

RELATÓRIO

DÉFICIT HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL

Déficit Habitacional do Distrito Federal - 2021

Brasília-DF, agosto de 2023

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Ibaneis Rocha
Governador

Celina Leão
Vice-Governadora

**SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E
ADMINISTRAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL - SEPLAD**

Ney Ferraz Júnior
Secretário

**INSTITUTO DE PESQUISA E ESTATÍSTICA
DO DISTRITO FEDERAL - IPEDF Codeplan**

Manoel Clementino Barros Neto
Diretor-Presidente

Leandro Nonato Mota
Diretor de Administração Geral

Renata Florentino de Faria Santos
Diretora de Estudos e Políticas Ambientais e Territoriais

Marcela Machado
Diretora de Estudos e Políticas Sociais

Dea Guerra Fioravante
Diretora de Estatística e Pesquisas Socioeconômicas

Sônia Gontijo Chagas Gonzaga
Diretora de Estratégia e Qualidade

EQUIPE RESPONSÁVEL

DIRETORIA DE ESTUDOS E POLÍTICAS AMBIENTAIS E TERRITORIAIS - DEPAT

- Renata Florentino - Diretora

Coordenação de Estudos Ambientais - COEA/DEPAT

- Aline da Nóbrega Oliveira - Coordenadora

Coordenação de Estudos Territoriais - COET/DEPAT

- Anamaria de Aragão C. Martins - Coordenadora

Análise estatística

• Diretoria de Estudos e Políticas Ambientais e Territoriais - DEPAT

- Thayane de Souza Soares - Assessora especial (de 03/2023 até 07/2023)
- Thais Santos - Assessora especial (até 01/2023)

• Diretoria de Estatística e Pesquisas Socioeconômicas - DIEPS

- Frederico Lara de Souza - Coordenador
- Larissa Gomes Pinto - Gerente

Análise/interpretação de dados, redação do relatório e revisão do texto

- Aline da Nóbrega Oliveira - Coordenadora
- Anamaria de Aragão C. Martins - Coordenadora
- Larissa Carvalho de Carvalho - Assessora Especial

Imagem capa

Agência Brasília

Editoração Eletrônica

Maurício Suda - Ascom

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| 1. INTRODUÇÃO | 9 |
| 2. ASPECTOS CONCEITUAIS E METODOLÓGICOS..... | 12 |
| 2.1. Aspectos conceituais..... | 13 |
| 2.1.1. Componentes | 14 |
| 2.2. Aspectos metodológicos..... | 14 |
| 2.2.1. Recorte populacional, geográfico e de renda | 15 |
| 2.2.2. Fluxo metodológico para o Déficit Geral | 15 |
| 2.2.3. Cálculo de cada componente do Déficit..... | 16 |
| 3. ANÁLISE DOS DADOS | 21 |
| 3.1. Déficit Habitacional Geral | 21 |
| 3.2. Déficit Habitacional por componente..... | 29 |
| 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS..... | 39 |
| REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 41 |
| APÊNDICE..... | 43 |
| Apêndice A - Fluxograma para o cálculo do Componente Habitação Precária, Subcomponente Domicílios Improvisados | 43 |
| Apêndice B - Fluxograma para o cálculo do Componente Habitação Precária, Subcomponente Domicílios Rústicos | 44 |
| Apêndice C - Fluxograma para o cálculo do Componente Coabitação, Subcomponente Cômodo..... | 45 |
| Apêndice D - Fluxograma para o cálculo do Componente Coabitação, Subcomponente Unidade Convivente..... | 46 |
| Apêndice E - Fluxograma para o cálculo do Componente Ônus excessivo com aluguel..... | 47 |

1. INTRODUÇÃO

A Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, reconhecendo o direito à moradia adequada como essencial para um padrão de vida digno, definiu que “toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação” (ONU, 1948, Art. XXV). Internacionalmente, esse direito foi reforçado em diversos instrumentos relacionados aos direitos humanos, destinados a grupos distintos da sociedade, dos quais se destaca o Pacto Internacional sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC). Adotado em 1966 pela Assembleia Geral das Nações Unidas e em vigor no Brasil desde 1992,¹ ele reforça o reconhecimento do direito de todas as pessoas “a um nível de vida adequado para si próprias e suas famílias, incluindo alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida, reconhecendo para este efeito a importância essencial de uma cooperação internacional livremente consentida” (BRASIL, 1992).

No Brasil, a Constituição Federal de 1988 apresenta a moradia como direito social (BRASIL, 1988, Art. 6º), juntamente com a educação, saúde, alimentação, trabalho, transporte, lazer, segurança, previdência social, proteção à maternidade e à infância e assistência aos desamparados. O direito à moradia é uma das diretrizes gerais da política urbana, conforme a Lei nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade - que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição, para fornecer suporte jurídico mais consistente às estratégias e processos de planejamento urbano e acesso universal à cidade, reforçando instrumentos para garantir a função social da propriedade e a regularização fundiária.

O acesso à moradia adequada consiste em um direito humano fundamental, que se associa ao bem-estar, ao meio ambiente equilibrado e com impacto sobre a redução da pobreza. Contudo, mesmo havendo previsão constitucional e tratados internacionais que abordam esse direito, ele ainda é um bem restrito em muitas regiões brasileiras e também no mundo.

Importa ressaltar que o valor fundamental da moradia adequada não se confunde com o direito à propriedade, ou seja, o simples ato de possuir um imóvel. Morar ou, popularmente, “ter um teto sobre a cabeça”, também não significa que se tem o direito universal à moradia digna. De acordo com a Organização das Nações Unidas (ONU), o direito à moradia adequada abrange fatores como: a segurança da posse, a disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura, a economicidade, a habitabilidade, a acessibilidade, a localização e a adequação cultural (CESCR, 1991).

Desde a década de 1950, em países da América Latina e Caribe, o uso de conceitos de moradia adequada e a disseminação de indicadores têm proporcionado maior visibilidade às questões habitacionais (ONU, 2015b). Nesse contexto, a elaboração de diagnósticos relacionados à moradia tornou-se frequente, especialmente por auxiliar na formulação de políticas públicas e na orientação dos investimentos.

¹ Tratado multilateral em vigor no Brasil, conforme Decreto nº 591, de 06 de julho de 1992.

No Brasil, desde 1995, têm sido publicados estudos sobre indicadores como o Déficit Habitacional e a Inadequação de domicílios,² avaliados periodicamente, principalmente por meio da metodologia da Fundação João Pinheiro (FJP),³ destinados a dimensionar a quantidade de moradias incapazes de atender a serviços habitacionais básicos. Esses dados são agregados por regiões geográficas, unidades da Federação, regiões metropolitanas, entre outras categorias, embora também existam outros estudos desenvolvidos pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e pelos governos locais. Tanto o cálculo do Déficit quanto o da Inadequação têm sido ferramentas frequentemente utilizadas para embasar discussões sobre políticas habitacionais e avaliação da moradia adequada.

De maneira geral, com base em conjuntos de dados amostrais, censitários, entre outros, o cálculo do déficit aponta as carências atuais de moradias e estabelece condições básicas para resolver as questões de habitabilidade de uma população em um determinado período. No entanto, é importante não confundir esse cálculo com o conceito econômico de demanda por habitação⁴ (ONU, 2015). Esse cálculo é realizado a partir da compreensão da necessidade de reposição e aumento do estoque de habitações, bem como da importância da melhoria das condições físicas dos domicílios, incluindo tanto a construção em si quanto o ambiente urbano em que estão inseridos.

Como detalhado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), a "evolução futura do déficit (o estoque de necessidades habitacionais não atendidas em um determinado momento) depende da dinâmica de dois fluxos: a demanda habitacional e a oferta de novas moradias" (ABRAINC/FGV, 2018, p. 6). Quando a oferta de moradias aumenta além das projeções populacionais, por meio de políticas públicas, parte do déficit poderá ser atendida. No entanto, o enfrentamento do déficit habitacional não depende apenas da provisão de novas habitações: diante dos diferentes aspectos do déficit representados pelo estudo de seus componentes, políticas de subsídio de aluguel, por exemplo, podem contribuir com essas questões.

O cálculo do Déficit no Brasil com a metodologia da FJP abrange componentes e subcomponentes em sua caracterização. A precariedade da habitação (domicílios rústicos e improvisados) mede o déficit em termos físicos, enquanto a coabitação familiar (unidade doméstica convivente e domicílio cômodo) e o ônus excessivo com aluguel avaliam aspectos socioeconômicos. Para 2019, o ônus excessivo teve a maior representatividade no país (51,5% dos domicílios), sendo o principal componente em quatro das cinco regiões geográficas do Brasil, conforme o Gráfico 1.

No caso do Distrito Federal (DF), até o momento, o cálculo do Déficit Habitacional foi registrado nos estudos nacionais mencionados (FJP, IPEA e FGV). Além disso, foram conduzidas análises mais específicas pelo Governo do Distrito Federal (GDF) por intermédio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH). Esses estudos buscaram avaliar com maior detalhe as Regiões Administrativas (RA) com base nos dados coletados na Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD) de 2018. Esta pesquisa, anteriormente realizada pela antiga Codeplan e atualmente pelo Instituto de Pesquisa e

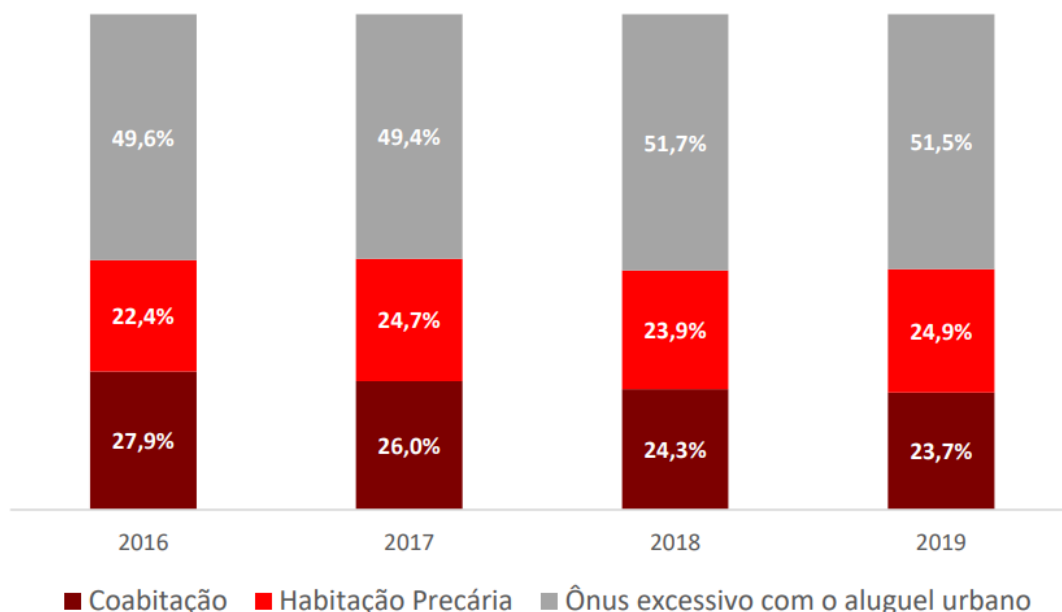
² Já a Inadequação por domicílio analisa apenas os domicílios não identificados como em situação de déficit habitacional, focados nas áreas urbanas, para os quais são definidos três principais componentes e subcomponentes de inadequação: Carências de infraestrutura urbana (Energia elétrica, Abastecimento de água, Esgotamento sanitário e Coleta de lixo), Carências edilícias (Inexistência de banheiro exclusivo, Número total de cômodos do domicílio igual ao número de cômodos servindo de dormitório, Armazenamento de água inadequado, Piso inadequado e Cobertura inadequada) e Inadequação Fundiária Urbana.

³ Instituição de pesquisa e ensino vinculada à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão do Estado de Minas Gerais.

⁴ Demanda Habitacional Demográfica (DHDE) que se refere à formação de um novo arranjo domiciliar (familiar ou não-familiar) em consequência da dinâmica demográfica e social (CEF, 2011).

Estatística do Distrito Federal (IPEDF Codeplan), é conduzida a cada dois anos e tem como finalidade examinar a situação socioeconômica, demográfica e habitacional dos moradores das RAs. A PDAD é executada por meio de amostragem auto declaratória, posteriormente ampliada, e serve como ferramenta de apoio ao planejamento das ações no âmbito do Distrito Federal.

Gráfico 1 - Composição do déficit habitacional segundo regiões geográficas - Brasil - 2019



Fontes: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADC) – 2016-2019; Cadastro Único (CadÚnico) – Data de extração: 15/12/2018 e 14/11/2020.

Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (Direi).

Fonte: FJP, 2023

Na sua última atualização para 2021, a PDAD ofereceu uma visão abrangente do DF com base em uma amostra de 30.888 domicílios. Esses dados foram expandidos com base nas projeções populacionais desenvolvidas pelo IPEDF Codeplan, seguindo as projeções do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)⁵ para as 33 Regiões Administrativas do DF.⁶ Esse procedimento possibilitou a atualização do cálculo do Déficit Habitacional específico para o Distrito Federal.

Dentro desse contexto, considerando as particularidades do Distrito Federal e a relevância da atualização do cálculo do Déficit como uma estratégia para embasar estudos e políticas urbanas, habitacionais e territoriais, o presente relatório, produzido pela Diretoria de Estudos e Políticas Ambientais e Territoriais (DEPAT) do IPEDF Codeplan, apresenta as estimativas do Déficit Habitacional do Distrito Federal para o ano de 2021. Essas estimativas foram calculadas por meio de uma nova metodologia desenvolvida em 2023, com o intuito de orientar as diretrizes para a formulação de políticas públicas.

⁵ A amostra foi definida em razão da variância da renda domiciliar (quanto maior a variância, maior foi a amostra da localidade, sendo utilizados os dados de renda da PDAD 2018).

⁶ Atualmente, em 2023, constam 35 RAs no DF, tendo em vista as Leis nº 7.190/2022 e nº 7.191/2022 para inclusão de Arapoanga - RA XXXIV e Água Quente - RA XXXV, respectivamente. Entretanto, à época do levantamento da PDAD/2021 constavam apenas 33 RAs existentes.

2. ASPECTOS CONCEITUAIS E METODOLÓGICOS

Os cálculos do Déficit Habitacional e da Inadequação realizados pela Fundação João Pinheiro (FJP) desde 1995 fornecem uma caracterização do cenário habitacional brasileiro. Esses cálculos se baseiam em dados primários domiciliares fornecidos pelo IBGE, utilizando informações do Censo Demográfico e da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) até 2015, e a partir de 2016, pela combinação do Censo, da PNAD Contínua⁷ e, em 2022, do CadÚnico, no que se refere aos domicílios improvisados. Além dos estudos da FJP, também tiveram grande relevância pesquisas publicadas pelo IPEA em 2013⁸ e pela FGV em 2018⁹ em nível nacional, todos utilizando dados do IBGE, incluindo resultados relacionados ao Distrito Federal. Com foco específico no DF, o cálculo do Déficit realizado em 2019 pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH) se baseou nos dados da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD) de 2018.

Apesar de todas essas pesquisas terem apresentado resultados sobre o Déficit Habitacional no Distrito Federal, a determinação desse indicador habitacional foi influenciada significativamente ao longo dos anos devido a diferentes metodologias aplicadas para o seu cálculo, variações nas conceituações adotadas, informações disponíveis nas bases de dados para a estimativa dos valores e as definições dos componentes analisados nos estudos. No caso dos estudos da FJP, por exemplo:

"Houve sempre a tentativa de manter a comparabilidade com anos anteriores, mas em alguns casos, a retirada de uma ou outra variável inviabiliza, inclusive, a comparação das estimativas. Além da questão da metodologia em si, as diferenças entre as bases de dados de censos e Pnad também são determinantes na possibilidade – ou não – de comparação" (FJP, 2013, p. 77).

Assim, torna-se evidente a complexidade de comparar os valores do déficit habitacional em diferentes períodos ou entre diversas publicações. Uma comparação direta, sem uma análise crítica dos dados, pode facilmente levar a conclusões equivocadas.

No contexto do presente trabalho, embora as referências utilizadas sejam os estudos mencionados, é importante destacar que o cálculo do Déficit Habitacional do Distrito Federal para o ano de 2021 sofreu ajustes tanto em termos conceituais quanto metodológicos. Essas adaptações foram necessárias para acomodar as mudanças na base de dados da PDAD de 2018 para 2021, além de outras alterações pertinentes. Portanto:

- i) Os valores que serão apresentados no cálculo do Déficit não devem ser diretamente comparados em termos de números absolutos com os estudos anteriores para o Distrito Federal. Isso ocorre devido à mudança metodológica implementada. Realizar uma comparação sem uma análise crítica dos dados pode resultar em conclusões errôneas.
- ii) Os estudos realizados também podem ter levado a uma revisão das expectativas de crescimento proporcional do Déficit Habitacional no Distrito Federal em relação ao Déficit publicado em 2018. Isso aconteceu apesar das

⁷ A alteração da PNAD para a PNAD Contínua do IBGE impactou o dimensionamento dos indicadores habitacionais tendo em vista a exclusão de variáveis importantes (SANTANA & ZANONI, 2022).

⁸ FURTADO, B.; LIMA NETO, V.; KRAUSE, C. Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010). Brasília: Ipea, 2013. (Nota Técnica, nº 1).

⁹ Análises das necessidades habitacionais e suas tendências para os próximos dez anos. (FGV, 2018)

variações populacionais e das questões econômicas que surgiram durante e após a Pandemia de COVID-19.

- iii) Nos estudos reponderados da FJP 2023,¹⁰ a utilização do CadÚnico realiza um recorte de renda, pois essa base de dados abarca famílias com renda familiar de até 3 salários mínimos. Sendo assim, tende a ocorrer uma discrepância no valor geral do Déficit Habitacional e do componente “Habitação Precária” como consequência do recorte de renda dos improvisados.

Portanto, é fundamental reconhecer que as análises e os números apresentados refletem uma abordagem ajustada e atualizada, que não deve ser diretamente equiparada a resultados de pesquisas anteriores devido às alterações metodológicas e contextuais.

2.1. Aspectos conceituais

Como apresentado na Introdução, o Déficit Habitacional é um indicador que apoia as discussões das políticas habitacionais e avaliação da moradia adequada ao identificar o número de moradias necessárias para sanar condições básicas de habitabilidade de uma população em um dado período, seja pela reposição, pelo incremento de estoque de habitações, pela melhoria das condições físicas dos domicílios e ainda por instrumentos relacionados à política de aluguel.

Na análise nacional da FJP, na última publicação de 2021, o Déficit foi apresentado de acordo com o cálculo de três componentes com seus devidos subcomponentes conforme indicação: (I) Habitação Precária, (Ia) Domicílios Improvisados ou (Ib) Domicílios Rústicos; (II) Coabitação, (IIa) Cômodos ou (IIb) Unidades Domésticas Conviventes;¹¹ e (III) Ônus excessivo com aluguel urbano.

O presente estudo propõe, à semelhança das nomenclaturas utilizadas atualmente pela FJP, os seguintes componentes e subcomponentes para o Distrito Federal:

I) Habitação Precária

- Ia) Domicílios Improvisados, e
- Ib) Domicílios Rústicos.

II) Coabitação

- IIa) Cômodos, e
- IIb) Unidades Conviventes.

III) Ônus excessivo com aluguel

¹⁰ FJP/DIREI. NOTA TÉCNICA: Os Desafios do cálculo do Déficit Habitacional frente ao Censo Demográfico de 2022 - nº 4/2023. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1zhVdsIXnP3gNbNpFQP_s6Mh767ei1wxX/view. Acesso em: 14 set. 2023.

¹¹ A nova metodologia capta no componente Unidades Conviventes os domicílios adensados, o que acarretou na supressão do componente “Adensamento” de domicílios alugados como componente separado, como era identificado nas publicações anteriores da FJP, até 2018, referente ao Déficit do ano de 2015.

2.1.1. Componentes

I) **Habitação Precária** - A questão da precariedade implica fundamentalmente na análise qualitativa da moradia, identificando os domicílios que ocorrem em espaços não destinados para essa finalidade (improvisados) ou aqueles em locais adequados, mas em condições físicas precárias (rústicos). Enquanto os domicílios improvisados implicam a transferência desse domicílio para outra situação em local adequado para a moradia ou alterações normativas, os domicílios rústicos, por exemplo, podem indicar apenas a recomposição da moradia por meio de mecanismos de melhoria na edificação.

II) **Coabitação** - A coabitação refere-se à convivência de mais de um núcleo em um mesmo domicílio. Ela poderá ocorrer entre pessoas com ou sem grau de parentesco, que podem ou não contribuir para a vida financeira deste domicílio.

Por outro lado, a coabitação pode ser o resultado de redes de ajuda mútua derivadas de divórcios ou aposentadoria, sendo, portanto, uma decisão dos moradores. Em especial, as famílias com a presença de arranjos familiares monoparentais femininos podem sugerir a existência de uma rede de apoio familiar que resulta na situação de famílias conviventes.

Entretanto, quando essa moradia está configurada sem condições dignas para os moradores, com excessivo adensamento dos cômodos, ou ainda configurada como casa de cômodos ou cortiços, a coabitação será considerada um indicador de déficit a ser contornado pela política habitacional.

III) **Ônus excessivo com aluguel** - O ônus excessivo com aluguel representa o número de domicílios que comprometem mais de 30% da renda domiciliar com o aluguel, e isso depende da dinâmica de renda das famílias e do valor do aluguel pago, não sendo um dado permanente. Esse comprometimento de renda é considerado excessivo para a população de baixa renda, motivo pelo qual só estão incluídos neste indicador domicílios com renda total de até três salários mínimos.

As famílias na situação de ônus com aluguel ocupam imóveis já existentes, não sendo necessariamente uma questão de provisão de novas habitações. Diferentes autores recomendam que esse componente possa ser combatido com programas de complementação de renda e/ou com programas de aluguel social, por exemplo, tendo em vista que a ascensão social das famílias com rendas mais baixas pode contribuir para reduzir o ônus.

2.2. Aspectos metodológicos

A seguir, serão detalhados os principais caminhos metodológicos adotados para assegurar que o Déficit Habitacional fosse apresentado de maneira fiel à realidade específica do Distrito Federal, com base nos dados da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD) de 2021. Isso visa a contribuir para o desenvolvimento de políticas públicas e a orientação das ações e investimentos relacionados às questões habitacionais.

2.2.1. Recorte populacional, geográfico e de renda

Nos estudos realizados pela Fundação João Pinheiro (FJP) sobre o Déficit Habitacional, as unidades geográficas analisadas foram: Brasil, Unidades da Federação e regiões metropolitanas selecionadas. Essas análises englobaram áreas urbanas e rurais, considerando faixas de rendimento expressas em salários mínimos (SM).

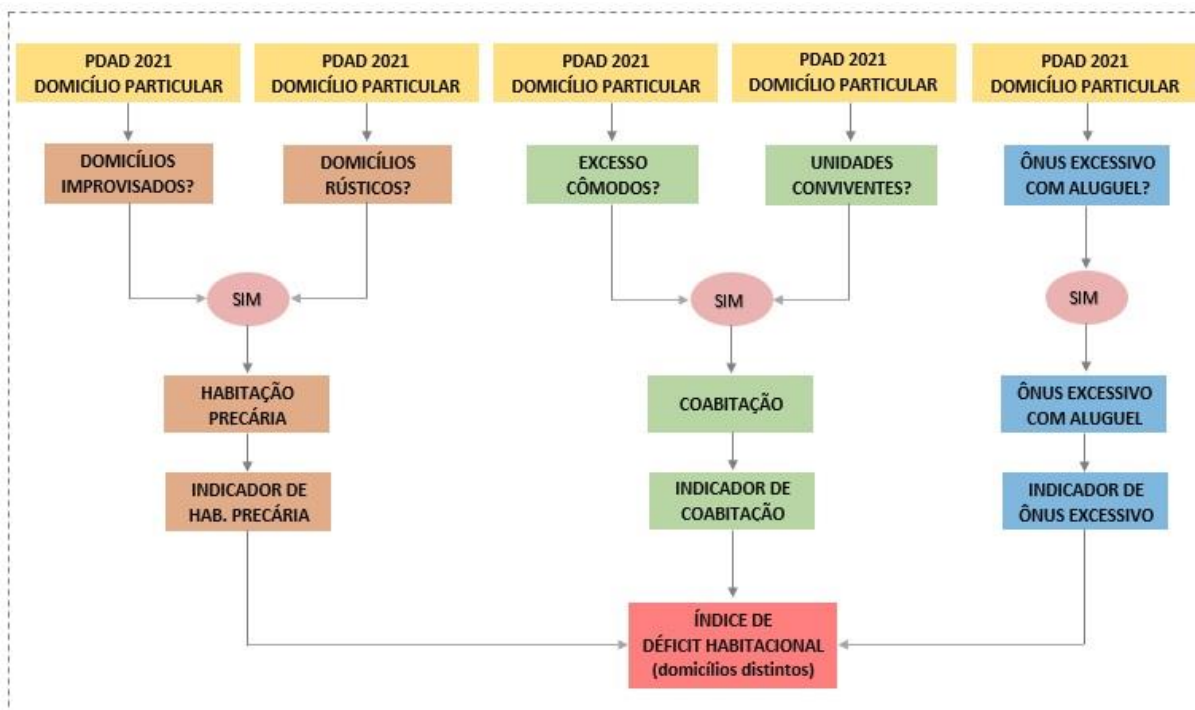
No contexto deste trabalho, foi proposto um exame minucioso dos dados provenientes da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD) de 2021. Para o cálculo do Déficit Habitacional, uma amostra composta por 30.888 domicílios foi utilizada (quando extrapolados, representam 963.812 domicílios). Esses domicílios estão localizados nas 33 Regiões Administrativas do Distrito Federal e foram agrupados neste estudo de acordo com diferentes grupos de renda, conforme detalhado a seguir:

- **Grupo 1 (alta renda):** Plano Piloto, Jardim Botânico, Lago Norte, Lago Sul, Park Way e Sudoeste/Octogonal. Em 2021, a população desse grupo era de 424.325 pessoas, com **renda domiciliar média de R\$ 18.127**;
- **Grupo 2 (média-alta renda):** Águas Claras, Arniqueira, Candangolândia, Cruzeiro, Gama, Guará, Núcleo Bandeirante, Sobradinho I, Sobradinho II, Taguatinga e Vicente Pires. Em 2021, a população desse grupo era de 959.192 pessoas, com **renda domiciliar média de R\$ 8.200**;
- **Grupo 3 (média-baixa renda):** Brazlândia, Ceilândia, Planaltina, Riacho Fundo I, Riacho Fundo II, Samambaia, Santa Maria, São Sebastião e SIA. Em 2021, a população desse grupo era de 1.209.484 pessoas, com **renda domiciliar média de R\$ 3.933**; e
- **Grupo 4 (baixa renda):** Fercal, Itapoã, Paranoá, Recanto das Emas, SCIA, Varjão e Sol Nascente/Pôr do Sol. Em 2021, a população desse grupo era de 417.880 pessoas, com **renda domiciliar média de R\$ 2.787**.

2.2.2. Fluxo metodológico para o Déficit Geral

Enquanto a metodologia mais atualizada da FJP estabelece uma visão hierárquica dos dados para a definição dos componentes, para o caso do Distrito Federal optou-se por fazer a análise de cada um dos componentes sobre a totalidade da amostra de domicílios.

A partir da soma simples dos valores absolutos dos componentes: (I) Habitação Precária; (II) Coabitação; e (III) Ônus excessivo com aluguel – o Déficit Habitacional é gerado em números absolutos, contabilizando os domicílios que se enquadram em mais de um componente apenas uma vez. Assim, para o cálculo do Déficit Geral, os domicílios são selecionados sem repetição para não haver duplicidade.

Figura 1 - Fluxograma para o Cálculo do Déficit Habitacional

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

2.2.3. Cálculo de cada componente do Déficit

Para o cálculo de cada componente, foram utilizados tanto dados diretos da PDAD 2021, obtidos através das respostas dos questionários aplicados na pesquisa, quanto estimativas indiretas, que relacionam os dados da amostra.

Os procedimentos metodológicos adotados quantificam em números absolutos os domicílios da amostra que se encontram em situação de Déficit em cada componente e subcomponente, seguindo os critérios pré-definidos e com base nas variáveis utilizadas (Tabela 1). Os detalhes completos sobre o cálculo são apresentados a seguir, assim como os fluxogramas ilustrativos nos Apêndices.

Tabela 1 - Variáveis por componente e subcomponente do Déficit Habitacional

| Componente | Subcomponente | Cálculo e origem do dado | Código Variável da PDAD/2021 + Análises | Descrição/Valor da Variável |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|--|
| (I) Habitação Precária* | (Ia) Domicílios Improvisados | Estimativa indireta | B01_déficit==2 OU B11=0 | Qual é a espécie do seu domicílio?/ 1=Permanente; 2=Improvisado Quantidade de cômodos servindo permanentemente de dormitórios: 0 = Não tem |
| | (Ib) Domicílios Rústicos | Estimativa indireta: Análise I* | B01_déficit==1 E Análise II - Modelo 1 B07==2; B08==1 ou 2; B09==4 OU Análise II - Modelo 2 B07==33 OU Análise II - Modelo 3 B07==44 | Qual é a espécie do seu domicílio? 1=Permanente; Material predominante nas paredes externas: Alvenaria sem revestimento Material predominante no piso: 1=Contrapiso ou 2=Cimento Alisado Material que predomina no telhado (cobertura): 4=Fibrocimento sem laje Material predominante nas paredes externas: 33= Madeira (auditada) Material predominante nas paredes externas: 44=Outros (auditada) |
| (II) Coabitação | (IIa) Cômodos | Estimativa direta - PDAD/2021 | B02==4 | Tipo de domicílio: 4=Cômodo |
| | OU (IIb) Unidades Conviventes | Estimativa indireta - PDAD/2021 | B01_déficit==1 E Família primária e secundária (=FJP) E E05 ou A01npessoas>4 A01npessoas/B11>2 | Qual é a espécie do seu domicílio? 1=Permanente; Demais detalhamentos no fluxo. |
| (III) Ônus excessivo com aluguel | | Estimativa direta - PDAD/2021 | B01_déficit==1 E B03==3 E renda_dom= renda de até 3 SM. E B05=comprometimento maior ou igual a 30% do valor da renda domiciliar com aluguel | Espécie do seu domicílio: 1=Permanente; Situação do domicílio: 3=Alugado Renda domiciliar: Soma dos rendimentos dos moradores Obs.: em 2021 o SM correspondia a R\$1.100,00. Valor mensal do aluguel pago no último mês |

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

Nota: Análises I e II foram ajustes realizados pela DEPAT nos dados amostrais da PDAD 2021 com foco no cálculo do Déficit Habitacional, conforme detalhamentos nos cálculos dos subcomponentes.

I) Habitação Precária - Em relação ao componente **(I) Habitação Precária**, tem-se os subcomponentes: **(Ia) Domicílios Improvisados**; e **(Ib) Domicílios Rústicos**.

Ia) Domicílios Improvisados - A pergunta "B01" da PDAD 2021 tem como objetivo identificar quais domicílios da amostra são considerados "improvisados" ou "permanentes". No entanto, ao analisar a amostra, percebeu-se que considerar essa informação como uma estimativa direta poderia não atender às necessidades específicas do cálculo do Déficit Habitacional. Isso ocorre porque a PDAD é uma pesquisa amostral baseada na percepção da população, o que pode resultar em divergências entre a percepção do entrevistado e a caracterização objetiva do domicílio. Essas divergências podem levar a resultados superestimados ou subestimados.

Essas discrepâncias podem ocorrer em situações como: a identificação de respostas de domicílios improvisados em áreas de alta renda (Grupo 1); a associação da condição de "improvisado" com algo que ainda não é definitivo (como alugado ou em área não regularizada), enquanto a condição "permanente" estaria associada a imóveis próprios, de acordo com a percepção dos entrevistados, entre outros casos. Da mesma forma, foi observada a presença de vários domicílios classificados como "permanentes" em situações de inadequação à legislação de uso residencial.

Frente a essas situações, foi decidido realizar uma verificação mais detalhada na amostra da PDAD 2021 (Análise I), com um enfoque na caracterização detalhada dos domicílios, apoiada em análises geoespaciais e visuais por meio do *Google Street View*. Isso foi feito para abordar especificamente o subcomponente de "Domicílios Improvisados" (Apêndice A), considerando quatro parâmetros de análise da seguinte forma:

- i) Identificação de zonas onde o uso residencial não é permitido de acordo com a legislação urbanística vigente (Lei de Uso e Ocupação do Solo ou Normas de Uso e Ocupação do Solo no Conjunto Urbano Tombado);
- ii) Verificação da ausência de cômodos permanentemente utilizados como dormitórios;
- iii) Identificação de endereços domiciliares que correspondem a lojas, comércios, indústrias, subsolos, zeladorias e salas comerciais;
- iv) Análise das respostas de "improvisados" em áreas com padrões urbanos consolidados de alta renda.

Através da Análise I, que envolveu a verificação direta dos domicílios na amostra da PDAD 2021, foi possível reclassificar a natureza dos domicílios (variável B01), resultando em uma nova relação de dados para determinar se um domicílio é considerado improvisado ou permanente. Essa reclassificação foi realizada por meio da criação de uma nova coluna chamada "B01_deficit" nos microdados da PDAD 2021.¹²

Ib) Domicílios Rústicos - Quanto ao subcomponente (Ib) Domicílios Rústicos, que se relaciona com imóveis permanentes em condições físicas precárias, é importante destacar que a metodologia da Fundação João Pinheiro (FJP) considera predominantemente o material utilizado nas paredes externas como critério para identificar os domicílios rústicos.

¹² <https://www.ipe.df.gov.br/microdados-pdad-2021/>.

No contexto do Distrito Federal, com a eliminação de alternativas de respostas relacionadas à pergunta "Qual o material predominante nas paredes externas?", foi necessário captar outros elementos construtivos que caracterizassem a rusticidade da edificação para a estimativa desse subcomponente.

Para isso, foi realizado um processo de associação de variáveis presentes na PDAD 2021 que ajudassem a caracterizar a rusticidade dos domicílios na amostra. Isso envolveu a consideração de materiais que indicassem baixa estanqueidade e insalubridade para paredes, cobertura e piso, como se segue:

- i) **Modelo 1:** Foi realizado o cruzamento das respostas alvenaria sem revestimento (variável B07=2) aliada à presença apenas de contrapiso (variável B08=1) ou cimento alisado (variável B08=2) e cobertura em telha de fibrocimento sem laje (variável B09=4). Quando o domicílio apresentava essas características, foi enquadrado como "rústico".
- ii) **Modelo 2:** Foi realizada a seleção dos casos parede de madeira (variável B07=3) com a checagem caso a caso da amostra (variável B07=33).
- iii) **Modelo 3:** Foi realizada a seleção dos casos parede de outros materiais (variável B07=4) com a checagem caso a caso da amostra (variável B07=44).

Para os modelos 2 e 3, um procedimento de verificação foi realizado com base em análises visuais por meio do aplicativo Google *Street View*. Esse processo tinha o objetivo de evitar distorções que poderiam surgir na amostra, como, por exemplo, a presença de casas pré-fabricadas em madeira ou construções feitas com materiais nobres (como concreto armado) em áreas de alta renda, o que poderia interferir na classificação do subcomponente (Ia) Domicílio Rústico.

Assim, dentro do contexto dos dados da PDAD 2021, buscou-se uma aproximação o mais precisa possível da caracterização de um domicílio rústico, levando em consideração aspectos de insalubridade e desconforto. Isso contribuiu para a caracterização do subcomponente, que foi contabilizado por meio da simples contagem do número de domicílios que se encaixaram nos modelos discutidos anteriormente.

O processo de análise visual e as medidas tomadas visavam garantir a integridade e a representatividade dos dados, a fim de evitar distorções ou classificações inadequadas dos domicílios no subcomponente de Domicílios Rústicos.

II) Coabitação - O componente **(II) Coabitação** é quantificado a partir da soma simples de dois subcomponentes: **(IIa) Cômodos**; e **(IIb) Unidades Conviventes**, levantados a partir de estimativas diretas e indiretas.

IIa) Cômodo - O subcomponente **(IIa) Cômodo** é calculado a partir da soma simples dos domicílios no âmbito da PDAD 2021 que apresentam a resposta "cômodo" na variável "tipo de domicílio".

IIb) Unidades Conviventes - Sobre o subcomponente **(IIb) Unidades Conviventes**, mudanças nas bases de dados levaram a FJP a desenvolver um novo método de avaliação. De maneira similar, a PDAD 2021 também eliminou uma pergunta específica sobre "famílias conviventes". Em resposta a essas mudanças, foi decidido adotar uma abordagem que combina variáveis da metodologia da FJP com

informações disponíveis na PDAD 2021 para caracterizar as unidades conviventes, com ou sem grau de parentesco, sendo considerados núcleos que vão além da consanguinidade, como apresentado no Apêndice D.

III) Ônus excessivo com aluguel - No que diz respeito ao componente **(III) Ônus Excessivo com Aluguel**, o cálculo envolve a contagem simples do número de domicílios que estavam nessa situação conforme a PDAD 2021. A metodologia segue a abordagem da Fundação João Pinheiro (FJP), que considera a renda dos domicílios e a proporção da renda comprometida com o aluguel, conforme detalhado no Apêndice E.

Ao escolher as variáveis relacionadas à renda domiciliar, foi realizada uma análise preliminar dos dados disponíveis na PDAD 2021. A variável "renda_domiciliar" engloba a soma dos rendimentos dos moradores de cada domicílio, mas exclui os domicílios nos quais pelo menos um morador não informou sua renda, seja por desconhecimento ou recusa em responder. No entanto, o cálculo do ônus usando essa variável resulta em uma redução na amostra de domicílios, excluindo dados de propriedades que possivelmente possuem uma renda domiciliar de fato inferior a três salários mínimos.

No caso do cálculo da FJP em estudos anteriores, a renda domiciliar total da PNAD 2015 do IBGE foi utilizada para calcular o ônus. No memorial de cálculo do IBGE, os domicílios com renda de até três salários mínimos são considerados por meio do somatório da renda dos moradores, sem excluir casos com respostas incompletas por parte de algum morador. Buscando uma aproximação com a metodologia da FJP, optou-se por utilizar a variável "renda_dom", que representa o somatório das rendas dos moradores do domicílio, mesmo que o respondente não tenha fornecido o rendimento de um dos moradores. Essa abordagem evita que situações de ônus possam ser negligenciadas na amostra, minimizando a subestimação do componente.

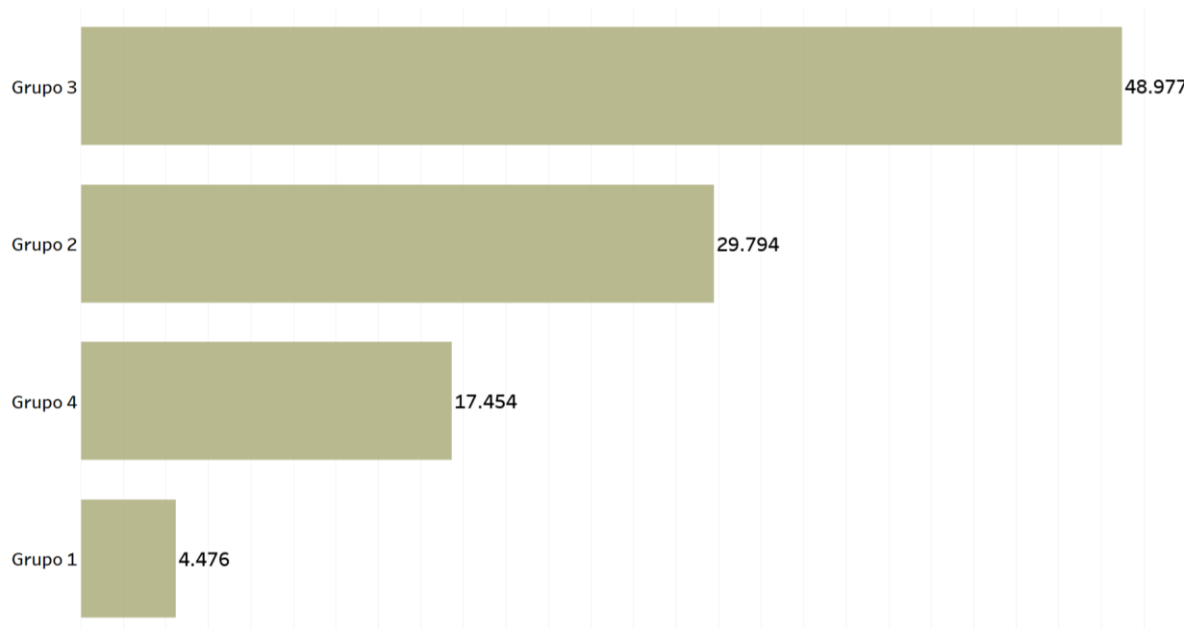
3. ANÁLISE DOS DADOS

3.1. Déficit Habitacional Geral

As análises revelaram que o **Déficit Habitacional Geral** no Distrito Federal para o ano de 2021 é de **100.701 domicílios**, o que corresponde a cerca de 10% dos 963.812 domicílios estimados para o DF com base na amostra da PDAD 2021.

Quando avaliado o resultado com o recorte dos Grupos de Renda¹³ (Gráfico 2), as Regiões Administrativas (RAs) do Grupo 3 (média-baixa renda), com renda domiciliar média de R\$ 3.933,00, têm os maiores percentuais em Déficit, totalizando 48.977 domicílios somente neste grupo, ou seja, 48,64% do Déficit Habitacional do Distrito Federal.

Gráfico 2 - Déficit Habitacional por Grupo de Renda



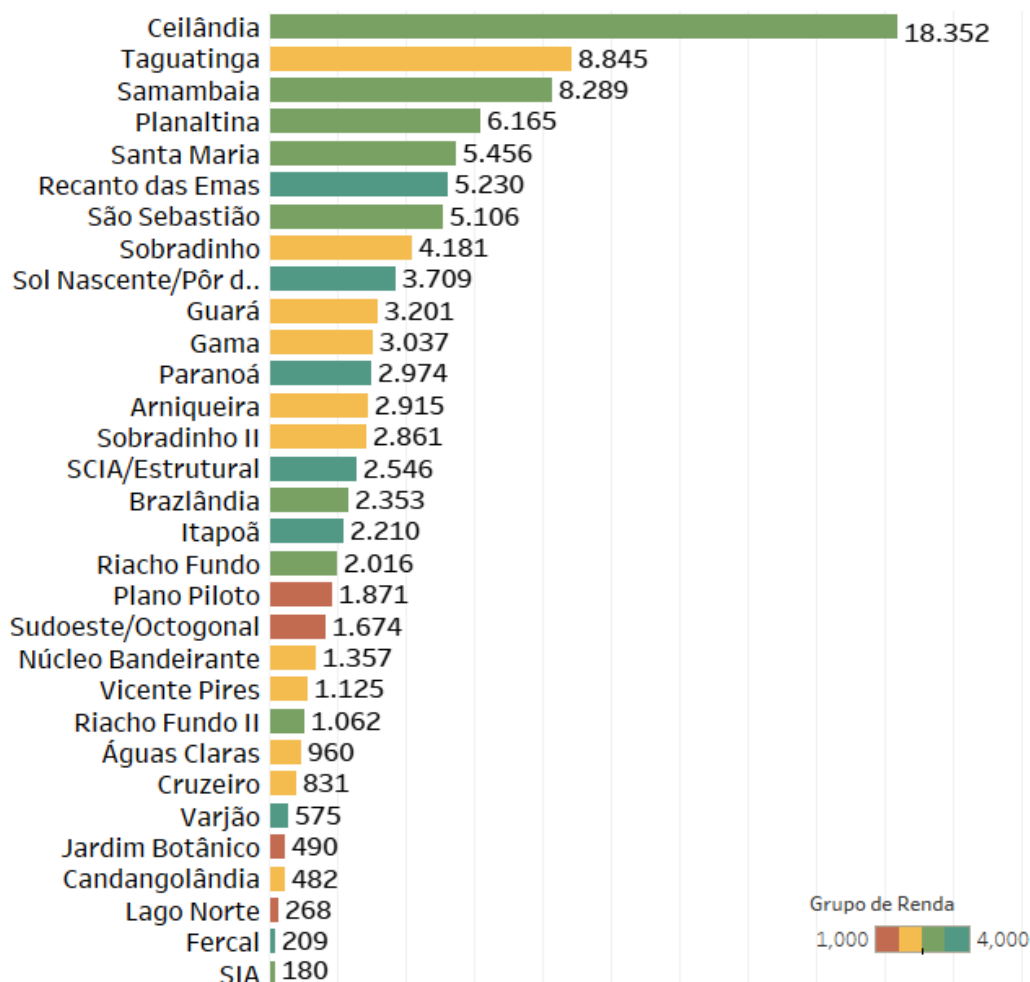
Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

Entre as Regiões Administrativas que compõem o Grupo 3, Ceilândia é a região em que se registra o maior número de domicílios em situação de Déficit (18.352). Ainda neste Grupo, Samambaia com 8.289 domicílios, Planaltina, com 6.165 e Santa Maria, com 5.456 domicílios, destacam-se entre as cinco RAs com maiores déficits no DF. Entre as cinco,

¹³ Agrupamento das Regiões Administrativas (RAs) por renda: **Grupo 1 (alta renda)**: Plano Piloto, Jardim Botânico, Lago Norte, Lago Sul, Park Way e Sudoeste/Octogonal. Em 2021, a população desse grupo era de 424.325 pessoas, com renda domiciliar média de R\$ 18.127; **Grupo 2 (média-alta renda)**: Águas Claras, Arniqueira, Candangolândia, Cruzeiro, Gama, Guará, Núcleo Bandeirante, Sobradinho I, Sobradinho II, Taguatinga e Vicente Pires. Em 2021, a população desse grupo era de 959.192 pessoas, com renda domiciliar média de R\$ 8.200; **Grupo 3 (média-baixa renda)**: Brazlândia, Ceilândia, Planaltina, Riacho Fundo I, Riacho Fundo II, Samambaia, Santa Maria, São Sebastião e SIA. Em 2021, a população desse grupo era de 1.209.484 pessoas, com renda domiciliar média de R\$ 3.933; **Grupo 4 (baixa renda)**: Fercal, Itapoã, Paranoá, Recanto das Emas, SCIA, Varjão e Sol Nascente/Pôr do Sol. Em 2021, a população desse grupo era de 417.880 pessoas, com renda domiciliar média de R\$ 2.787.

encontra-se também Taguatinga, do Grupo 2 (média-alta renda) com 8.845 domicílios em Déficit.

Gráfico 3 - Déficit Habitacional por Região Administrativa



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

Nota: Os dados para o Lago Sul e Park Way não possuem validação estatística.

É importante lembrar que o Déficit Habitacional está diretamente relacionado à concentração populacional, o que, de acordo com a PDAD 2021 se confirma nos dados acima, principalmente no caso de Ceilândia (1ª RA com maior população: 350.347 habitantes), Taguatinga (4ª RA com maior população: 210.498), Samambaia (2ª RA com maior população: 247.629) e Planaltina (5ª RA com maior população: 186.498), das quais apenas Taguatinga não pertence ao Grupo 3.

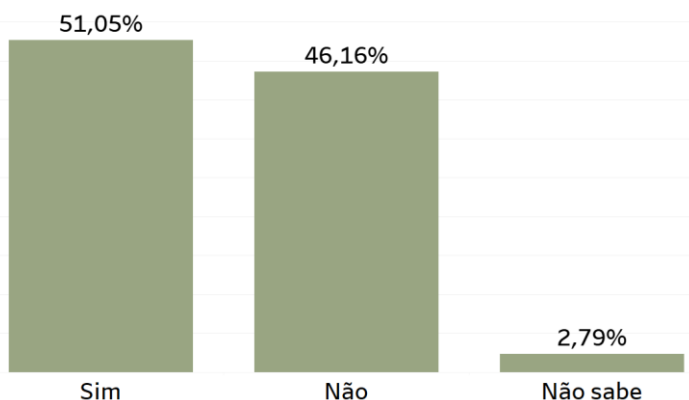
Em oposição, as Regiões Administrativas com menor Déficit Habitacional correspondem àquelas com menores concentrações populacionais, tais como SIA (população de 1.737 habitantes, com 180 domicílios em Déficit), Fercal (população de 9.388 habitantes, com 209 domicílios em déficit), Lago Norte (população de 37.539 habitantes, com 268 domicílios em déficit), Candangolândia (população de 16.339 habitantes, com 482 domicílios em déficit), Jardim Botânico (população de 53.045 habitantes, com 490 domicílios em déficit) e Varjão (população de 8.953 habitantes, com 575 domicílios em déficit). Desses dados, destaca-se que as Regiões Administrativas do Grupo 1 (alta renda), com renda domiciliar média de R\$18.127,00, quando agrupadas, têm os menores percentuais em

Déficit, totalizando apenas 4.476 domicílios neste grupo, ou seja, cerca de 4,27% do Déficit Habitacional do Distrito Federal.

Vale destacar que o Déficit Habitacional abrange tanto situações de imóveis próprios quanto de domicílios alugados. No caso do Distrito Federal, dos 100.701 domicílios em déficit, mais de 81.000 estão ocupando imóveis existentes por meio de aluguel.

A pesquisa também identificou que 46% dos imóveis próprios em Déficit estão ocupando imóveis sem escritura (Gráfico 4). Embora a irregularidade não seja um critério para enquadrar-se no Déficit Habitacional, esses casos em áreas irregulares evidenciam que as famílias investem seus recursos limitados na aquisição de imóveis próprios em condições precárias, frequentemente carentes de condições salubres ou acomodando múltiplos núcleos familiares. Isso acontece porque famílias de baixa renda enfrentam desafios como o trabalho informal, o que dificulta investir em melhorias nas habitações ou expandir as casas para acomodar melhor os moradores. É importante observar que os casos de Ônus excessivo com aluguel não foram avaliados, pois a pergunta sobre propriedade com escritura diz respeito apenas aos domicílios próprios.

Gráfico 4 - Regularidade dos Imóveis próprios em Déficit Habitacional
(PDAD 2021: B06 - Possui escritura definitiva registrada em cartório?)



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

Buscando verificar como o Déficit Habitacional impacta em outros problemas sociais dos domicílios, foram também utilizadas as perguntas da PDAD 2021 referentes à insegurança alimentar, que captam a dificuldade de acesso familiar aos alimentos e a experiência de vida com a insegurança alimentar e a fome vivenciada nos domicílios (IPEDF, 2023).

Nos últimos três meses, à época da pesquisa, dos domicílios em Déficit Habitacional (100.701), 32.606, ou seja, aproximadamente 1/3 deles, representavam famílias que ficaram sem dinheiro para ter uma alimentação saudável e variada.

Em 11.142 domicílios em Déficit Habitacional algum morador com menos de 18 anos de idade, alguma vez, deixou de ter uma alimentação saudável e variada porque não havia dinheiro para comprar comida.

Na PDAD 2021, uma das variáveis verificadas, define a situação do domicílio quanto à Classificação da segurança alimentar segundo a Escala Brasileira de Insegurança

Alimentar (EBIA).¹⁴ Analisando essa variável para os domicílios em Déficit Habitacional, tem-se que 11,33% deles apresentam insegurança alimentar grave, 8,32% insegurança moderada e 21,27% insegurança leve.

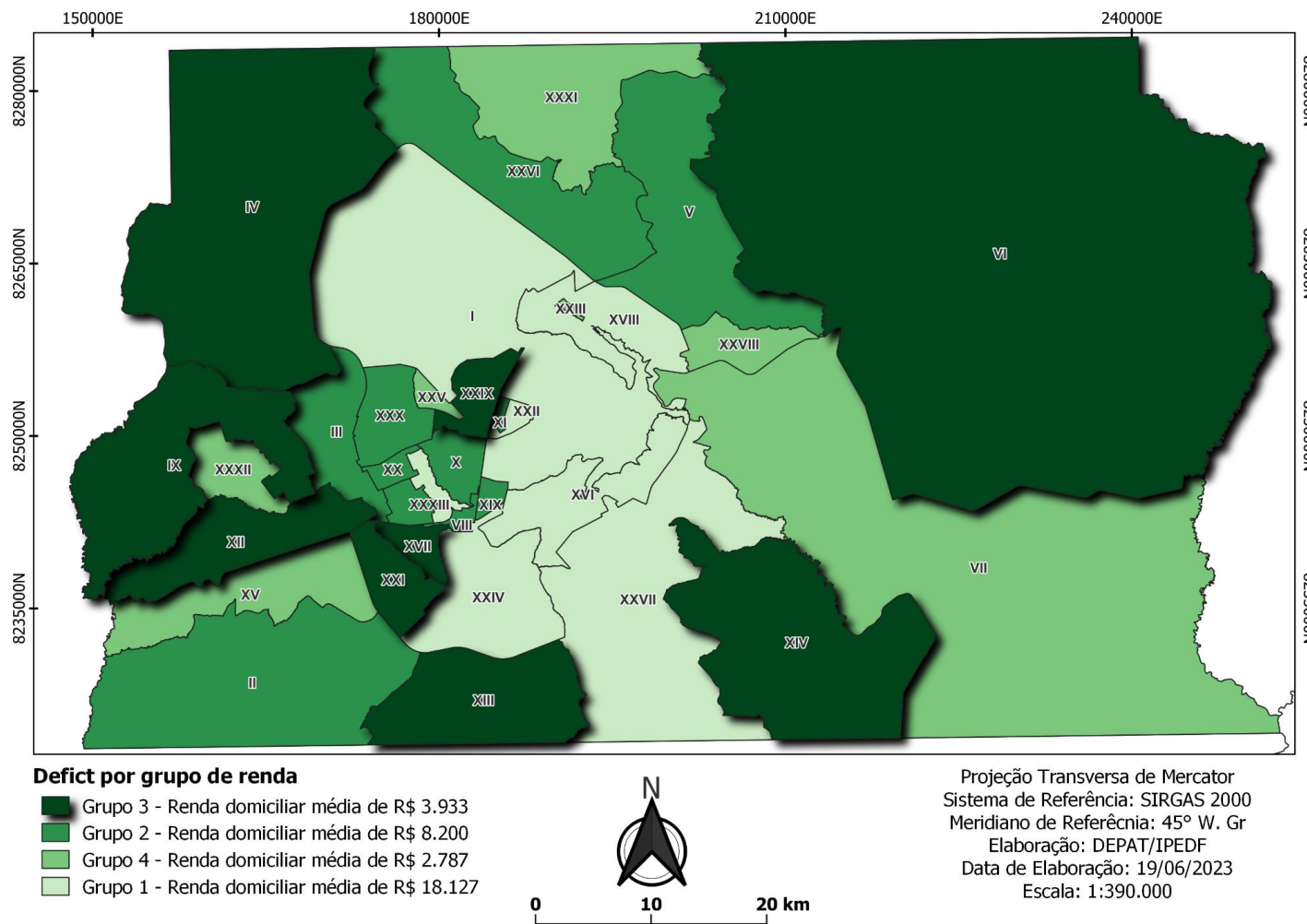
Tabela 2 - Segurança alimentar nos domicílios em Déficit Habitacional

| Categoria - Escala Brasileira de Segurança Alimentar (EBIA) | Domicílios |
|--|-------------------|
| Em segurança alimentar | 54.586 |
| Insegurança leve | 21.421 |
| Insegurança moderada | 8.379 |
| Insegurança grave | 11.410 |
| Sem classificação | 4.905 |
| Total de domicílios em Déficit Habitacional | 100.701 |

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

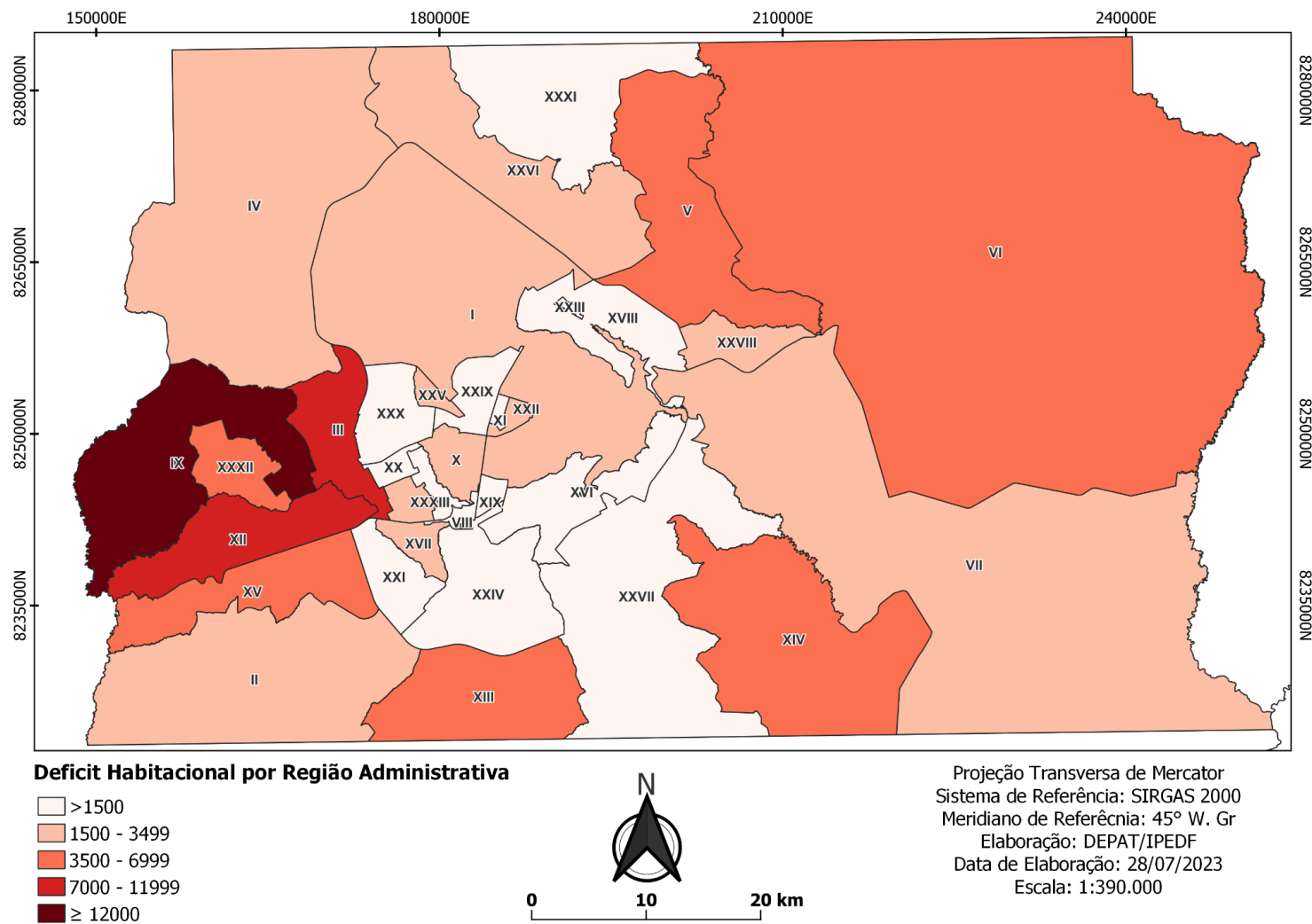
¹⁴ A EBIA é uma escala psicométrica que avalia de maneira direta uma das dimensões da segurança alimentar e nutricional em uma população, por meio da percepção e experiência com a fome. [...] A EBIA mede diretamente a percepção e vivência de insegurança alimentar e fome no nível domiciliar, captando a dificuldade de acesso familiar aos alimentos (Manual do Entrevistador - PDAD 2021, 2021).

Mapa 1 - Déficit Habitacional do Distrito Federal distribuído por Grupos de Renda (agrupamentos de RAs por renda)



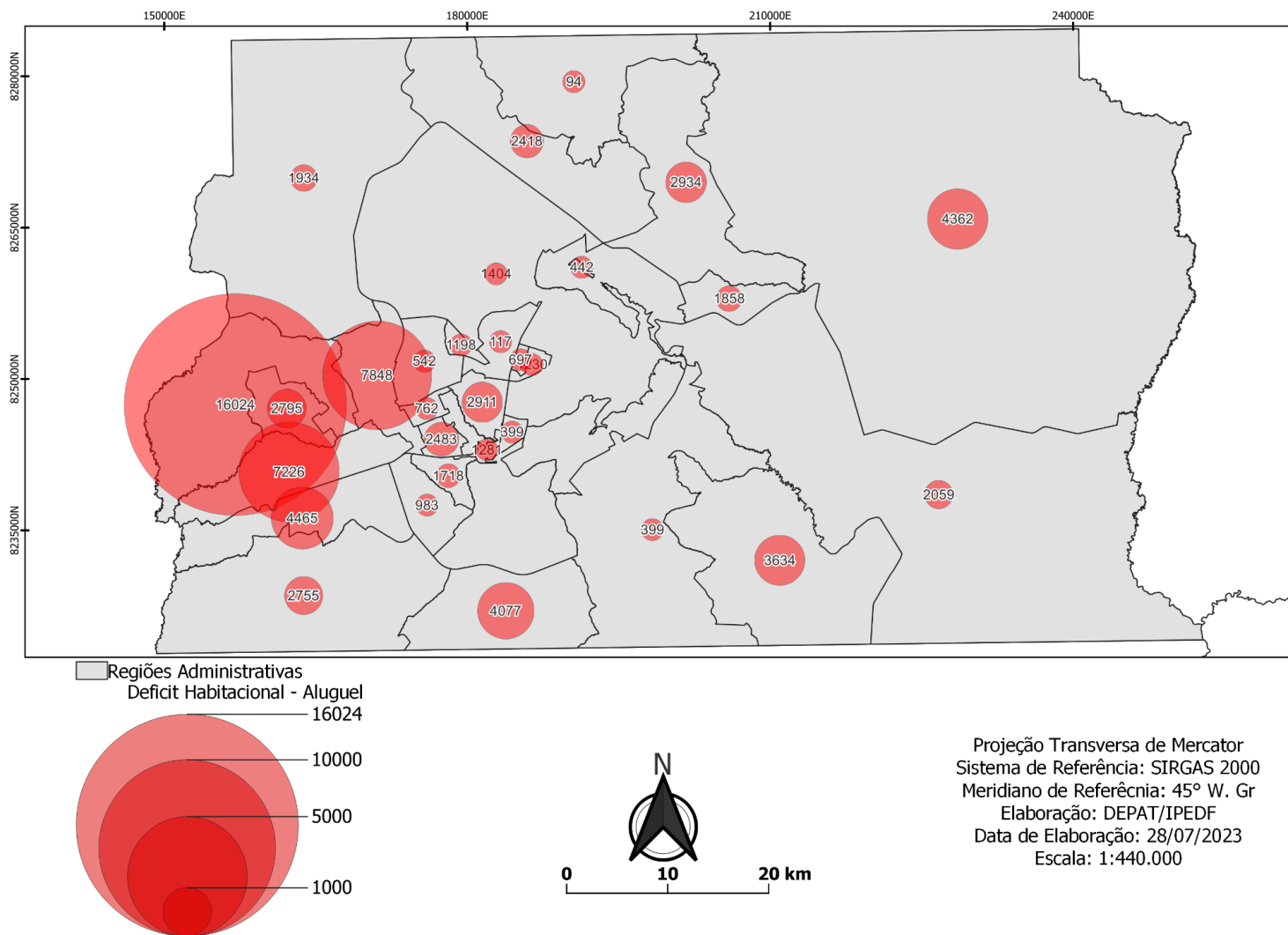
Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

Mapa 2 - Déficit Habitacional do Distrito Federal distribuído por Região Administrativa



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

Mapa 3 - Domicílios alugados em Déficit Habitacional

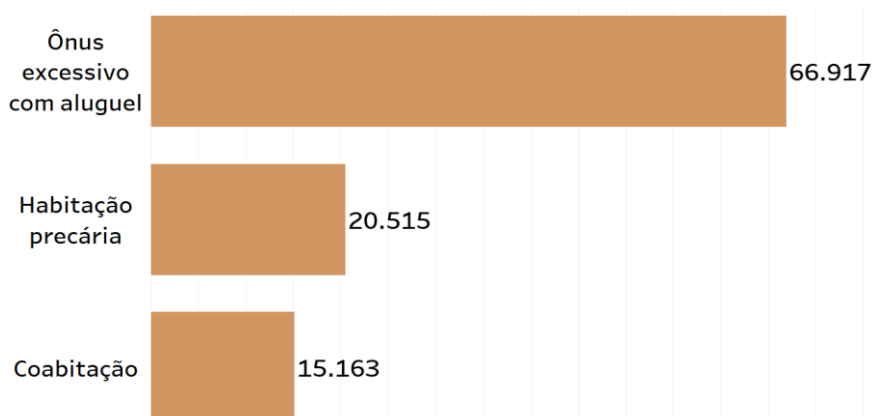


3.2. Déficit Habitacional por componente

Além do cálculo geral, o presente estudo analisou os componentes do Déficit Habitacional, conforme apresentado na análise metodológica e detalhado nos Apêndices A a E. As características da população e domicílios em cada componente foram obtidas a partir dos dados estatisticamente válidos.¹⁵

Foram estimados aproximadamente **20.515 (20%) domicílios no componente (I) Habitação Precária, 15.163 (14,78%) em (II) Coabitação, e 66.917 (65,22%) em (III) Ônus excessivo com aluguel.**

Gráfico 5 - Déficit Habitacional por componente



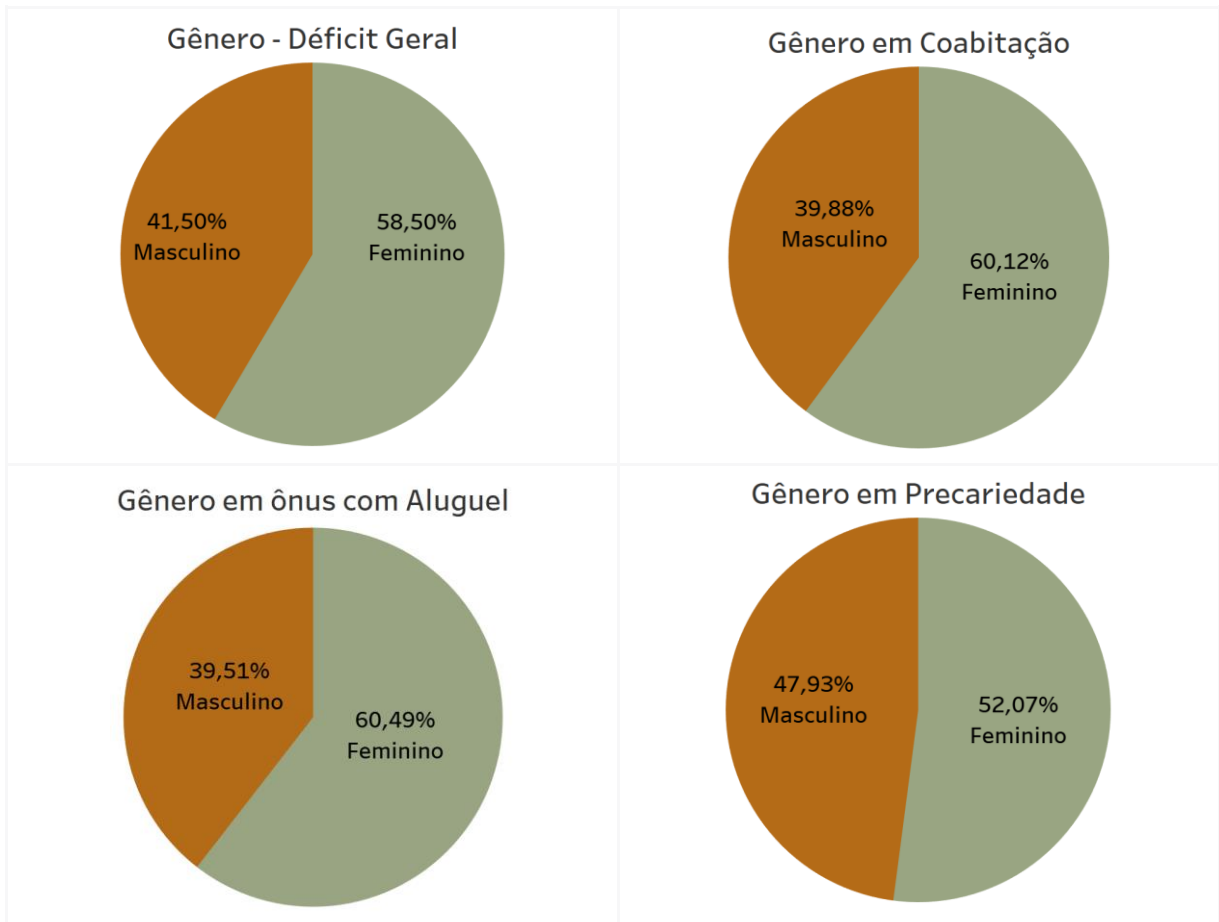
Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

A soma dos componentes do Déficit Habitacional é maior que o Déficit Geral, uma vez que um único domicílio pode estar incluído em mais de um componente. No presente estudo, foi identificado que 1.894 domicílios se encontram em mais de um componente do Déficit. Isso implica que, na amostra avaliada, há casos em que domicílios estão simultaneamente enquadrados em Ônus Excessivo com Aluguel e Habitação Precária, ou em Ônus Excessivo com Aluguel e Coabitação, por exemplo.

Nesse contexto, analisar cada componente do Déficit Habitacional com detalhamento do perfil dos residentes torna-se importante recurso para a formulação e direcionamento de instrumentos da política habitacional que contribuirão para a redução desse indicador.

É importante apontar que, no indicador geral, é predominante o perfil feminino (58,50%), em especial nos componentes: (II) Coabitação (60,12%); e (III) Ônus excessivo com aluguel (60,49%) (Gráfico 6).

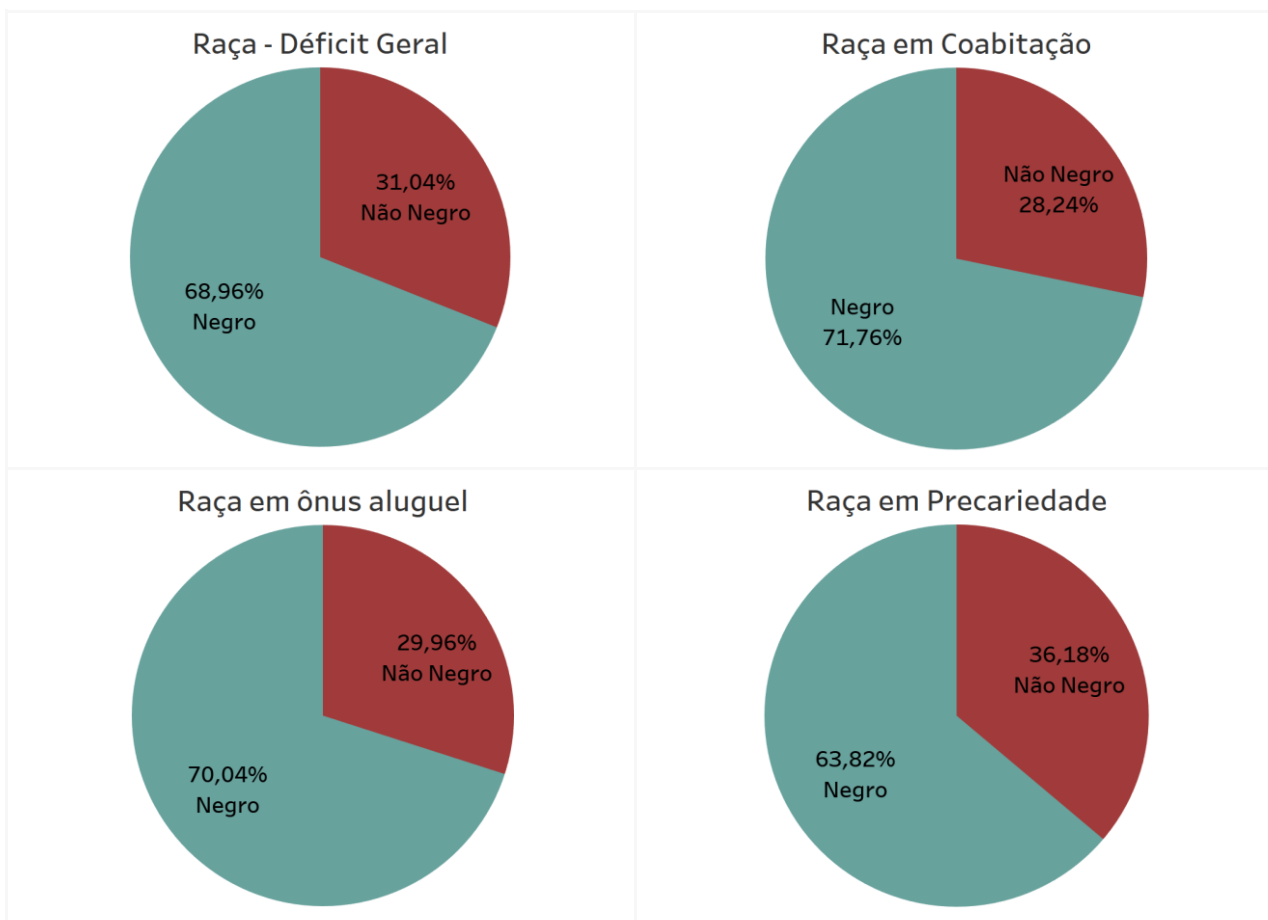
¹⁵ Para o cálculo do Déficit Habitacional, é utilizado o coeficiente de variação como medida balizadora de validação estatística, a fim de reduzir possíveis variações elevadas em relação à amostra analisada. O coeficiente de variação é utilizado para expressar a variabilidade dos dados estatísticos excluindo a influência da ordem de grandeza da variável e para analisar a dispersão em termos relativos a seu valor médio quando duas ou mais séries de valores apresentam unidades de medidas diferentes. Quanto menor o coeficiente de variação, menor será a dispersão em torno da média. Logo, mais homogêneos serão os dados. O coeficiente de variação é considerado baixo (indicando um conjunto de dados razoavelmente homogêneo) se esse valor for de até 0,25, sendo que em alguns casos esse valor deve ser demasiadamente inferior.

Gráfico 6 - Déficit Habitacional por gênero do responsável do domicílio

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

Quanto à Raça/Cor, tanto no Déficit Geral para o Distrito Federal, como em todos os componentes, a população negra é majoritariamente a mais afetada¹⁶ (Gráfico 7).

¹⁶ A pesquisa classifica os resultados em dois grupos: "negros" e "não negros". O grupo "negros" é composto pelas variáveis correspondentes à pergunta "E06" da PDAD 2021, que trata da cor da pele ou raça, incluindo as categorias preta e parda. Já o grupo "não negros" é composto pelas categorias branca, amarela e indígena.

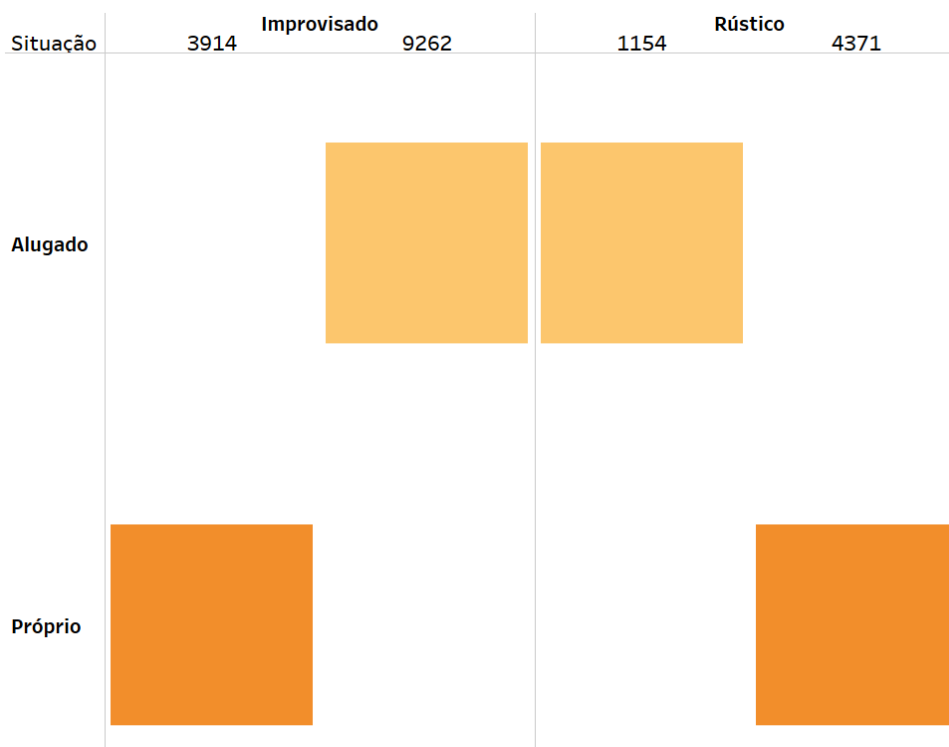
Gráfico 7 - Déficit Habitacional por Raça/Cor do responsável do domicílio

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

I) Habitação Precária

Com foco no componente (I) Habitação Precária, tem-se que 20.515 domicílios estão nessa situação. Em relação aos subcomponentes, 14.589 correspondem a (Ia) Domicílios Improvisados e 5.926 a (Ib) Domicílios Rústicos.

No subcomponente Improvisado, identificou-se que 63% (9.262 domicílios) estão em situação de aluguel e cerca de 8% (1.130 domicílios) são cedidos pelo empregador ou por outras pessoas. Dos Domicílios Rústicos, 74% correspondem a moradias próprias, totalizando 4.371 domicílios nessa situação.

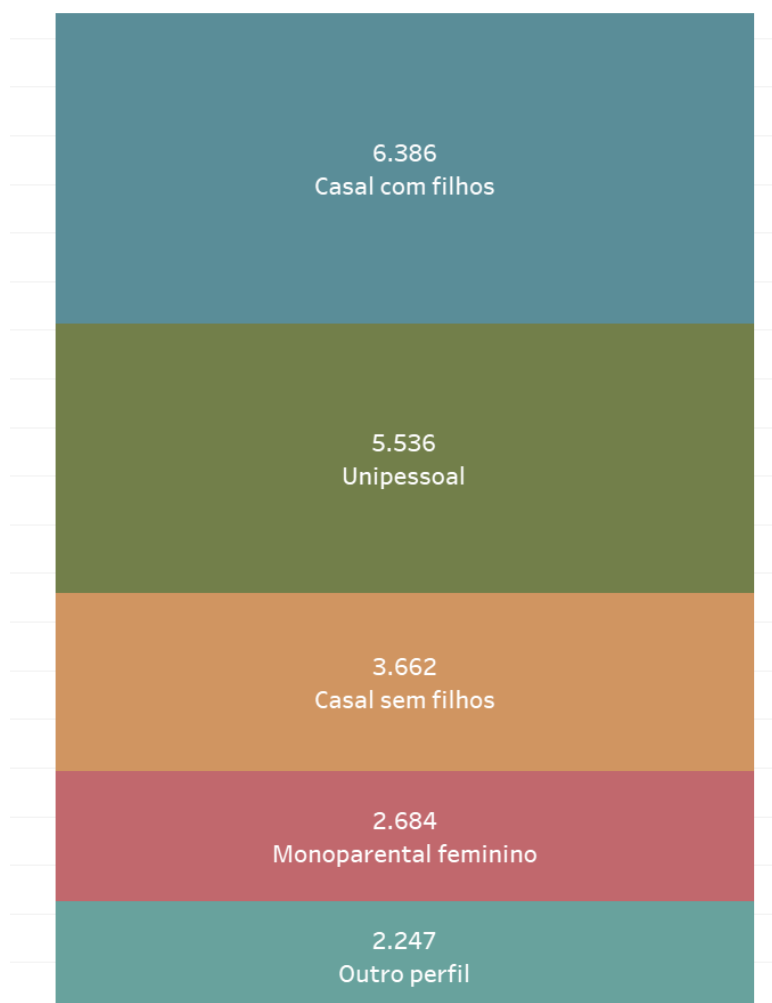
Gráfico 8 - Déficit Habitacional por componente Habitação Precária e subcomponentes Domicílios Improvisados e Rústicos

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

Dado o percentual de imóveis próprios e rústicos, as medidas governamentais necessárias para melhoria da qualidade de vida e salubridade nestes imóveis estão mais relacionadas às estruturas existentes, como empenho em reformas, inclusive estruturais, do que à provisão de novas moradias.

Ainda em relação ao subcomponente improvisados, destaca-se o percentual de 21,34% equivalente a 3.114 Domicílios Improvisados em Regiões Administrativas de alta renda (Grupo 1 - renda média acima de R\$ 18.127), que inclui o Plano Piloto, Sudoeste/Octogonal, Lago Sul, Lago Norte, Park Way e Águas Claras. Essas RA, além da alta renda, possuem domicílios de alto padrão construtivo. Desses, 83% têm um arranjo familiar unipessoal. Já dos 1.602 domicílios com renda declarada do Grupo 1 na condição de improvisados, 62% têm uma renda familiar acima de 5 salários mínimos. Tais dados sugerem que parte do Déficit Habitacional deste subcomponente refere-se a domicílios localizados em áreas onde a legislação urbanística não permite o uso residencial, mas que estão sendo utilizados para esse fim. Isso ocorre, por exemplo, com quitinetes em áreas comerciais nas Asas Sul e Norte, e em edifícios de uso misto sem previsão de uso residencial no Setor Sudoeste e em Águas Claras.

Entretanto, é fundamental abordar essas situações com cuidado para garantir que as ações do governo encontrem as soluções mais adequadas para essa questão específica, o que pode incluir ajustes na política de uso do solo.

Gráfico 9 - Arranjo familiar dos domicílios em situação de Habitação Precária

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

Quanto ao perfil dos responsáveis dos domicílios em Habitação Precária, 52,07% corresponde ao perfil feminino, enquanto 47,93% masculino. Em relação à Raça 63,82% correspondendo à Negra enquanto 36,18% Não Negra (Gráficos 6 e 7). Os dados ilustram um cenário social crescente no qual mulheres, negras e chefes de família estão vivendo em situações precárias em seus domicílios. Essa realidade evidencia aspectos essenciais a serem retratados nas políticas públicas e iniciativas da habitação com a necessária e urgente integração das pautas da igualdade de gênero e combate ao racismo.

II) Coabitação

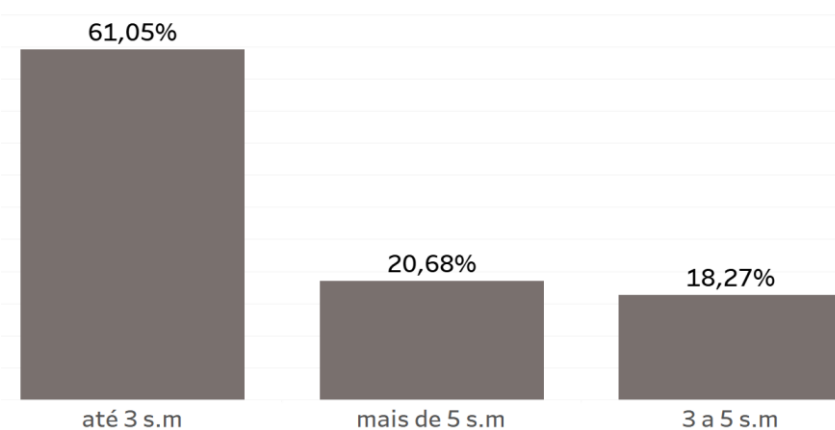
Os domicílios em situação de Coabitação totalizam 15.163 unidades. Estima-se que existam 3.131 domicílios como Cômodos, na forma de cortiços ou casas de cômodos, espaços exíguos onde podem ocorrer situações de exploração e desrespeito ao locatário e que ocorrem em razão do pouco acesso da população de baixa renda a sistemas de crédito, fiadores, comprovação de renda. São casos emergenciais da política habitacional. Por outro

lado, estimam-se 12.032 domicílios com Unidades Conviventes, isto é, em que coabita mais de um núcleo familiar.¹⁷

Os dados revelam uma distribuição de gênero dos responsáveis semelhante ao da Habitação Precária. Há predominância do perfil feminino (60,12%) como responsáveis dos domicílios. Em termos raciais, a população negra é a mais afetada pela situação de coabitação, representando 71,16% (conforme Gráficos 6 e 7).

Dos 8.933 domicílios em coabitação que declararam renda, **61% apresentam renda familiar de até três salários mínimos e 18,26% entre 3 e 5 salários mínimos.** Isso demonstra que a coabitação ocorre predominantemente entre famílias de menor renda, que muitas vezes precisam de ajuda mútua, como cuidados de parentes para crianças na primeira infância, complementação de renda com aposentados e pensionistas, ou ainda estruturas cooperativas de apoio familiar.

Gráfico 10 - Faixa de Renda Familiar em Coabitação

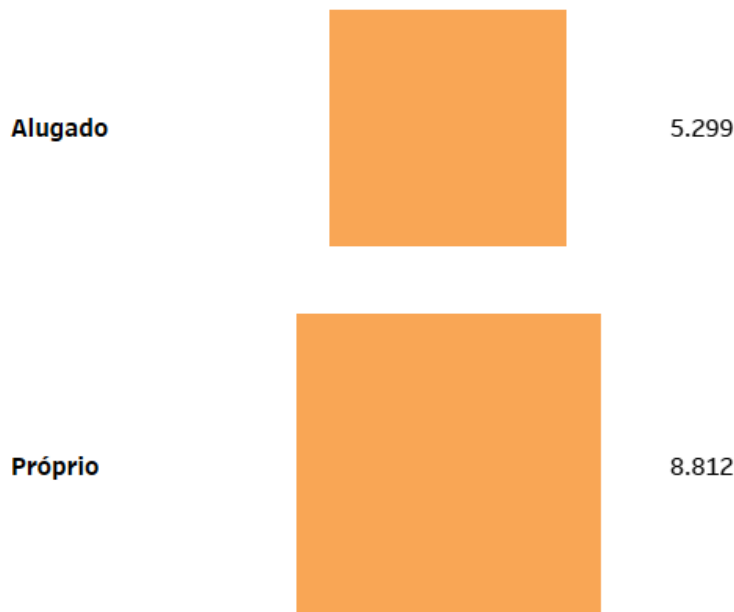


Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

Ainda sobre esse componente, **58% dos domicílios são imóveis próprios**, totalizando 8.812 residências. Aqui é importante pontuar que, tendo em vista esse dado, mais do que considerar como déficit qualquer situação de núcleos em coabitação, é importante diferenciar aqueles que o são por questões econômicas, necessitando serem considerados na política habitacional, e aqueles que o são por opção. Nesse último caso, a moradia compartilhada pode ser desejada e a situação de Déficit pode ser solucionada por meio de ampliações da residência, por exemplo, proporcionando um ambiente mais saudável e digno para os habitantes dos diferentes núcleos familiares, sem obrigatoriedade de enquadramento na provisão habitacional, que poderia incorrer na separação dos conviventes.

No entanto, **35% dos domicílios em Coabitação, ou seja, 5.299 residências, são alugados.** São situações que demonstram a possibilidade de oferta de novos domicílios para aqueles que desejam se separar dessa estrutura familiar ampliada.

¹⁷ Existem 1.126 casos em que vivem no mesmo domicílio parentes, agregados e pensionistas, com mais de 2 pessoas por dormitório e mais de 4 pessoas por domicílios sem configurar a existência de núcleo primário, conforme metodologia da João Pinheiro (que considera apenas núcleo conjugal e parental). Também foram identificados casos residuais de domicílios em que os moradores não são classificáveis em nenhum tipo de núcleo, como por exemplo um responsável avô convivendo com diversos netos. Tais casos não foram computados como parte do Déficit Habitacional.

Gráfico 11 - Situação do domicílio

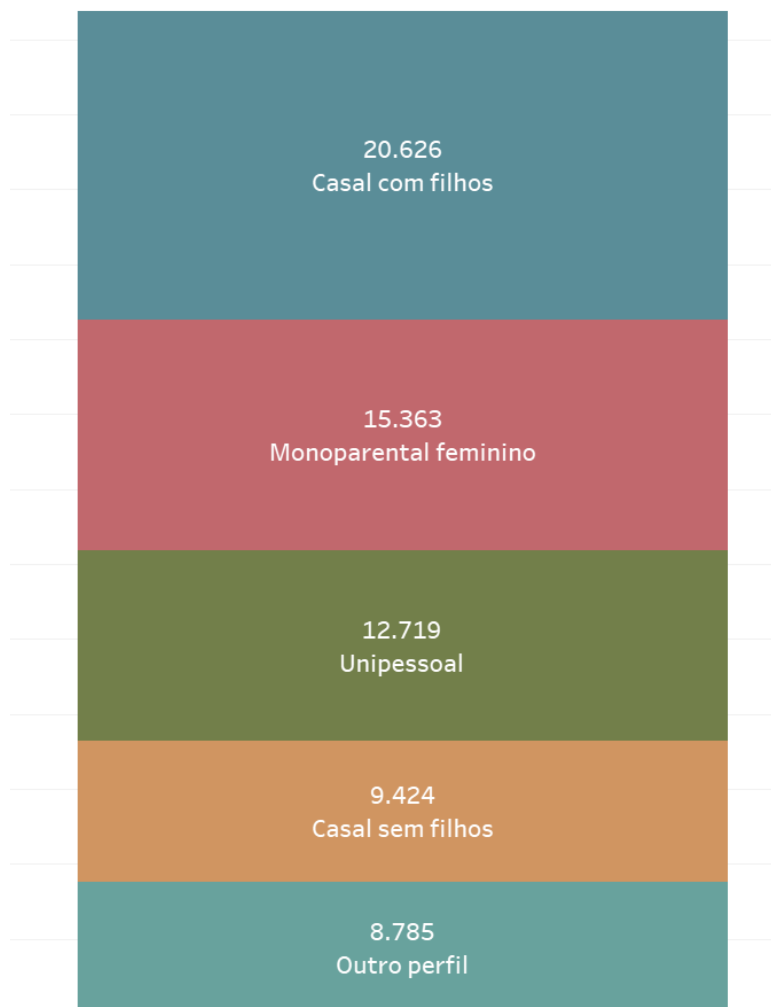
Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

III) Ônus excessivo com aluguel

O Déficit Habitacional relacionado ao componente Ônus excessivo com aluguel possui um recorte de renda na definição conceitual, abrangendo domicílios com renda de até 3 salários mínimos, identificando assim as famílias mais vulneráveis que comprometem mais de 30% de sua renda com o pagamento dos aluguéis.

Esse componente engloba a maioria dos domicílios em situação de Déficit, correspondendo a 66.917 casos (66%). Essa é uma questão de grande relevância, pois exige uma reflexão sobre as políticas públicas necessárias para resolver o problema. No entanto, no caso específico desse grupo, o desafio está mais relacionado à natureza socioeconômica das famílias e do país do que à disponibilidade de moradias na cidade. Isso ocorre porque essas famílias já ocupam moradias nas áreas urbanas.

Nessa situação de ônus com aluguel, as mulheres são predominantemente as responsáveis pelos domicílios, representando 60,49% dos casos (maior proporção entre os demais componentes e o Déficit Geral, conforme Gráfico 6), enquanto apenas 39,51% são responsáveis masculinos. Da mesma forma, a população negra representa mais de 70,04% dos casos.

Gráfico 12 - Arranjo familiar dos domicílios em situação de Ônus excessivo com aluguel

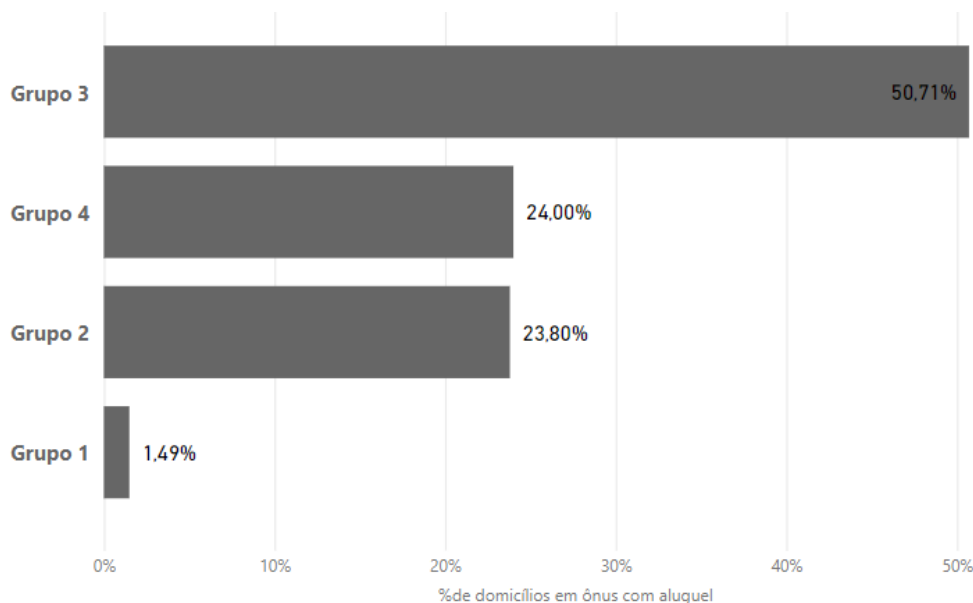
Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

Ao analisar o arranjo familiar dos domicílios em situação de Ônus, observa-se que **22,96% dos casos (15.363 domicílios) possuem arranjos monoparentais femininos**, o que implica uma atenção especial às mulheres com filhos e às situações em que a inexistência de membro da família com quem compartilhar os custos do domicílio seja a possível razão da situação de ônus excessivo com aluguel. Esses dados, juntamente com as questões de raça, indicam que **as mulheres negras responsáveis pelos domicílios são muito afetadas pelo Déficit Habitacional relacionado ao Ônus excessivo com aluguel**. Além disso, 30,82% dos casos de domicílios em Ônus são de casais com filhos (20.626), 19,01% dos casos (12.719) constituem arranjos unipessoais e 14,08% são de casais sem filhos (9.424). Isso demonstra que o Ônus por aluguel constitui uma questão de renda mais do que uma questão de disponibilidade de habitações, ou seja, em muitos casos, as famílias provavelmente estão enfrentando dificuldades devido à falta de recursos financeiros.

Quanto à renda dos domicílios, como apontado pela FJP, as oscilações no mercado de trabalho, de terras e habitacional, formais e informais, todas influenciam as dinâmicas socioeconômicas mutuamente, refletindo as desigualdades da sociedade e os preços envolvidos na oferta da habitação.

Do total de casos estimados para o componente Ônus excessivo com aluguel, têm-se que quase 51% dos domicílios encontram-se localizados nas Regiões Administrativas incluídas no Grupo 3 (média-baixa renda: R\$ 3.933,00), seguido por aproximadamente 24% para os Grupos 4 (baixa renda: R\$ 2.787) e 2 (média-alta renda: R\$ 8.200,00) e pouco mais de 1% o Grupo 1 (alta renda: R\$ 18.127,00).

Gráfico 13 - Componente Ônus excessivo com aluguel



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

Para verificar se o Ônus com aluguel contribui para uma segregação socioespacial da população, foi analisado o tempo de deslocamento dos chefes de domicílios até o local de trabalho. De acordo com as hipóteses da ABRAINC/FGV (2018, p. 13), famílias que enfrentam ônus excessivo com aluguel muitas vezes optam por morar nas periferias urbanas, distantes dos centros urbanos, devido aos aluguéis mais acessíveis. No entanto, essa escolha pode resultar em custos implícitos com transporte e um aumento no tempo de deslocamento.

Contrariamente ao esperado, dos 38.657 chefes de domicílios em Ônus com aluguel que trabalham, aproximadamente 50% (19.107 pessoas) demoram até 30 min ao trabalho e 35% (13.757 pessoas) levam entre 30 minutos a 1 hora nesse deslocamento. Apenas 15% levam mais de uma hora.

Esses dados podem indicar que a localização da moradia desempenha um papel importante na decisão das famílias, e o Ônus com aluguel pode ser influenciado pela busca de proximidade com locais de trabalho, estudo ou outros serviços necessários, em metade dos casos. É possível que tanto a escolha da moradia quanto a escolha do emprego se influenciem mutuamente: as pessoas podem optar por morar perto de seus locais de trabalho ou, inversamente, podem escolher empregos próximos a suas casas.

Essa variável é relevante no contexto das políticas habitacionais, pois destaca a importância de oferecer opções de moradia que permitam escolhas mais adequadas para as famílias em situação de déficit habitacional. Muitas vezes, a oferta de habitações em áreas específicas, onde há disponibilidade de terrenos para construção, pode impactar negativamente aspectos da qualidade de vida das famílias, como o tempo de deslocamento para o trabalho e estudo (IBEU 2022).

O tempo é um fator crucial também para garantir uma maior presença dos responsáveis familiares na convivência com os filhos, especialmente no caso das mulheres que são responsáveis pela família, e nos casos de arranjos monoparentais, que são evidentes nos domicílios com Ônus excessivo com aluguel.

Além disso, de acordo com o trabalho “Segurança Alimentar no Distrito Federal: um panorama sociodemográfico” (IPEDF, 2023) um dos fatores associados à insegurança alimentar, a partir da utilização de um modelo de regressão logística multinomial, é a utilização de mais de 30% da renda com aluguel e nos casos de Ônus excessivo com aluguel, moradores de 22.666 desses domicílios (aproximadamente 33,87%) ficaram sem dinheiro para ter uma alimentação saudável e variada.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os dados atualizados do Déficit Habitacional para o Distrito Federal fornecem um quadro detalhado das deficiências no estoque de moradias em 2021, orientando as políticas habitacionais para abordar as condições básicas de habitabilidade. É crucial reconhecer que a luta contra o Déficit envolve uma série de variáveis e não pode ser solucionada por uma abordagem única, dada a complexidade da questão e suas conexões com outras políticas setoriais que influenciam as decisões dos indivíduos em relação à escolha de suas moradias, especialmente para a população de baixa renda. As soluções não se limitam apenas à construção de novas moradias, mas podem também envolver mudanças na política de uso do solo, priorização de grupos específicos para assistência, programas de aluguel social e auxílio para reforma de moradias.

Nesse sentido, a formulação das políticas públicas de moradia e os investimentos correspondentes devem considerar também o Plano Distrital de Habitação de Interesse Social (PLANDHIS)¹⁸ recém aprovado, assim como com diretrizes territoriais existentes na legislação vigente, como o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT).

Dos dados analisados foi constatado que o Distrito Federal, de forma recorrente e em convergência com os dados nacionais publicados pela FJP, possui maior percentual de domicílios em situação de ônus excessivo por aluguel. Devido ao alto percentual de domicílios em Déficit em imóveis alugados e não próprios, esse não deve ser interpretado como um indicador exclusivo para a produção de novas habitações, pois isso poderia levar ao subaproveitamento do estoque imobiliário no Distrito Federal, resultando em problemas significativos como a vacância de imóveis em áreas com infraestrutura instalada e serviços públicos eficientes.

Além disso, a grande quantidade no DF de domicílios em Déficit por Ônus excessivo com aluguel retrata que um percentual significativo da população distrital destina parte substancial de sua renda para pagamento com moradias que nem sempre se enquadram nos critérios de salubridade e dignidade.

A dinâmica imobiliária muitas vezes dificulta a comprovação de renda não apenas para a obtenção de crédito, mas também para conseguir fiadores, o que reduz as opções de aluguel, direcionando esse público para condições precárias, com um grande comprometimento da renda familiar e consequências graves como eventual insegurança alimentar. Nesse contexto, é importante considerar o papel do aluguel social como uma forma de complementação de renda para as famílias. Isso implica em propor políticas que não estejam focadas apenas na organização imobiliária, mas também na transferência de renda, como outros programas já em vigor.

Ao comprovar que mais de 30% de sua renda está comprometida com aluguéis e apresentar os contratos ao governo, é possível que a família se enquadre para receber auxílio financeiro, sem que o poder público defina a localização específica do imóvel. Essa flexibilidade de escolha, como mencionado anteriormente, é um fator importante para melhorar aspectos da qualidade de vida dessa população mais vulnerável, permitindo que eles mantenham sua moradia em locais onde existe uma rede de apoio ou próximos ao local de trabalho ou estudo de seus filhos, sem um tempo excessivo de deslocamento.

¹⁸ <https://www.projetos.seduh.df.gov.br/plandhis>.

Apesar de todos os componentes do Déficit associarem-se ao conceito da moradia digna, o componente Habitação Precária, especificamente, avalia a qualidade e salubridade da moradia, seja por meio da rusticidade do domicílio ou do uso inadequado do imóvel para fins habitacionais. Esse componente foi responsável por cerca de 20% do Déficit no DF, e seus dados demonstraram que há casos passíveis de solução com alterações na política de uso do solo. Essa situação levanta importantes reflexões sobre a necessidade de ajustes na legislação urbanística no Conjunto Urbano Tombado (CUB), que está em processo de revisão. Contudo, essas ações devem ser efetuadas com cautela para que as condições de moradia atendam aos parâmetros definidos pelas normas edilícias, como as do Código de Obras.

Depreende-se dos dados analisados que o subcomponente Domicílios Rústicos abrange um maior número de domicílios próprios, apontando, mais uma vez, para a vinculação de ações e instrumentos governamentais diferentes da provisão habitacional. Nesse caso, medidas como o auxílio à reforma às famílias que possuem domicílio próprio contribuem para a aproximação da moradia digna e salubre, refletindo na redução dos percentuais do Déficit neste subcomponente, o que é de extrema urgência pois abrangem situações de risco nas edificações e na saúde dos residentes.

Da mesma forma, as famílias em Coabitação com adensamento de dormitórios ou ainda vivendo em cortiços representam situações que requerem ações emergenciais do poder público, difíceis de serem solucionadas, a curto prazo, com oferta de novas unidades habitacionais.

Em um contexto geral, os resultados do Déficit Habitacional demonstraram um cenário social recorrente e necessário de ser pontuado acerca do perfil dos responsáveis por esses domicílios. O Déficit Habitacional afeta em sua maioria domicílios chefiados por mulheres negras, população majoritária do Distrito Federal, o que corrobora para o necessário redesenho das políticas habitacionais, que ainda carece de ações que pautem a igualdade de gênero e o combate ao racismo.

Por fim, para o cálculo futuro desse indicador no Distrito Federal, registra-se que é de grande importância a permanência das mesmas variáveis nas pesquisas amostrais do IPEDF Codeplan utilizadas como base de dados (PDAD), e quando possível, o maior detalhamento dessas variáveis, como no caso daquelas utilizadas no subcomponente “Domicílios Improvisados”, garantindo a comparabilidade dos resultados ao longo dos anos.

Sabe-se que nos últimos anos o IPEDF Codeplan tem realizado um esforço crescente para melhorar e monitorar os dados disponíveis em suas pesquisas para garantir informações fidedignas com a realidade do território do Distrito Federal, o que é essencial para que as pesquisas realizadas forneçam insumos para a elaboração de estudos e políticas públicas que contribuam para a melhoria do Distrito Federal, a curto, médio e longo prazo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAINCA, Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. **Análise das Necessidades Habitacionais e suas Tendências para os Próximos Dez Anos.** Produto 2 - Relatório Técnico Final - 2ª Versão. 17 de outubro de 2018, p. 6.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 4 jan. 2023.

_____. **Decreto nº 591**, de 06 de Julho de 1992. Promulgação do Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1992/decreto-591-6-julho-1992-449000-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 4 jan. 2023.

_____. **Lei nº 10.257**, de 10 de Julho de 2001. Estatuto da Cidade. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 4 jan. 2023.

CEF, Caixa Econômica Federal. **Demanda Habitacional no Brasil.** Brasília: [s.n.], 2011. Disponível em: https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/demanda_habitacional.pdf. Acesso em: 13 abr. 2023.

CODEPLAN, Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios - PDAD 2018.** Brasília, 2018. Disponível em: <http://www.codeplan.df.gov.br/pdad-2018/>. Acesso em: 25 abr. 2023.

_____. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios - PDAD 2021.** Brasília, 2021. Disponível em: <https://www.ipe.df.gov.br/microdados-pdad-2021/>. Acesso: 25 abr. 2023.

CESCR, Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU. **Comentário Geral nº 4: O direito à moradia adequada (Art. 11 do Pacto)**, 13 de dezembro de 1991, E/1992/23, Disponível em: <https://www.refworld.org/docid/47a7079a1.html>. Acesso em: 16 fev. 2023.

DISTRITO FEDERAL (Estado). **Decreto nº 44.659**, de 22 de junho de 2023. Aprova o Plano Distrital de Habitação de Interesse Social - PLANDHIS e dá outras providências. Disponível em: <https://www.projetos.seduh.df.gov.br/plandhis>. Acesso em: 5 jul. 2023.

_____. **Lei nº 7.190**, de 21 de dezembro de 2022. Cria a Região Administrativa de Arapoanga - RA XXXIV e dá outras providências. Disponível em: https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/164ced441f82436993efa9448246e377/Lei_7190_2022.html. Acesso em: 18 abr. 2023.

_____. **Lei nº 7.191**, de 21 de dezembro de 2022. Cria a Região Administrativa de Água Quente - RA XXXV e dá outras providências. Disponível em: https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/ee49b13b3d5443fb8198732f885ca231/Lei_7191_21_12_2022.html. Acesso em: 18 abr. 2023.

_____. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. **Observatório Territorial.** Brasília, 2019. Disponível em: <http://www.observatorioterritorial.seduh.df.gov.br/deficit-habitacional-urbano/>. Acesso em: 18 abr. 2023.

FJP, Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional municipal no Brasil 2010**. Belo Horizonte: FJP, 2013. 78 p.

_____. Diretoria de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil por cor ou raça 2016-2019**. Belo Horizonte: FJP, 2022.

_____. Diretoria de Estatística e Informações. **Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil: 2016-2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021.

_____. Diretoria de Estatística e Informações. **NOTA TÉCNICA: Os Desafios do cálculo do Déficit Habitacional frente ao Censo Demográfico de 2022** - nº 4/2023. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1zhVdsiXnP3gNbNpFQP_s6Mh767ei1wxX/view. Acesso em: 14 set 2023.

FURTADO, B.; LIMA NETO, V.; KRAUSE, C. **Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010)**. Brasília: Ipea, 2013. (Nota Técnica, nº 1).

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Dicionário de Variáveis da PNAD contínua - 1ª visita com parte de características adicionais do mercado de trabalho, habitação, características gerais dos moradores e rendimentos de outras fontes**. 2019.

IPEDF Codeplan, Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal. **Índice de Bem-Estar Urbano para o Distrito Federal (IBEU-DF)**. Brasília, 2022. Disponível em: <https://www.ipe.df.gov.br/ipedf-Atualiza-Indice-de-Bem-Estar-Urbano-do-Distrito-Federal/>. Acesso em: 16 ago. 2023.

_____. **Segurança alimentar no Distrito Federal: um panorama sociodemográfico**. Brasília, 2023. Disponível em: https://www.ipe.df.gov.br/wp-content/uploads/2023/07/2023_07.21_SE-SegurancaAlimentar.pdf/. Acesso em: 16 ago. 2023.

ONU, Organização das Nações Unidas. **Declaração Universal dos Direitos Humanos, 1948**. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 15 maio 2023.

_____. **Agenda 2030: objetivos do desenvolvimento sustentável**. Nova York: ONU, 2015a. Disponível em <https://www.nacoesunidas.org/pos2015/agenda2030/>. Acesso em: 12 fev. 2023.

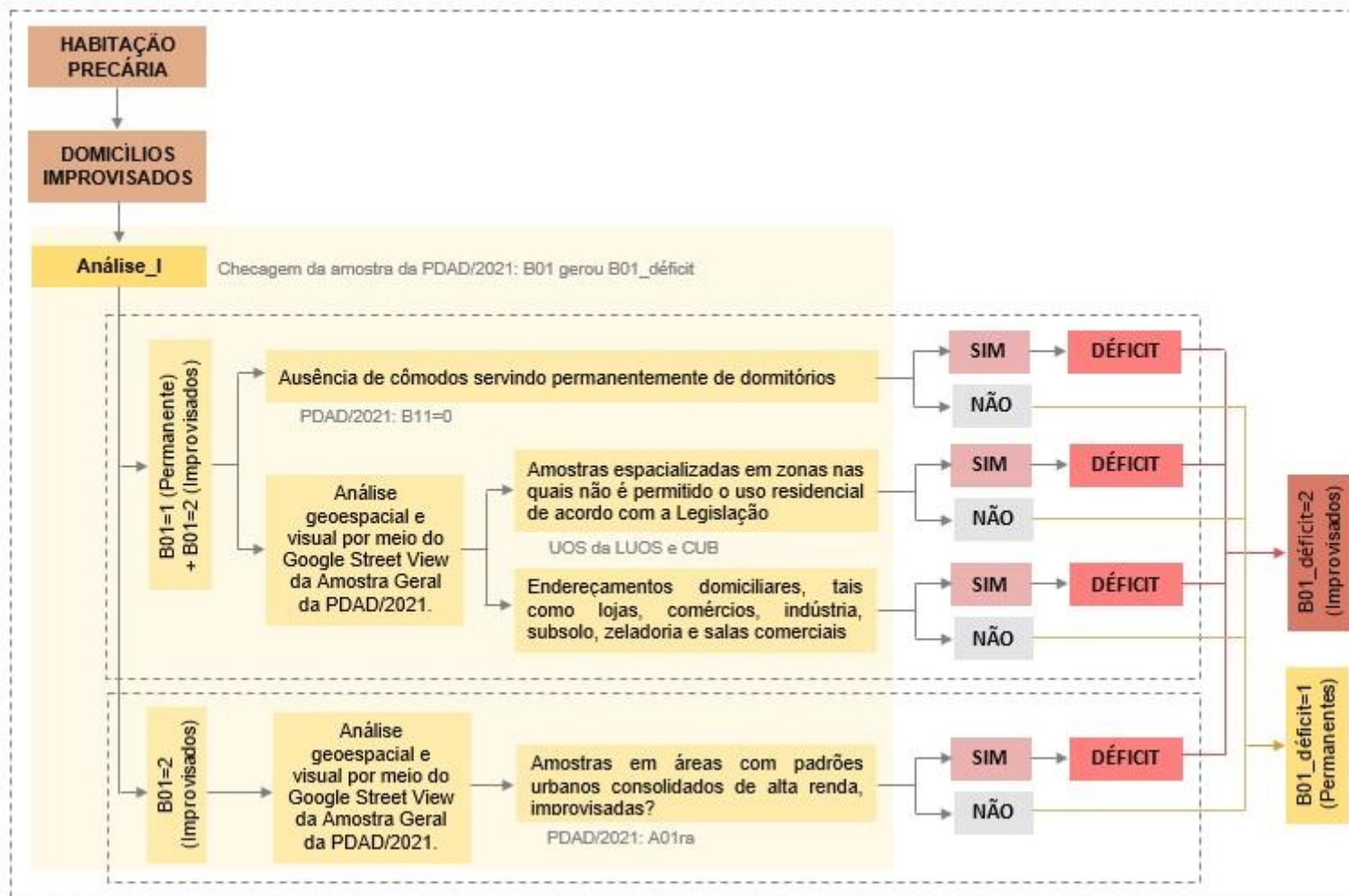
_____. **Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat**. Nova York: ONU, 2015b. Disponível em: <https://unhabitat.org/books/deficit-habitacional-en-america-latina-y-elcaribe/>. Acesso em: 12 fev. 2023.

Santana, R. B., & Zanoni, V. A. G. **Indicadores habitacionais brasileiros: análise comparativa da série histórica 1995-2018**. Caderno Metrópole, v. 24, n. 53 (2022). Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/56550>. Acesso em: 25 jun. 2023.

VIEIRA, A. **Cortiços - uma realidade velada**. IPEA: Desafios do Desenvolvimento. Brasília: 2008 Edição 44. Disponível em: https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=981:catid=28&Itemid=23. Acesso em: 20 jun. 2023.

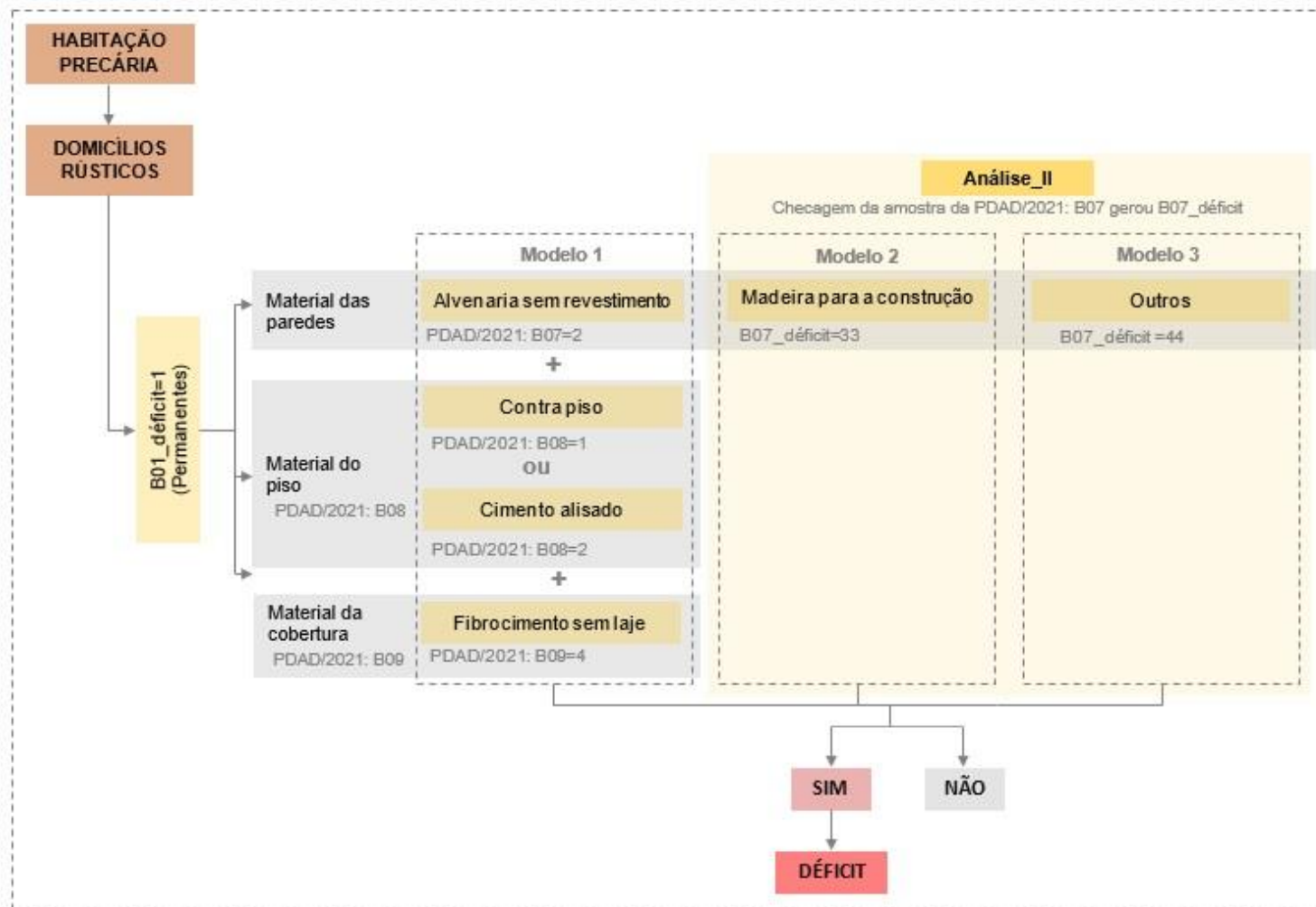
APÊNDICE

Apêndice A - Fluxograma para o cálculo do Componente Habitação Precária, Subcomponente Domicílios Improvisados



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023.

Apêndice B - Fluxograma para o cálculo do Componente Habitação Precária, Subcomponente Domicílios Rústicos

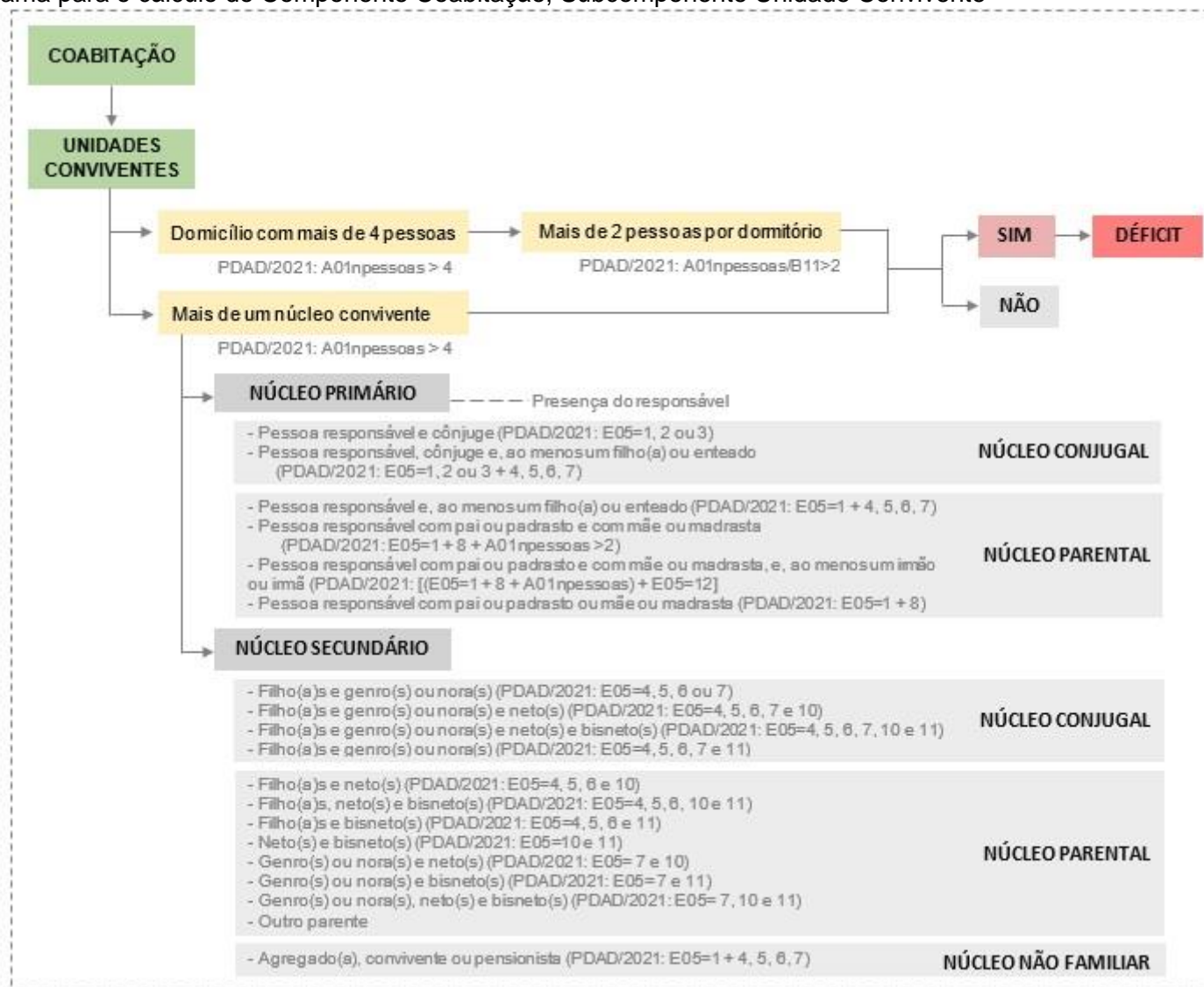


Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023.

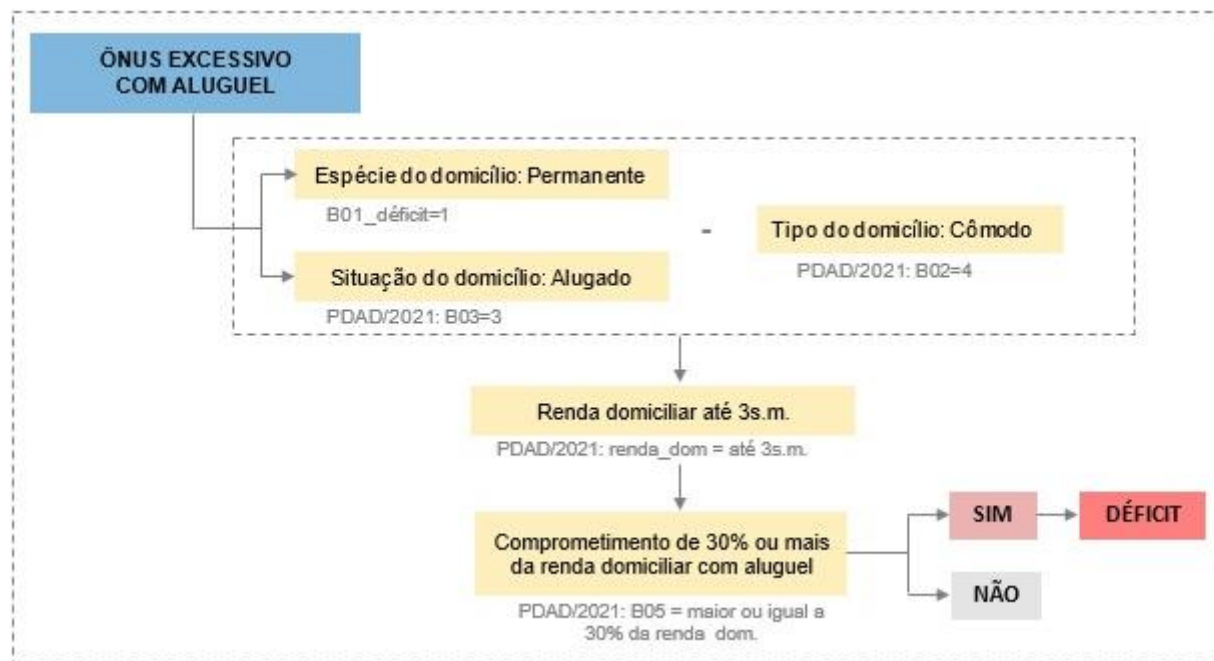
Apêndice C - Fluxograma para o cálculo do Componente Coabitação, Subcomponente Cômodo

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023.

Apêndice D - Fluxograma para o cálculo do Componente Coabitação, Subcomponente Unidade Convivente



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023.

Apêndice E - Fluxograma para o cálculo do Componente Ônus excessivo com aluguel

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023.

Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal - IPEDF Codeplan

Setor de Administração Municipal
SAM, Bloco H, Setores Complementares
Ed. IPEDF Codeplan
CEP: 70620-080 - Brasília-DF
Fone: (0xx61) 3342-2222
www.ipe.df.gov.br
ipe@ipe.df.gov.br