

FABIANA LEMOS GONÇALVES

ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO DISTRITO FEDERAL

ANÁLISE DO **PROGRAMA HABITA BRASÍLIA**, EIXO "PROJETO NA MEDIDA" E APLICAÇÃO DO SUBPROGRAMA DE MELHORIAS HABITACIONAIS NAS CIDADES DA QNR/Ceilândia E SÃO SEBASTIÃO ENTRE OS ANOS DE 2017 E 2022.

Brasília
2022

BIBLIOTECA DE REFERÊNCIA DE ARQUITETURA E URBANISMO

Autora

Fabiana Lemos Gonçalves

Coautores

Dr. Paulo Afonso Cavichioli Carmona
Dra. Aline Stefânia Zim

1ª Edição

EQUIPE EDITORIAL

Reitor Getúlio Américo Moreira Lopes

Revisão gramatical e idioma

Autores

Normatização

Biblioteca Reitor João Herculino

Projeto Gráfico

Fabiana Lemos Gonçalves

Coordenação geral acadêmica

Dra. Eliete de Pinho Araujo

Comissão técnico-científica

1. Dr. Paulo Afonso Cavichioli Carmona, Brasília/DF, Brasil
2. Dra. Aline Stefânia Zim, Brasília/DF, Brasil
3. Dr. Eduardo Pierrotti Rossetti, Brasília/DF, Brasil
4. Dra. Eliete de Pinho Araujo, Brasília/DF, Brasil

O livro foi revisado e avaliado por pares.

Grupos de pesquisa

- Cidade e habitação: novas perspectivas
- Direito Público e Política Urbana

Linha de pesquisa

Cidade, infraestrutura urbana, tecnologia e projeto

Disponível em <http://www.repositorio.uniceub.br>

GONÇALVES, Fabiana Lemos

Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social no Distrito Federal. Análise do Programa Habita Brasília, eixo “Projeto na Medida” e aplicação do Subprograma de Melhorias Habitacionais nas cidades da QNR/Ceilândia e São Sebastião entre os anos de 2017 e 2022/ Fabiana Lemos Gonçalves - Brasília, 2022.

ISBN: 978-85-7267-133-0

226 f.

Dissertação apresentada ao programa de Pós Graduação Stricto Sensu em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário de Brasília - CEUB, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo. Linha de Pesquisa: Teoria, história e projeto de habitação.

Orientador: Dr. Paulo Afonso Cavichioli Carmona

Coorientadora: Dra. Aline Stefânia Zim

1.Arquitetura e Urbanismo; 2. Assistência Técnica; 3. Política habitacional - Brasília.

SOBRE OS AUTORES

FABIANA LEMOS GONÇALVES

Mestra em Arquitetura e Urbanismo, linha de pesquisa: Teoria, história e projeto de habitação, no Centro Universitário de Brasília (CEUB); especialista em Projeto, Execução e Manutenção de Edificações Cíveis pelo Centro Universitário de Brasília (CEUB); graduada em Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário de Brasília (CEUB). Atualmente trabalha como assessora plena na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB/DF) desenvolvendo projetos executivos voltados à população de baixa renda, além de acompanhar obras de reformas e ampliações em habitações de interesse social em diversas regiões do DF. É arquiteta colaboradora da Comissão Temporária em Assistência Técnica em Arquitetura e Urbanismo - CATHIS do CAU/DF.

E-mail: fabianagoncalves.arq@gmail.com

Link CNPQ: <http://lattes.cnpq.br/1789725124864440>

PAULO AFONSO CAVICHIOLI CARMONA

Pós-doutor pela Università del Salento, Lecce, Itália (2020); Doutor em Direito Urbanístico pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo PUC/SP (2012), Mestre em Direito Urbanístico pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo PUC/SP (2006), graduado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC/SP (1995). Professor Titular de Direito Administrativo e Urbanístico do Programa de Mestrado/Doutorado de Direito e Políticas Públicas e do Mestrado de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário de Brasília (CEUB). Líder do Grupo de Pesquisa em Direito Público e Política Urbana - GPDDPU (CEUB). Professor de Direito Administrativo e Urbanístico dos cursos de Especialização da Fundação Escola Superior do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (FESMPDFT). Tem experiência na área de Direito Público, com ênfase em Direito Urbanístico, Administrativo, Constitucional, Previdência Complementar, Ambiental, Penal e Violência Urbana. Juiz de Direito do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) desde abril de 2000, atualmente é titular da 7ª Vara de Fazenda Pública do Distrito Federal. Membro do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico (IBDU), do qual foi Coordenador do Centro-Oeste (mandatos 2013-2017). Foi membro do Conselho Deliberativo do Funpresp-Jud (mandatos 2012-2017). Membro do IDASAN - Instituto de Direito Administrativo Sancionador. Membro do Instituto de Direito Administrativo do Distrito Federal - IDADF. Membro correspondente do Instituto de Direito Administrativo do Rio de Janeiro - IDARJ. Fundador, idealizador e atual Diretor-Presidente do IDUB - Instituto de Direito Urbanístico de Brasília.

E-mail: paulo.carmona@ceub.edu.br

Link CNPQ: <http://lattes.cnpq.br/0471763465230262>

ALINE STEFÂNIA ZIM

Doutora em Arquitetura e Urbanismo pelo PPG da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília (2018) em Teoria, História e Crítica, na Linha de Estética, hermenêutica e semiótica. Mestre pelo PPG da Faculdade de Educação da Universidade de Brasília (2008) em Educação, Arte e Comunicação. Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Santa Catarina (2001). Tem experiência em projetos de reformas e arquitetura de Interiores. Trabalhou no Núcleo de Arquitetura e Urbanismo (NAU), vinculado ao Núcleo de Extensão da Universidade Católica de Brasília (UCB), e no projeto Olhares sobre Brasília, vinculado ao Projeto de Pesquisa Observatório de Arquitetura e Urbanismo (OAU/UCB). Compôs a equipe de organização das I Jornadas Brasília Patrimônio Cultural 2013, II Jornadas Brasília Patrimônio Cultural 2014, Exposição Olhares sobre Brasília no MAMB 2013, Regards sur Brasília - MAL Paris 2015. Atualmente, é professora das disciplinas de Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo, Projeto, Paisagem e Semiótica, Diplomação I. Foi professora, coordenadora e pesquisadora no curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Católica de Brasília. Compõe o Núcleo de Estética, Hermenêutica e Semiótica (NEHS) e o grupo de pesquisa Paisagens Híbridas do EBA/UFRJ. É membro do Comitê Científico da Revista de Estética, Hermenêutica e Semiótica (RES) no PPG da FAU/UnB e do corpo editorial da Revista da Arquitetura: Cidade e Habitação do UniCEUB. É membro do Icomos Brasil e do Conselho Técnico Científico do Comitê de Arte Mural e do Comitê de Iniciação Científica do Centro Universitário de Brasília (CEUB). Professora e pesquisadora no Programa de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário de Brasília (CEUB) na Linha de Pesquisa em Teoria, História e Projeto em Habitação. Líder do Grupo de Pesquisa Brasília: arquitetura, habitação e espaço urbano. Professora substituta da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília.

E-mail: aline.zim@ceub.edu.br

Link CNPQ: <http://lattes.cnpq.br/2883956493942411>

EDUARDO PIERROTTI ROSSETTI

Doutor em Arquitetura e Urbanismo (Conceito CAPES 5), Universidade de São Paulo, USP, Brasil (2007). Mestre em Arquitetura e Urbanismo (Conceito CAPES 6), Universidade Federal da Bahia, UFBA, Brasil (2002). Arquiteto e professor adjunto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília - FAU-UnB. Professor e pesquisador do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAU-UnB, vinculado ao Grupo de Pesquisa Arquitetura e Urbanismo da Região de Brasília (Líder: Sylvia Ficher) e ao Grupo de Pesquisa Estudos de arquitetura Latino-americana e arquitetura comparada (Líder: Andrey Rosenthal Schlee). Destaca-se o interesse por história da arquitetura e projeto, com pesquisas sobre: arquitetura do século XX, Brasília, Oscar Niemeyer, revistas e patrimônio. Autor de diversos artigos e dos livros Arquiteturas de Brasília (2012) e Palácio Itamaraty: a arquitetura da diplomacia (2017).

E-mail: eduardo_rossetti@hotmail.com

Link CNPQ: <http://lattes.cnpq.br/1218180830143253>

ELIETE DE PINHO ARAUJO

Pós-doutora pela Universidade da Coruña (Espanha), Doutora em Saúde Pública, ENSP - FIOCRUZ (2008 - Capes nível 6), Mestre em Planejamento Urbano - Tecnologia FAU UnB (1999), Arquiteta graduada pela FAU-UFRJ (1976). Licenciatura em Educação Física pela Faculdade Dom Bosco (1989). Arquiteta da Secretaria de Saúde SES-DF, Professora do Curso de Arquitetura e Urbanismo, FATECS-CEUB. Coordenadora do grupo de pesquisa Arquitetura, Qualidade Ambiental, Eficiência e Saúde, com ênfase nas linhas de pesquisa Arquitetura e suas Particularidades, Qualidade Verde, Retrofit e APO - Conforto Ambiental e Conservação de Energia e Cidade Sustentável no Terceiro Milênio. Coordenadora do Mestrado em Arquitetura e Urbanismo do ICPD-CEUB e responsável pelo grupo de pesquisa do mestrado Cidade e Habitação, Novas Perspectivas, com 3 linhas de pesquisa "Cidade, infraestrutura, tecnologia e projeto", "Teoria, história e projeto de habitação" e "A Cidade e a Saúde com Interfaces no Espaço Urbano e no Edifício". Pesquisadora do grupo Prática Pedagógica e Formação de Professores. Editora da Revista da Arquitetura: Cidade e Habitação. Avaliadora de revistas nacionais e internacionais. Trabalha em publicações em parceria com profissionais internacionais de Londres, da Itália e da Espanha, com os temas: sustentabilidade, conforto, avaliação pós-ocupação, saúde, educação, projetos de arquitetura e de instalações hospitalares e prediais. Membro de comitê técnico-científico de congressos, simpósios e seminários nacionais e internacionais. Pesquisadora Ad Hoc da FAPDF e pesquisadora e orientadora de alunos de graduação, de ensino médio, de pós-graduação e de mestrado. É professora nível doutorado do Centro de Ensino Universitário de Brasília, professora de Curso de Especialização em Gestão em Saúde e Administração Hospitalar; atuação no curso de Planejamento Físico de Estabelecimentos Assistenciais de Saúde (EAS) na Saúde Indígena OPAS/SESAI, Área Técnica Correspondente: Divisão de Edificações de Saúde Indígena (DIEDI) / Coordenação Geral de Edificações e Saneamento Ambiental Indígena (CGESA); curso de Planejamento Físico de Estabelecimentos Assistenciais de Saúde (EAS) da DIRETORIA DE PROJETOS DE ENGENHARIA do Exército; gerente da Pinho & Rodrigues Arquitetos Associados (www.pinhoerodrigues.com.br). Membro de bancas de graduação, pós-graduação, mestrado e doutorado. Membro de associações e conselhos.

E-mail: eliete.araujo@ceub.edu.br

Link CNPQ: <http://lattes.cnpq.br/8958239079490571>

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a todos que possuem inquietação sobre a responsabilidade social de todo arquiteto em garantir habitação adequada, segura e salubre a todas as pessoas, independentemente de sua posição social, política ou econômica.

A todos que compreendem que a casa possui significado mais profundo e efêmero, que transcende seu aspecto material e terreno: ela é a extensão de nossos corpos, lugar onde materializamos nossos desejos e onde nos relacionamos uns com os outros.

É nela onde a vida se desenvolve em todos os seus aspectos. Oferecer moradia adequada, portanto, significa oferecer vida adequada, digna, plena e feliz a todas as pessoas.

Por fim dedico este estudo a todos que, assim como eu, descobriram como é maravilhoso arquitetar, planejar, projetar e transformar realidades.

*"Os teus olhos viram a minha substância
ainda informe, e no teu livro foram
escritos os dias, sim, todos os dias que
foram ordenados para mim, quando
ainda não havia nem um deles."
(Salmos 139:16)*

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus por me conceder a vida, por guiar meus caminhos e estar sempre a meu lado. Agradeço pelo amor, pelas descobertas e pelos caminhos traçados que me fizeram chegar até aqui. Agradeço também pela empatia, não de mim nascente, mas em mim presente.

Agradeço a meus pais pelo apoio, por me ensinarem a ser quem eu sou e por sempre estarem a meu lado. Vocês são presente de Deus em minha vida.

Agradeço também a meu filho Lucas. Além de ser fonte de todo meu orgulho e alegria, ele é quem me impulsiona a fazer o meu melhor a cada dia.

Agradeço a todos os meus colegas de profissão que abraçaram o direito à Assistência Técnica em Arquitetura e Urbanismo e que não medem esforços para trazer este direito aos que mais precisam. Sou grata a todos que me ajudaram a construir esta trajetória profissional, em especial ao arquiteto **Gilson Paranhos**, com quem tive o imenso prazer de trabalhar e aprender. Sua luta tornou-se a minha e de tantos outros que se espelharam em seu trabalho. Estamos colhendo o que você plantou.

Por fim agradeço aos meus orientadores Paulo Afonso Cavichioli Carmona e Aline Stefânia Zim pela confiança, apoio e conselhos ao longo desta trajetória discente.

"São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição".

(BRASIL, Constituição Federal, 1988, Art 6º)

RESUMO

Uma das necessidades natas de todo ser humano é encontrar um lugar seguro que garanta a continuidade de sua vida e de seus descendentes. Durante a antiguidade o abrigo era utilizado para suprir duas necessidades básicas: a sobrevivência e a defesa de condições físicas e climáticas. A história demonstra que a evolução humana e o conseqüente domínio do território mundial fizeram com que a relação entre habitante e espaço habitado fosse modificada de maneira sensível e gradual. Este trabalho tem como objetivo realizar pesquisa histórica sobre como se desenvolveu esta relação de dependência entre ser humano e moradia, e como a importância da habitação tomou espaço em discussões e conflitos ao redor do mundo, alcançando o patamar de direito a partir da Declaração Universal dos Direitos Humanos – DUDH, ocorrida em 1948. Em âmbito nacional, esta pesquisa tem como objetivo desvendar como nasceram as ações do governo federal para garantir o acesso ao direito à moradia e como se desenvolveram as políticas públicas habitacionais voltadas ao combate do expressivo *déficit* habitacional brasileiro, mais especificamente em comunidades cuja renda familiar não ultrapasse 3 (três) salários mínimos. A metodologia utilizada foi a pesquisa bibliográfica aliada a pesquisa de material de divulgação de programas governamentais voltados à habitação de baixa renda. Através dos dados colhidos, foi verificado como o acesso à habitação tem sido oferecido dentro do território nacional e no Distrito Federal. No âmbito da capital federal foi estudado o desenvolvimento e aplicação do Programa Habita Brasília - PHB, Eixo “Projeto na Medida” e Subprograma de Melhorias Habitacionais - SMH, criado pelo Governo do Distrito Federal em 2016 e implementado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB/DF. O PHB, entre outros eixos de atuação, busca qualificar as habitações localizadas em áreas de regularização de interesse social - ARIs espalhadas pelo território do DF, com o objetivo de sanar problemas provenientes da autoconstrução: insegurança e insalubridade, tais como ambientes com iluminação e ventilação insuficientes ou inexistentes, instalações elétrica e hidráulica improvisadas, ausência estrutural e coberturas inapropriadas. O recente trabalho analisa a implantação do subprograma de Melhorias Habitacionais entre os anos de 2017 a 2022 em duas cidades: QNR/ Ceilândia e São Sebastião. Dos moradores atendidos pelo Programa, 10 casos foram selecionados para análise. Pretendeu-se avaliar se o benefício oferecido aos moradores foi suficiente para sanar ou amenizar problemas relacionados à autoconstrução que evoluíram para insalubridade e insegurança nas habitações localizadas em áreas de interesse social. Constatou-se que o nível de efetividade do PHB está intimamente relacionado ao valor disponibilizado por intervenção e que o nível de satisfação dos beneficiários está relacionado à quantidade de soluções alcançadas na intervenção recebida.

Palavras-chave: Moradia adequada, déficit habitacional, direito à moradia, política pública habitacional.



ABSTRACT

One of the innate needs of every human being is to find a safe place that guarantees the continuity of his life and that of his descendants. During antiquity, shelter was used to meet two basic needs: survival and defense from physical and climatic conditions. History demonstrates that human evolution and the consequent domination of the world's territory caused the relationship between inhabitant and inhabited space to be modified in a sensitive and gradual way. This work aims to carry out historical research on how this dependency relationship between human beings and housing developed, and how the importance of housing took place in discussions and conflicts around the world, reaching the level of law from the Universal Declaration of Human Rights. Human Rights – UDHR, in 1948. At the Brazilian level, this research aims to discover how the federal government's actions were born to guarantee access to the right to housing and how public housing policies were developed aimed at combating the significant Brazilian housing *deficit*, more specifically in communities whose family income does not exceed 3 (three) minimum wages. The methodology used was bibliographical research allied to research of publicity material for government programs aimed at low-income housing. Through the data collected, it was verified how access to housing has been offered within the national territory and in the Federal District. In the scope of the federal Brazilian capital, the development and application of the “Programa Habita Brasília – PHB”, Axis “Projeto na Medida” and “Subprograma de Melhorias Habitacionais - SMH”, created by the Government of the Federal District in 2016 and implemented by the “Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB/DF”. The PHB, among other axes of action, seeks to qualify housing located in “Áreas de Regularização de Interesse Social – ARI’s spread across the territory of the Brazilian DC, with the aim of solving problems arising from self-construction: insecurity and unhealthy conditions, such as environments with lighting and ventilation insufficient or non-existent, improvised electrical and hydraulic installations, structural absence and inappropriate roofing. The recent work analyzes the implementation of the “Subprograma de Melhorias Habitacionais” between the years 2017 to 2022 in two cities: QNR/ Ceilândia and São Sebastião. Of the residents assisted by the Program, 10 cases were selected for analysis. It was intended to assess whether the benefit offered to residents was sufficient to remedy or alleviate problems related to self-construction that evolved into unhealthy and insecure housing located in areas of social interest. It was found that the level of effectiveness of the PHB is closely related to the amount made available per intervention and that the level of satisfaction of the beneficiaries is related to the number of solutions achieved in the intervention received.

Keywords: Adequate housing, housing deficit, right to housing, public housing policy.



RESUMEN

Una de las necesidades innatas de todo ser humano es encontrar un lugar seguro que garantice la continuidad de su vida y la de su descendencia. Durante la antigüedad, el refugio se utilizaba para satisfacer dos necesidades básicas: supervivencia y defensa de las condiciones físicas y climáticas. La historia demuestra que la evolución humana y la consecuente dominación del territorio mundial hizo que la relación entre habitante y espacio habitado se modificara de manera sensible y paulatina. Este trabajo tiene como objetivo realizar una investigación histórica sobre cómo se desarrolló esta relación de dependencia entre el ser humano y la vivienda, y cómo la importancia de la vivienda pasó a las discusiones y conflictos alrededor del mundo, alcanzando el rango de ley a partir de la Declaración Universal de los Derechos Humanos. Derechos – DUDH, que tuvo lugar en 1948. A nivel nacional, esta investigación tiene como objetivo descubrir cómo nacieron las acciones del gobierno federal para garantizar el acceso al derecho a la vivienda y cómo se desarrollaron políticas públicas de vivienda destinadas a combatir el importante déficit habitacional brasileño, más específicamente en las comunidades cuya renta familiar no supere los 3 (tres) salarios mínimos. La metodología utilizada fue la investigación bibliográfica aliada a la investigación de material publicitario para programas gubernamentales dirigidos a la vivienda de interés social. A través de los datos recabados se verificó cómo se ha ofrecido el acceso a la vivienda dentro del territorio nacional y en el Distrito Federal. En el ámbito de la capital federal, el desarrollo y aplicación del “Programa Habita Brasilia – PHB”, Eje “Projeto na Medida” y “Subprograma de Melhorias Habitacionais – SMH”, creado por el Gobierno del Distrito Federal en 2016 e implementado por la “Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB/DF”. El PHB, entre otros ejes de acción, busca calificar viviendas ubicadas en áreas de regularización de interés social - ARIs diseminadas en el territorio del DF, con el objetivo de solucionar problemas derivados de la autoconstrucción: inseguridad e insalubridad, como ambientes con iluminación y ventilación insuficientes o inexistentes, instalaciones eléctricas e hidráulicas improvisadas, ausencia estructural y techumbre inadecuada. El trabajo reciente analiza la implementación del subprograma de Mejoramiento de Vivienda entre los años 2017 a 2022 en dos ciudades: QNR/ Ceilândia y São Sebastião. De los residentes atendidos por el Programa, se seleccionaron 10 casos para su análisis. Se pretendía evaluar si el beneficio ofrecido a los residentes era suficiente para remediar o paliar problemas relacionados con la autoconstrucción que evolucionaron hacia viviendas insalubres e inseguras ubicadas en zonas de interés social. Se encontró que el nivel de efectividad del PHB está estrechamente relacionado con el monto puesto a disposición por intervención y que el nivel de satisfacción de los beneficiarios está relacionado con el número de soluciones logradas en la intervención recibida.

Palabras clave: Vivienda adecuada, déficit habitacional, derecho a la vivienda, política pública de vivienda.



LISTA DE FIGURAS

<i>Figura(s)</i>	<i>Título</i>	<i>Página</i>
01	Eleanor Roosevelt com versão impressa da Declaração Universal dos Direitos Humanos.	02
02	Conjunto Pedregulho, Rio de Janeiro.	23
03 e 04	Edifício Japurá, São Paulo.	23
05	Vila do IAPI (Porto Alegre, década de 1950).	24
06 e 07	Arquiteto Clóvis Ilgenfritz da Silva e cartilha ATME.	27
08	Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV: 2009 a 2021.	29
09	Programa Casa Verde e Amarela – PCVA: 2021 até o presente momento.	30
10 a 14	JATHIS 2017 a 2021.	53
15 a 18	JATHIS 2017 a 2021.	54
19 a 21	JATHIS 2017 a 2021.	55
22 e 23	JATHIS 2017 a 2021.	56
24 e 25	Ex-governador do DF Rodrigo Sobral Rollemberg – 2015 a 2018 e folder de divulgação de lançamento do Programa Habita Brasília - PHB.	58
26 e 27	Arquiteto Thiago Andrade (antigo presidente SEDUH) e arquiteto Gilson Paranhos (antigo diretor-presidente da CODHAB/DF) – gestão de 2015 a 2018	61
28	PHB: Eixos de atuação.	61
29	PHB – Eixo “Projeto na Medida e categorias de atuação.	62
30	AUC: Fluxograma.	63
31	AUC: Modalidades.	64
32	Manual Ações Urbanas Comunitárias - AUC.	65
33 e 34	AUC: Galeria Urbana - antes e depois.	66
35 e 36	AUC: (re)ciclo Urbano - antes e depois.	66
37 e 38	AUC: (re)ciclo Urbano - antes e depois.	67
39 e 40	AUC: Se essa rua fosse minha antes e depois.	67
41 a 44	AUC: Se essa rua fosse minha antes e depois.	68
45 a 50	AUC 2017-2018.	69
51 a 53	AUC 2017-2018.	70
54 a 59	Postos de Assistência Técnica da CODHAB/DF 2016 a 2019 – Atendimento à comunidade.	75
60 a 66	Postos de Assistência Técnica da CODHAB/DF 2016 a 2019 – Atendimento à comunidade.	76
67 a 69	Postos de Assistência Técnica da CODHAB/DF 2016 a 2019 – Atendimento à comunidade.	77
70 a 72	Postos de Assistência Técnica da CODHAB/DF 2016 a 2019 – Atendimento à comunidade.	78
73	Melhorias Habitacionais – Metodologia, etapas e produtos.	79
74	O Programa de Melhorias Habitacionais – Folder de divulgação 2017-2022.	80
75	O que pode ser feito? SMH – Folder de divulgação 2017-2022.	81
76	Requisitos para participar - SMH – Folder de divulgação 2017-2022.	82
77	SMH: Prêmios, congressos e menções honrosas.	86
78 a 84	SMH: Prêmios, congressos e menções honrosas.	87
85	Vila do IAPI: Transferência das famílias para a atual Ceilândia.	91
86	Ceilândia: início da cidade com barracos recém-construídos - junho de 1971.	91
87	Vila do IAPI: 1971.	91
88	Vila do IAPI: 1971.	93
89 e 90	Memória do trabalho e olarias como patrimônio-territorial do Distrito Federal, Brasil.	101
91	Primeiras habitações da Agrovila São Sebastião.	101
92	Vista da entrada principal da cidade.	103
93	EC1.CMFS: Levantamento Arquitetônico.	123
94	EC1.CMFS: Antes da intervenção SMH.	123
95	EC1.CMFS: Proposta de intervenção SMH.	124
96	EC2.ACS: Levantamento Arquitetônico.	126
97 a 101	EC2.ACS: EC2.ACS: Antes da intervenção SMH.	127
102	EC2.ACS: Proposta de intervenção SMH.	128
103	EC3.AGX: Levantamento Arquitetônico.	129
104 a 106	EC3.AGX: Antes da intervenção.	130
107	EC3.AGX: Proposta de intervenção SMH.	131

<i>Figura(s)</i>	<i>Título</i>	<i>Página</i>
108	EC4.MRBS: Levantamento Arquitetônico.	132
109 a 116	EC4.MRBS: Antes da intervenção.	133
117	EC4.MRBS: Proposta de intervenção SMH.	134
118	EC5.MSSL: Levantamento Arquitetônico esquemático.	135
119 a 122	EC5.MSSL: Antes da intervenção.	136
123	EC5.MSSL: Proposta de intervenção esquemática SMH.	137
124	EC6.EGT: Levantamento Arquitetônico.	143
125	EC6.EGT: Antes da intervenção.	143
126 a 130	EC6.EGT: Antes da intervenção.	144
131	EC6.EGT: Proposta de intervenção SMH.	145
132	EC7.MRAA: Levantamento Arquitetônico.	147
133 a 137	EC7.MRAA: Antes da intervenção.	148
138	EC7.MRAA: Proposta de intervenção SMH.	149
139	EC8.MRCS: Levantamento Arquitetônico.	151
140 a 144	EC8.MRCS: Levantamento Arquitetônico.	152
145	EC8.MRCS: Proposta de intervenção SMH.	153
146	EC9.JLS: Levantamento Arquitetônico.	155
147 a 150	EC9.JLS: Antes da intervenção.	156
151 a 154	EC9.JLS: Antes da intervenção.	157
155	EC9.JLS: Proposta de intervenção SMH.	158
156	EC10.SFO: Levantamento Arquitetônico.	160
157 a 159	EC10.SFO: Antes da intervenção.	160
160 a 163	EC10.SFO: Antes da intervenção.	161
164	EC10.SFO: Proposta de intervenção SMH.	162
165	EC1.CMFSS: Esquema tridimensional antes e depois SMH.	167
166 a 169	EC1.CMFSS: Depois SMH.	168
170	EC2.ACS: Esquema tridimensional antes e depois SMH.	171
171 a 173	EC2.ACS: Pós intervenção SMH.	172
174	EC3.AGX: Esquema tridimensional antes e depois SMH.	174
175 a 177	EC3.AGX: Pós intervenção SMH.	175
178	EC3.AGX: Pós intervenção SMH.	176
179	EC4.MRBS: Esquema tridimensional antes e depois SMH.	178
180 a 186	EC4.MRBS: Pós intervenção SMH.	179
187	EC5.MSSL: Esquema tridimensional antes e depois SMH.	182
188 a 195	EC5.MSSL: Pós intervenção SMH.	183
196	EC6.EGT: Esquema tridimensional antes e depois SMH.	185
197 a 200	EC6.EGT: Pós intervenção SMH.	186
201	EC7.MRAA: Esquema tridimensional antes e depois SMH.	188
202 a 205	EC7.MRAA: Pós intervenção SMH.	189
206	EC8.MRCS: Esquema tridimensional antes e depois SMH.	191
207 a 208	EC8.MRCS: Pós intervenção SMH.	192
209 a 210	EC8.MRCS: Pós intervenção SMH.	193
211	EC8.MRCS: Pós intervenção SMH.	194
212	EC9.JLS: Esquema tridimensional antes e depois SMH.	196
213 a 217	EC9.JLS: Pós intervenção SMH.	197
218	EC10.SFO: Esquema tridimensional antes e depois SMH.	199
219 a 220	EC10.SFO: Pós intervenção SMH.	199
221 a 223	EC10.SFO: Pós intervenção SMH.	200

LISTA DE TABELAS

<i>Tabela</i>	<i>Título</i>	<i>Página</i>
01	Tratados e Convenções Internacionais que mencionam o direito internacional à moradia.	10
02	Instrumentos jurídicos brasileiros com foco no direito à moradia e direito à cidade.	12
03	BNH: Programas voltados para a população com renda de até 3 salários mínimos.	26
04	Quantidade de unidades habitacionais contratadas PMCMV 2009-2016.	30
05	<i>Déficit</i> habitacional componentes (%) Brasil – 2016 a 2019.	32
06	Evolução populacional do Distrito Federal: 1960 à 2020.	36
07	<i>Déficit</i> habitacional no DF - 2016-2019.	40
08	Carência de Infraestrutura Urbana no DF - 2016-2019.	41
09	Carências Edilícias no DF - 2016-2019.	41
10	Panorama nacional e distrital da Política Pública Habitacional brasileira – 2001 a 2021.	42
11	Evolução dos órgãos distritais responsáveis pela política pública habitacional.	44
12	PMB: Distribuição da produção de UH por faixas de atendimento em 2015.	47
13	JATHIS: Parceiros públicos e privados de 2017 a 2021.	52
14	PHB: Modalidades e eixos de atuação.	60
15	AUC: Modalidades.	64
16	Inadequação habitacional: insegurança e insalubridade.	72
17	SMH – Evolução dos investimentos por moradia - 2016-2022.	83
18	SMH: Desenvolvimento do Subprograma de Melhorias Habitacionais pelo DF – 2017 à 2022.	84
19	São Sebastião: controle geral SMH por bairro.	110
20	Inadequação habitacional: insegurança e insalubridade (modelo esquemático).	116
		120
		140
		164
21	SMH – Evolução dos investimentos por moradia - 2016-2022.	116
22	SMH – QNR e São Sebastião: Estudos de Caso.	117
23	Estudos de Caso QNR: Cronograma de ações SMH.	119
24	Estudos de Caso QNR: Limite orçamentário e obras.	121
25	Estudos de Caso São Sebastião: Cronograma de ações SMH.	139
26	Estudos de Caso São Sebastião: Limite orçamentário e obras.	141

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico	Título	Página
01	Brasil 2019: Distribuição do <i>déficit</i> habitacional de domicílios, segundo regiões geográficas.	16
02	Participação das faixas de renda nos componentes e no <i>déficit</i> habitacional do Brasil no ano de 2019.	34
03	Participação das faixas de renda <i>déficit</i> habitacional das regiões, no total das regiões metropolitanas e nas demais áreas do Brasil no ano de 2019.	37
04	SMH: Quantitativo de casas atendidas entre os anos de 2019 a 2022.	85
05	Região Administrativa de Ceilândia: Composição detalhada <i>déficit</i> habitacional (PDAD 2018).	95
06	Região Administrativa de Ceilândia: Precariedade e seus componentes (PDAD 2018).	95
07	Região Administrativa de Ceilândia: Coabitação e seus componentes (PDAD 2018).	96
08	Região Administrativa de São Sebastião: Composição detalhada <i>déficit</i> habitacional (PDAD 2018).	104
09	Diagnóstico de obras concluídas: insegurança e insalubridade, QNR/Ceilândia.	105
10	Diagnóstico de obras concluídas: insegurança e insalubridade São Sebastião.	105
11	QNR: Distribuição projetos executivos por quadra.	107
12	Diagnóstico de obras concluídas: insegurança e insalubridade, QNR/Ceilândia.	109
13	Diagnóstico de obras concluídas: insegurança e insalubridade São Sebastião.	112
14	Estudos de Caso QNR: Diagnóstico edilício – insalubridade e insegurança.	119
15	EC1.CMFS: Diagnóstico edilício - levantamento.	123
16	EC1.CMFS: Diagnóstico edilício - intervenção.	124
17	EC2.ACS: Diagnóstico edilício - levantamento.	126
18	EC2.ACS: Diagnóstico edilício - intervenção.	128
19	EC3.AGX: Diagnóstico edilício – levantamento.	129
20	EC3.AGX: Diagnóstico edilício - intervenção.	131
21	EC4.MRBS: Diagnóstico edilício - levantamento.	133
22	EC4.MRBS: Diagnóstico edilício - intervenção.	134
23	EC5.MSSL: Diagnóstico edilício - levantamento.	135
24	EC5.MSSL: Diagnóstico edilício - intervenção.	137
25	Estudos de Caso São Sebastião: Diagnóstico edilício – insalubridade e insegurança.	139
26	EC6.EGT: Diagnóstico edilício - levantamento.	143
27	EC6.EGT: Diagnóstico edilício - intervenção.	145
28	EC7.MRAA: Diagnóstico edilício - levantamento.	147
29	EC7.MRAA: Diagnóstico edilício - intervenção.	150
30	EC8.MRCS: Diagnóstico edilício – levantamento.	151
31	EC8.MRCS: Diagnóstico edilício - intervenção.	154
32	EC9.JLS: Diagnóstico edilício - levantamento.	155
33	EC9.JLS: Diagnóstico edilício - intervenção.	158
34	EC10.SFO: Diagnóstico edilício - levantamento.	160
35	EC10.SFO: Diagnóstico edilício pós-intervenção.	162
36	Estudos de Caso: Diagnóstico insegurança e insalubridade.	163
37	EC2.CMFS: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.	166
38	EC2.ACS: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.	169-170
39	EC3.AGX: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.	173
40	EC4.MRBS: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.	177
41	EC5.MSSL: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.	180-181
42	EC6.EGT: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.	184
43	EC7.MRAA: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.	187
44	EC8.MRCS: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.	190
45	EC9.JLS: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.	195
46	EC10.SFO: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.	198
47	SMH QNR: Diagnóstico de efetividade Estudos de Caso.	202
48	SMH São Sebastião: Diagnóstico de efetividade Estudos de Caso.	203

LISTA DE MAPAS

<i>Mapa</i>	<i>Título</i>	<i>Página</i>
01	Déficit habitacional total segundo unidades da Federação - Brasil – 2019.	33
02	Núcleos habitacionais de interesse social no DF.	39
03	ARIS atendidas pelos Postos de Assistência Técnica da CODHAB/DF: 2016 a 2019.	74
04	Mapa Distrito Federal: destaque Ceilândia.	89
05	Mapa Distrito Federal: destaque Ceilândia e QNR.	97
06	Mapa Ceilândia: destaque QNR quadras 2 a 5.	98
07	Início ocupação QNR 4 em 2003.	99
08	QNR quadras 2 a 5.	100
09	Mapa Distrito Federal: destaque São Sebastião.	102
10	QNR: Distribuição projetos executivos por quadra.	108
11	São Sebastião: SMH por bairro.	111
12	Mapa Distrito Federal destaque Lago Paranoá, Ceilândia, QNR e São Sebastião.	114
13	Mapa QNR/Ceilândia – destaque Estudos de Caso.	118
14	São Sebastião: destaque Estudos de Caso.	138

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABEA – Associação Brasileira de Ensino de Arquitetura e Urbanismo
ATHIS – Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social
ATME - Assistência Técnica à Moradia Econômica
AUC – Ação Urbana Comunitária
BNH - Banco Nacional da Habitação
BPC - Prestação de Benefício Continuado
CAU/DF – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal
CEAU/DF - Colégio de Entidades de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal
CODEPLAN - Companhia de Planejamento do Distrito Federal
CODHAB/DF – Companhia Habitacional do Distrito Federal
DUDH - Declaração Universal dos Direitos Humanos
FENEA - Federação Nacional dos Estudantes de Arquitetura e Urbanismo do Brasil
FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FJP - Fundação João Pinheiro
FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil
IAP - Institutos de Aposentadoria e Pensão
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
JATHIS - Jornada de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social
PCD – Pessoa com Deficiência
PDOT - Plano Diretor de Ordenamento Territorial
PHB – Programa Habita Brasília
PIDCP - Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos
PIDESC - Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais
PLANDHIS - Plano Distrital de Habitação de Interesse Social
PMB - Programa Morar Bem
PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida
PNAD - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PNH - Política Nacional de Habitação
SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SDH/PR - Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República
SEDUH – Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
SEGETH - Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
SMH – Subprograma de Melhorias Habitacionais
SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
ZEI – Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	1
PARTE I – CONCEITOS E VALORES	6
1 O HABITAR E O DIREITO À MORADIA	7
1.1 Entendimento sobre o habitar	7
1.2 Moradia como direito internacional	8
1.2 Direito à moradia no Brasil.....	11
1.3 Direito à moradia digna.....	14
2 POLÍTICAS PÚBLICAS NACIONAIS EM HABITAÇÃO	18
2.1 Atendimento à população de baixa renda: Assistência Técnica em arquitetura e urbanismo pelo país	22
2.2 A Lei da Assistência Técnica: Lei Federal nº11.888/2008	31
3 A QUESTÃO HABITACIONAL NO DF	35
3.1 Leis distritais com foco em habitação	42
3.2 ATHIS.DF - Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social no DF	43
3.3 PMB - Programa Morar Bem	46
3.4 PLANDHIS – Plano Distrital de Habitação de Interesse Social.....	48
3.5 Atores da habitação social no DF	50
3.5.1 Movimentos Sociais	50
3.5.2 Parcerias com Instituições de Ensino: Jornadas de Assistência Técnica	50
PARTE II – PROGRAMA HABITA BRASÍLIA.....	57
4. PROGRAMA HABITA BRASÍLIA - PHB	58
4.1 EIXO “PROJETO NA MEDIDIA”	62
4.1.1 AUC - Ações Urbanas Comunitárias	62
4.1.2 O Subprograma de Melhorias Habitacionais – SMH.....	70

4.1.2.1 Prêmios, congressos e menções honrosas.....	85
PARTE III – APLICAÇÃO DO BENEFÍCIO	88
5 HISTÓRICO DAS CIDADES	89
5.1 CEILÂNDIA	89
5.1.1 QNR	97
5.2 SÃO SEBASTIÃO	101
6 SMH NAS CIDADES	106
6.1 QNR/ CEILÂNDIA	107
6.2 SÃO SEBASTIÃO	110
PARTE IV – ESTUDOS DE CASO	113
7 ESTUDOS DE CASO EM CADA CIDADE	114
7.1 QNR/ CEILÂNDIA	118
7.1.1 - EC1.CMFS	122
7.1.2 - EC2.ACS	125
7.1.3 – EC3.AGX.....	128
7.1.4 - EC4.MRBS.....	132
7.1.5 - EC5. MSSL.....	134
7.2 SÃO SEBASTIÃO	138
7.2.1 – EC6.EGT	142
7.2.2 – EC7.MRAA.....	146
7.2.3 – EC8.MRCS	150
7.2.4 – EC9.JLS.....	154
7.2.5 – EC10.SFO	159
8. ANÁLISE ESTUDOS DE CASO	163
8.1 QNR/CEILÂNDIA	166



8.1.1 EC1.CMFS	166
8.1.2 EC2.ACS	169
8.3 EC3.AGX.....	173
8.1.4 EC4.MRBS	176
8.1.5 EC5. MSSL.....	180
8.2 SÃO SEBASTIÃO	184
8.2.1 EC6.EGT	184
8.2.2 EC7.MRAA	187
8.2.3 EC8.MRCS	190
8.2.4 EC9.JLS.....	195
8.2.5 EC10.SFO	198
9 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	201
REFERÊNCIAS.....	204
ANEXOS	208
ANEXO I – Formulário Social	208
ANEXO II – Formulário Técnico	212
ANEXO III - Termo de Recebimento Estudo Preliminar.....	218
ANEXO IV – Termo de Recebimento de Projeto Executivo	219
ANEXO V – Termo de Início de obras	220
ANEXO VI – Termo de Conclusão de Obras.....	221
ANEXO VII – Relatório de Avaliação de Pós-intervenção	222
ANEXO VIII – Material de divulgação SMH.....	225



INTRODUÇÃO

Quando analisamos a trajetória da humanidade ao longo da história, percebemos que a moradia é condição essencial à existência humana. No início dos tempos ela tinha a finalidade de basicamente abrigar e proteger o ser humano das condições climáticas e dos perigos que ameaçavam a vida, atualmente a moradia se transformou em algo muito mais complexo. Para além de um simples esconderijo, a casa tornou-se objeto de desejo, que oferece estabilidade e segurança, bem como emana o sucesso profissional e financeiro de seus moradores. É nela onde a vida social e afetiva se desenvolve.

Ao longo dos anos o aumento da população mundial, o crescimento das cidades, o desenvolvimento da industrialização, a constante disputa por territórios e consequentes guerras, fome, catástrofes, crises sociais e econômicas impediram o acesso à moradia adequada de grande parte da sociedade. Em meados de 1948, após a Segunda Guerra Mundial, o tema moradia passou a ser discutido e defendido por órgãos e comissões internacionais, sendo a partir de então considerado como direito social em todo o mundo.

Proclamado pela Assembleia Geral das Nações Unidas, surge em Paris o primeiro documento que estabelece normas comuns de proteção aos direitos da pessoa humana, a serem seguidos por todos os povos e nações do mundo: a Declaração Universal dos Direitos Humanos – DUDH. Entre os direitos universais estabelecidos, está o direito à habitação adequada. Atualmente a DUDH é o documento mais reproduzido em todo mundo, sendo traduzido para mais de 500 línguas. Acerca da importância do reconhecimento mundial do direito à moradia, nos aponta o jurista Saule Júnior que

O processo de universalização e multiplicação dos direitos configura um rompimento com o sistema tradicional de relação do indivíduo sujeito de direitos somente no âmbito do Estado do qual é cidadão, de modo a estabelecer um novo cidadão, o cidadão do mundo, sujeito de direitos universais reconhecido como um sujeito de direito internacional (SAULE JÚNIOR, 1997, p65)

Figura 01 - Eleanor Roosevelt com versão impressa da Declaração Universal dos Direitos Humanos.



Fonte: <https://www.conectas.org/noticias>. Acesso jul/2022.

No Brasil a questão habitacional passou a ser debatida e assumida como responsabilidade do poder público apenas em 1988, quando a moradia foi incluída no 6º artigo da Constituição Federal. Esta negligência estatal na questão habitacional nacional gerou grande disparidade no acesso à moradia. Com o advento da industrialização, o conseqüente êxodo rural e a total ausência de políticas públicas voltadas à habitação fizeram com que grande parte da população urbana se visse obrigada a ocupar lugares distantes dos centros urbanos estabelecidos, tornando-se marginalizada, refém de uma urbanização desordenada e excludente. Tal fato prejudicou o desenvolvimento heterogêneo das cidades e criou um problema latente: expressiva parcela da população urbana passou a viver em condições de precariedade e vulnerabilidade habitacional. Condição que perdura até os dias de hoje.

Em âmbito legislativo, o direito à moradia é abordado novamente apenas no ano 2000, quando passa a ser considerado direito fundamental de todo cidadão brasileiro. Estas transformações relacionais entre sociedade e Estado foram acontecendo gradualmente, de tal forma que as responsabilidades do Estado foram sendo paulatinamente modificadas e novas atribuições do poder público foram sendo acrescentadas através de marcos jurídicos e legislativos em todas as esferas do Governo.

A partir destas novas definições e atribuições, o Estado se vê obrigado a prover habitação à população carente: a chamada habitação social. Segundo Bonduki, entende-se “habitação social” como

(...) habitação produzida e financiada por órgãos estatais, destinada à população de baixa renda, mas num sentido mais amplo, que inclui também a regulamentação estatal da locação habitacional e incorporação, como um problema do Estado, da falta de infraestrutura urbana gerada pelo loteamento privado (BONDUKI, 2017, p22)

Sobre a atuação do Estado para promoção da moradia, nos afirma o jurista Saule Júnior que existem diretrizes que embasam o desenvolvimento de políticas públicas voltadas à habitação, tais como

(...) prioridade para programas habitacionais que contemplem a melhoria da qualidade de vida da população de menor renda e contribuam para a geração de empregos; integração dos projetos habitacionais com os investimentos em saneamento, infra-estrutura e equipamentos urbanos relacionados à habitação; implantação de políticas de acesso à terra urbana e rural necessária aos programas habitacionais, de acordo com o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade; incentivo ao aproveitamento das áreas urbanas não utilizadas ou subutilizadas existentes nas cidades, conforme disposição dos planos diretores municipais; desconcentração de poderes, descentralização de operações e estímulo a iniciativas não governamentais (SAULE JÚNIOR, 1997, p73).

O repertório jurídico brasileiro que trata sobre as garantias à moradia e a política nacional da habitação, tanto em âmbito federal quanto em âmbito estadual ou distrital, é relativamente extenso e abrangente, entretanto grande parte da população nacional ainda não tem sido alcançada pelo benefício.

Dados disponibilizados pela Fundação João Pinheiro – FJP (2019, p11) demonstram que no Brasil atualmente o *déficit* habitacional está em aproximadamente **6 milhões de moradias brasileiras** e o número de habitações consideradas como domicílios inadequados chega em quase 25 milhões. Apesar de ainda não existirem dados oficiais, tanto no que se refere ao *déficit* habitacional quantitativo - a necessidade de construção de novas moradias, quanto ao que se refere o *déficit* qualitativo - índice que demonstra a inadequação de moradias, certamente estes números se agravaram devido à recente Pandemia de COVID-19, que afligiu o mundo inteiro no ano de 2020.

Na tentativa de combater esta realidade, políticas públicas habitacionais foram desenvolvidas mais significativamente a partir do ano 2000, e seguem sendo aperfeiçoadas. A nível federal destaca-se a Lei nº11.888/2008 – mais conhecida como Lei de Assistência Técnica, sendo responsável pela implementação de medidas inéditas no combate ao *déficit* habitacional brasileiro. Entretanto, se faz notório que o acesso ao direito à moradia ainda não tem sido alcançado de maneira satisfatória e adequada à

população com menor renda, tornando a moradia uma conquista árdua, seletiva e excludente.

Em âmbito distrital, no que tange a habitação de interesse social, é possível apresentar ações, tanto a nível de parcerias público-privadas quanto a nível governamental, que tem sido consideradas parte relevante no combate ao *déficit* habitacional da capital federal. Ações como a JATHIS - Jornada de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social possuíram grande destaque no território da capital federal nos últimos anos. Estas JATHIS, com edições que datam do ano de 2017 a 2022, possuíam como foco principal despertar as Instituições de Ensino Superior, estudantes e profissionais da construção civil acerca de suas responsabilidades como agentes no tema habitação de baixa renda. Já a nível governamental, uma política pública voltada à habitação de interesse social tem sido desenvolvida no território da desde o ano 2016: o Programa Habita Brasília - PHB. Ainda vigente, trata-se de um programa munido de cinco eixos de atuação que procura combater os problemas causados pela falta de acesso à moradia adequada.

Através deste trabalho, desenvolvido por meio de pesquisa bibliográfica, documental e descritiva – além de exposição de Estudos de Caso, pretende-se realizar abordagem sobre a evolução da política pública voltada à habitação social, bem como o desenvolvimento da política habitacional brasileira ao longo das décadas e a nível distrital. Pretende-se ainda conhecer os atuais investimentos públicos em habitação de interesse social aplicados durante a vigência do Programa Habita Brasília - PHB nas cidades da QNR/Ceilândia e São Sebastião entre os anos de 2017 e 2022.

Cabe destacar que não é objeto central deste trabalho abordar todo histórico da ocupação do território do Distrito Federal. Para tanto, indica-se a extensa obra de Aldo Paviani, Adirson Vasconcelos, Sylvia Ficher, entre outros, como referência.

O presente trabalho foi dividido em 4 partes com intuito de facilitar a compreensão do leitor sobre a evolução dos temas apresentados e criar certa separação estratégica entre os mesmos. A primeira parte aborda os conceitos e valores que permeiam o habitar, bem como o aprimoramento dos direitos relacionados à moradia tanto a nível mundial quanto a nível nacional. Ainda compõe a primeira parte uma análise do desenvolvimento das políticas públicas nacionais voltadas à habitação e apresentado histórico da questão habitacional no Distrito Federal. A segunda parte trata da criação do Programa Habita Brasília e seu desenvolvimento no território da capital federal. A seguir é tratado o histórico das 2 regiões administrativas alvo dos

Estudos de Caso. A quarta e última parte da Dissertação apresenta análise da aplicação do benefício de Melhorias Habitacionais nas cidades da QNR e São Sebastião. Por fim são apresentados os 10 Estudos de Caso, sendo 5 deles na cidade da QNR e 5 em São Sebastião.

O primeiro capítulo da Dissertação refere-se ao habitar em seu sentido amplo e ao direito à moradia adequada, seguido do segundo capítulo que aborda o acesso à moradia considerada digna e o início da Assistência Técnica pública e gratuita em arquitetura e urbanismo no país. A seguir, no capítulo 3 é abordada a recente política pública habitacional no Distrito Federal, passando pela atual legislação distrital que aborda o tema, adentrando no Programa Habita Brasília, com foco no Eixo “*Projeto na Medida*” e Subprograma de Melhorias Habitacionais.

O trabalho se encerra com a apresentação de Estudos de Caso de 10 famílias que receberam o benefício em suas residências em momentos diferentes de limite orçamentário, sendo distribuídos em duas regiões administrativas de Brasília: QNR/Ceilândia e São Sebastião. O objetivo da análise destes Estudos de Caso é verificar a efetividade do SMH e a mudança na qualidade de vida das famílias beneficiadas. Para além da intervenção física da edificação, o objetivo desta última parte da Dissertação é avaliar se os problemas relativos à insalubridade e insegurança detectados nas edificações foram devidamente sanados com o benefício recebido.

Para se avaliar as intervenções realizadas pelo Subprograma de Melhorias Habitacionais, foram verificados Formulários Social e Técnico, bem como o Relatório de Avaliação de Pós-Intervenção emitida pela equipe de Assistentes sociais, tanto de empresas contratadas quanto da CODHAB/DF. Todos os modelos destes documentos foram anexados ao final desta Dissertação.

Através desse Estudo, espera-se evidenciar as mudanças na realidade habitacional das famílias, tanto antes quanto após a intervenção recebida, aliada à receptividade dos moradores ao Subprograma de Melhorias Habitacionais, além de se buscar compreender a efetividade do benefício no território distrital.

1. CONCEITOS E VALORES

1 O HABITAR E O DIREITO À MORADIA

1.1 Entendimento sobre o habitar

A evolução humana demonstrou que a moradia é não apenas útil, mas necessária ao desenvolvimento e preservação da vida humana. Desde a antiguidade o homem procura um lugar que ofereça condições adequadas para sobrevivência, suporte e segurança tanto dele quanto de sua família. O abrigo que antes era um lugar de breve permanência, com objetivo principal de proteger de ameaças físicas e climáticas, passou a ser um local de maior permanência e socialização, passando assim a ter significado, identidade, além de expressar valores culturais, sociais e econômicos.

O filósofo alemão Martin Heidegger (1889 - 1976) defende que o habitar – ou moradia - não se define apenas pela construção em si, mas é entendido como algo mais profundo, pois liga o homem à terra que ocupa. Para além de um abrigo, Ramos defende que a moradia

(...) é espaço inerente ao desejo humano de proteger-se das adversidades climáticas e garantir segurança, modificando-se, contudo, na sua forma de construção ao longo da história (RAMOS, 2011, p15).

Segundo defende a arquiteta e autora Sampaio, a moradia manifesta a cultura e as técnicas construtivas do local na qual está inserida. A autora ainda defende que “(...) o habitar um espaço, além de manter vínculos com a modernidade, também está relacionado com os usos e costumes tradicionais da sociedade” (SAMPAIO, 1990, p113). Cada moradia ou forma de habitar identifica aqueles que ali ocupam. Destaca Reis que

O espaço da moradia relaciona-se à expressão da individualidade, segurança, comodidade, conforto, privacidade e intimidade, que se realizam pela satisfação de necessidades humanas cotidianas, tais como o repouso, alimentação, higiene, lazer; e pelas experiências do habitar, tais como entrar, rememorar, permanecer, aprender, amar, proteger-se, dentre outras (REIS CABRITA, 1995; RYBCZINSKI, 1986; LEITÃO, 2007; PALERMO, 2013 *apud* GUINANCIO, 2017, p13).

Ao longo dos anos o aumento da população mundial, as constantes disputas por território, a evolução tecnológica e conflitos gerados pelo homem somados a fatores naturais e inerentes à vontade humana, fizeram com que o acesso à moradia se tornasse desigual, injusto, seletivo e excludente. Na busca por um abrigo, fatores econômicos passam a determinar o tipo de moradia que cada nicho social está apto a receber.

No Brasil, de 1929 até meados de 1950, a população era predominantemente rural. No entanto, com o estabelecimento da indústria e seus meios de produção, as cidades se tornaram grandemente atrativas por conta das novas oportunidades de emprego, fazendo com que a malha urbana sofresse grande transformação. Ocorre que as cidades não estavam preparadas para atender a demanda por moradia da nova população, além de não oferecer adequadamente os serviços urbanos. Destaca a jurista Betânia Alfonsin que

(...) para atender a iminência desse novo modelo econômico e social, o crescimento das cidades e dos grandes centros urbanos acabou realizando-se de forma acelerada e desordenada, já que não houve um planejamento específico para acolher esses indivíduos, tampouco uma preparação para adaptar a cidade ao novo contingente populacional (ALFONSIM, 2021, p89).

Esta nova população se vê então obrigada a buscar moradia em locais periféricos aos centros urbanos, irregulares e desprovidos de infraestrutura urbana adequada. Segundo defende Ramos (2016, p67), “a questão habitacional compõe um dos elementos mais importantes no passivo da exclusão social brasileira. A disparidade no país é histórica e remonta à origem da nação brasileira baseada no setor agrário exportador”. Sobre o processo de exclusão social destaca Alfonsim que

(...) o processo de exclusão social tenha se iniciado com a abolição da escravidão e com a conseqüente ausência de planejamento de adaptação e inserção social da população até então escravizada, essa segregação consolidou-se com o intenso processo migratório ocorrido no Brasil, que, em muitas regiões, como o Nordeste, em função das grandes secas do início do século, começou logo após a virada do século XIX para o século XX, mas que se acentuou muito no final da década de 1950 (ALFONSIM, 2021, p87)

Ainda acerca da exclusão habitacional, destaca Bonduki que o problema brasileiro da habitação está relacionado à ocupação segregada do próprio território nacional. O autor destaca que

(...) Se a expansão da cidade e a concentração de trabalhadores ocasionaram inúmeros problemas, a segregação social do espaço impedia que os diferentes estratos sociais sofressem da mesma maneira os efeitos da crise urbana, garantindo à elite áreas de uso exclusivo, livres da deteriorização, além de uma apropriação diferenciada dos investimentos públicos (BONDUKI, 2017, p28).

1.2 Moradia como direito internacional

A questão da moradia passou a ser discutida a nível mundial apenas em 1948 com a Declaração Universal dos Direitos Humanos - DUDH, emitida 3 anos após o término da Segunda Guerra Mundial (1939 - 1945), que deixou um número alarmante

de desabrigados e mais de 70 milhões de mortos em toda Europa. A DUDH foi a primeira declaração internacionalmente constituída a tratar do direito à moradia.

Esta visibilidade tardia do direito à moradia pode estar relacionada ao que sugere a cartilha de Direito à moradia adequada elaborada pela Fundação João Pinheiro, quando a mesma afirma que

(...) quando a ONU foi criada em 1945, dois terços da população mundial viviam na zona rural. Assim, a urbanização e seus aspectos recebiam pouca atenção da Organização (...) (FJP, 2013, p31).

Após as terríveis ações cometidas durante a Segunda Guerra Mundial, nações e organismos sociais buscaram resgatar valores voltados para o respeito e garantia à vida. A DUDH apresentada na Assembleia Geral das Nações Unidas no final de 1948, afirma que os ideais de paz, liberdade e justiça estavam baseados na dignidade que todo ser humano possui. Neste contexto, segundo nos aponta Spink (2020, p10), a dignidade é “um atributo inalienável da própria condição de ser humano. E, tendo por base o conceito de dignidade, uma diversidade de direitos, incluída aí a moradia”. Acerca do que dispõe a DUDH, destaca o jurista Saule Júnior que

(...) em razão dos direitos humanos serem universais, indivisíveis, interdependentes e inter-relacionados, a alimentação, vestuário, habitação, saúde e seguridade não são meramente componentes do direito a um padrão de vida adequado, estes são na verdade direitos que são reconhecidos na Declaração Universal inerentes a esse direito, pelo qual a pessoa humana somente terá um padrão de vida adequado se os direitos à alimentação, vestuário, moradia, saúde e seguridade forem assegurados e respeitados (SAULE JÚNIOR, 1997, p66).

A **Tabela 01** a seguir lista os Tratados e Convenções Internacionais que abordam, dentre outros direitos, o direito internacional à moradia. Cabe destacar que estes instrumentos não têm força de lei, são considerados acordos internacionais e apresentam orientações relevantes sobre a efetivação de direitos, além de serem considerados compromissos ou recomendações formais firmadas entre as nações envolvidas. Acerca da abrangência e aplicação dos Tratados e Acordos internacionais, destaca a Cartilha da SDH/PR que os

(...) tratados internacionais de direitos humanos têm abordado o direito à moradia adequada de diferentes maneiras. Alguns são de aplicação geral, enquanto outros cobrem os direitos humanos de grupos específicos, como mulheres, crianças, povos indígenas, trabalhadores imigrantes e membros das suas famílias, ou pessoas com deficiência (SDH/PR, 2013, pg32-33).

Tabela 01 - Tratados e Convenções Internacionais que mencionam o direito internacional à moradia.

	TRATADO OU CONVENÇÃO INTERNACIONAL	ANO
1	DUDH - DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS HUMANOS	1948
2	CONVENÇÃO 169 DA ORGANIZAÇÃO INTERNACIONAL DO TRABALHO SOBRE AS CONDIÇÕES DO EMPREGO DOS TRABALHADORES EM FAZENDAS	1957
3	CONVENÇÃO INTERNACIONAL SOBRE A ELIMINAÇÃO DE TODAS AS FORMAS DE DISCRIMINAÇÃO RACIAL	1965
4	PIDESC - PACTO INTERNACIONAL SOBRE DIREITOS ECONÔMICOS, SOCIAIS E CULTURAIS	1966
5	PIDCP - PACTO INTERNACIONAL DE DIREITOS CIVIS E POLÍTICOS	1966
6	HABITAT I - DECLARAÇÃO DE VANCOUVER SOBRE ASSENTAMENTOS HUMANOS	1976
7	CONVENÇÃO SOBRE ELIMINAÇÃO DE TODAS AS FORMAS DE DISCRIMINAÇÃO CONTRA A MULHER	1979
8	CONVENÇÃO SOBRE OS DIREITOS DAS CRIANÇAS	1989
9	CNUMAD - CONFERÊNCIA DAS NAÇÕES UNIDAS SOBRE O MEIO AMBIENTE E O DESENVOLVIMENTO	1992
10	HABITAT II - DECLARAÇÃO DE ISTAMBUL SOBRE OS ASSENTAMENTOS HUMANOS	1996
11	DECLARAÇÃO SOBRE CIDADES E OUTROS ASSENTAMENTOS HUMANOS NO NOVO MILÊNIO	2001

Fonte: A autora, adaptado de RAMOS (2011, p 17-18).

Segundo afirma a cartilha intitulada *Direito à moradia adequada* elaborada pela Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República - SDH/PR, dentre os diversos acordos e tratados internacionais, o PIDESC é considerado o instrumento central para a proteção do direito à moradia, nos mesmos moldes da DUDH. Segundo a cartilha, o PIDESC

(...) refere-se ao direito de todos a um padrão de vida adequado para si e sua família, incluindo alimentação, vestuário e habitação, e com a melhoria contínua das condições de vida (SDH/PR, 2013, pg32).

Acerca da vasta discussão sobre os direitos universais e sua aplicação em território nacional, nos aponta o jurista Saule Júnior que

No âmbito do sistema de proteção internacional dos direitos humanos (...) o Estado brasileiro compromete-se a adotar medidas, tanto por esforço como pela assistência e cooperação internacional, principalmente nos planos econômico e técnico, até o máximo de seus recursos disponíveis, que visem assegurar progressivamente, por todos os meios apropriados, o pleno exercício dos direitos reconhecidos no pacto, dentre os quais se inclui o direito à moradia (SAULE JÚNIOR, 1997, p70).

1.2 Direito à moradia no Brasil

No Brasil em 1988 o direito à moradia foi considerado direito constitucional, 40 anos após a emissão da Declaração Universal dos Direitos Humanos - DUDH. Entretanto somente no ano 2000 a moradia é classificada como direito fundamental social, através da emissão de Emenda Constitucional – EC nº026/2000, momento em que o Poder Público assume a obrigação de prover a garantia constitucional para todo cidadão brasileiro. Segundo afirma a jurista Betânia Alfonsin, inicialmente as atribuições do Estado se limitavam à preservação e ao domínio do poder territorial, além da primazia e da soberania de interesses econômicos. Segundo a autora, “o indivíduo não era percebido como sujeito detentor de direitos e garantias individuais, tampouco entendido como sujeito que necessitava receber a outorga e tutela jurisdicional” (ALFONSIN, 2021, p86).

Ao longo dos anos tornou-se necessária a criação de legislação específica sobre habitação e acesso à moradia, bem como foram realizados estudos e pesquisas acerca do tipo de moradia que deveria ser oferecido à população brasileira pelo Estado. Portanto pode-se afirmar que a legislação brasileira, tanto a nível federal quanto a nível estadual e distrital, possui importantes ordenamentos legislativos que procuram cumprir a garantia constitucional. As primeiras tratativas sobre a garantia do direito à moradia e sobre a questão fundiária no país datam do início da década de 1960, momento em que foi criado o Sistema Financeiro de Habitação – SFH e as discussões se desenvolvem e se desdobram até os dias de hoje, sendo temas debatidos a mais de 50 anos em todas as esferas do país. Acerca da importância da garantia jurídica e defesa do direito à moradia, nos afirma Saule Júnior que

(...) o sistema de proteção internacional de direitos humanos é um sistema complementar aos sistemas nacionais, portanto os direitos reconhecidos dentro do sistema complementar aos sistemas nacionais complementando o rol de direitos que devem ser promovidos e protegidos pelos Estados nacionais. Os direitos estabelecidos no sistema internacional, a partir do momento que são reconhecidos pelos Estados, se incorporam de imediato à ordem jurídica interna, exigindo medidas concretas como legislações e políticas específicas para a implementação desses novos direitos (SAULE JUNIOR, 1997, p69).

A **Tabela 02** a seguir aponta os principais instrumentos jurídicos nacionais que tratam do direito à moradia e à cidade.

Tabela 02 - Instrumentos jurídicos brasileiros com foco no direito à moradia e direito à cidade.

	LEGISLAÇÃO NACIONAL	ANO
1	SNH - SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO e BNH - BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO	1964
2	CONSTITUIÇÃO FEDERAL ACRESCENTADO ARTIGO 6º - DIREITO À MORADIA	1988
3	CONSTITUIÇÃO FEDERAL EC nº026/2000	2000
4	<ul style="list-style-type: none"> • CONSTITUIÇÃO FEDERAL ARTIGO 182 E 183: INCORPORAÇÃO DE CAPÍTULO SOBRE POLÍTICA URBANA <ul style="list-style-type: none"> • ESTATUTO DA CIDADE 	2001
5	<ul style="list-style-type: none"> • MINISTÉRIO DAS CIDADES • PNDU - POLÍTICA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO 	2003
6	<ul style="list-style-type: none"> • SNHIS - SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL • FNHIS - FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL 	2004
7	LEI Nº 11.481/07 LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM TERRAS DA UNIÃO	2007
8	LEI Nº11.977/09 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA	2009
9	LEI Nº14.118/21 PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA	2021

Fonte: A autora, adaptado de RAMOS (2011, p 17-18).

Das legislações acima destacadas, dois marcos jurídicos trazem em seu texto o direito explícito à moradia: a Constituição Federal, que inclui a moradia como um

direito social em seus artigos 182 e 183 e o Estatuto da Cidade, que regulamenta a Política Urbana referidos nos artigos 182 e 183 da CF, cujo objetivo principal é ordenar as funções da cidade e da propriedade urbana, estabelecendo normas que regulam o uso da propriedade urbana em prol da segurança e do bem-estar dos cidadãos, aliando a eles o equilíbrio ambiental. Acerca das principais matérias contidas no Estatuto da Cidade, destaca o jurista Saule Júnior que o Estatuto

(...) é o disciplinamento da propriedade urbana, com a definição dos critérios que permitem identificar quando a função de propriedade é social, tais como: democratização das oportunidades de acesso a propriedade urbana e a moradia; justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização; ajustamento da valorização da propriedade urbana às exigências sociais; correção das distorções de valorização do solo urbano; regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda; adequação do direito de construir às normas urbanísticas, aos interesses sociais e aos padrões mínimos de construção estabelecidas na LDU (SAULE JÚNIOR, 1997, p76).

Quando analisamos o direito à moradia, percebe-se que o mesmo está diretamente relacionado ao direito à cidade, sendo ambos considerados direitos cumulativos e indissociáveis. Acerca do direito à cidade, afirma o jurista Saule Junior que

O direito à cidade tem sua fonte no princípio das funções sociais da cidade nos termos da Constituição (art 182) e das leis orgânicas dos municípios compreendidas como o direito de todos que vivem na cidade à moradia, aos equipamentos e serviços urbanos, transporte público, saneamento básico, saúde, educação, cultura, esporte, lazer, enfim todos os direitos inerentes às condições de vida na cidade. O direito à cidade compreende os direitos inerentes às pessoas que vivem nas cidades de ter condições dignas de vida, de exercer plenamente a cidadania, de criar, ampliar os direitos fundamentais (individuais, econômicos, sociais, políticos e ambientais), de participar da gestão da cidade, de viver num meio ambiente sadio equilibrado e sustentável (SAULE JÚNIOR, 1997, p77-78).

Conforme destaca o Manual para implantação da Assistência Técnica pública e gratuita a famílias de baixa renda para projeto de construção de habitação de interesse social, publicado pelo IAB

Os indicadores apontam que a maior concentração do déficit habitacional do país é de famílias com ganho (quando existente) de até três salários mínimos. Some-se a este fenômeno o processo de urbanização das últimas décadas, que hoje alcança mais de 80% da população brasileira, e o reflexo desta “urbanização” acelerada pela falta de infraestrutura urbana, serviços públicos, abastecimento, transporte, equipamentos públicos e outros serviços (IAB, 2010, p14-15).

Tendo a compreensão de que o direito à moradia deve ser assegurado pelo Estado, entende-se que o mesmo deve promover políticas públicas que promovam e incentivem planos e programas de financiamento de modo a oferecer, especialmente à população com menor poder aquisitivo que vive em condições de precariedade

habitacional, o acesso à moradia adequada. Cabe, portanto, acrescentar o que nos afirma o IAB, no que diz respeito ao acesso à moradia que promova a saúde, não apenas de seus habitantes, mas da cidade, quando destaca que

(...) o problema da falta de moradia ou da sub-habitação é semelhante e deve, portanto, ser entendido como um problema de “saúde urbana”. A desorganização urbana, a ocupação de áreas de risco, a precariedade técnico-construtiva e a falta de poder aquisitivo para o acesso das famílias aos serviços de Arquitetura e Engenharia são como problemas de “saúde da cidade” e assim devem ser enfrentados. No Brasil ainda não há arquitetura, urbanismo e engenharia públicas (IAB, 2010, p16).

1.3 Direito à moradia digna

Com base nas discussões tanto internacionais quanto nacionais e nos documentos elaborados a partir destas tratativas, se fez necessário entender e definir qual seria o tipo de moradia garantido a todo ser humano. Defende Canuto que para que se tenha um cidadão, é imprescindível que lhe seja assegurada a dignidade humana. Segundo a autora brasileira,

(...) a dignidade humana está ligada à existência digna, que, por isso, amplia o significado do direito à vida, levando à conclusão de que existir dignamente significa viver com respeito e realizar todos os princípios fundamentais, direitos e garantias plasmados na Constituição Federal de 1988 (CANUTO, 2008, p231-232).

Quando analisamos o texto da Declaração Universal dos Direitos Humanos – DUDH percebemos que o termo *dignidade* se destaca como primeira das sete premissas que embasam o documento, conforme segue

Considerando que o reconhecimento da dignidade inerente a todos os membros da família humana e de seus direitos iguais e inalienáveis é o fundamento da liberdade, da justiça e da paz no mundo (Declaração Universal dos Direitos Humanos, Nações Unidas, 1948).

O Artigo 1º da DUDH também destaca que

Todos os seres humanos nascem livres e iguais em dignidade e direitos. São dotados de razão e consciência e devem agir em relação uns aos outros com espírito de fraternidade (Declaração Universal dos Direitos Humanos, Nações Unidas, 1948).

Quando buscamos a etimologia da palavra “dignidade”, encontramos a seguinte definição

Origina-se do latim *dignitas*. Seu significado atual faz referência ao valor do indivíduo como ser humano. Em outras palavras, toda pessoa deve ser respeitada pelo fato de ser um indivíduo e em nenhum caso merece mais

respeito ou consideração do que outras. Assim, a dignidade de alguém não depende da importância que se dá aos outros por uma circunstância ou outra, paralelamente, é um valor moral que não pode ser negociado de forma alguma.

No Dicionário Jurídico (<https://www.direitonet.com.br>) encontramos a palavra “dignidade” relacionada ao termo “dignidade da pessoa humana”.

É uma qualidade inerente ao ser humano, que o protege contra todo tratamento degradante e discriminação odiosa, o assegurando condições materiais mínimas de sobrevivência. Trata-se, portanto, de um atributo que o indivíduo possui, inerente à sua condição humana, não importando qualquer outra condição referente à nacionalidade, opção política, orientação sexual, credo etc. Nos diplomas internacionais e nacionais, a dignidade humana é inscrita como princípio geral ou fundamental. Assim, o Estado deve proteger a dignidade humana.

Tendo como objetivo esclarecer o modelo ideal de moradia brasileira, em 2013 a Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República (SDH/PR) elaborou cartilha intitulada *Direito à moradia adequada*, que estabelece critérios mínimos a serem atendidos para que uma moradia seja considerada adequada. O documento aponta que o direito à moradia adequada é uma série de condições que devem ser atendidas antes que formas particulares de abrigo possam ser consideradas como moradia adequada. São eles:

1. **Segurança jurídica da posse:** a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças;
2. **Disponibilidade de serviços, materiais, facilidades e infraestrutura:** a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo;
3. **Economicidade:** a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes;
4. **Habitabilidade:** a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde;
5. **Acessibilidade:** a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levados em conta;
6. **Localização:** a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas;
7. **Adequação cultural:** a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural. (United Nations, 1991 *apud* Brasil, 2013, p13)

Entretanto é notório que os esforços legislativos não têm sido suficientes para extinguir o *déficit* habitacional no país. Segundo a Fundação João Pinheiro – FJP, *déficit* habitacional corresponde a

(...) falta de habitações e/ou existência de habitações em condições inadequadas como noção mais ampla de necessidades habitacionais, que se dá pela soma de cinco (sub) componentes:

- (i) domicílios rústicos;
- (ii) domicílios improvisados;
- (iii) unidades domésticas conviventes déficit;

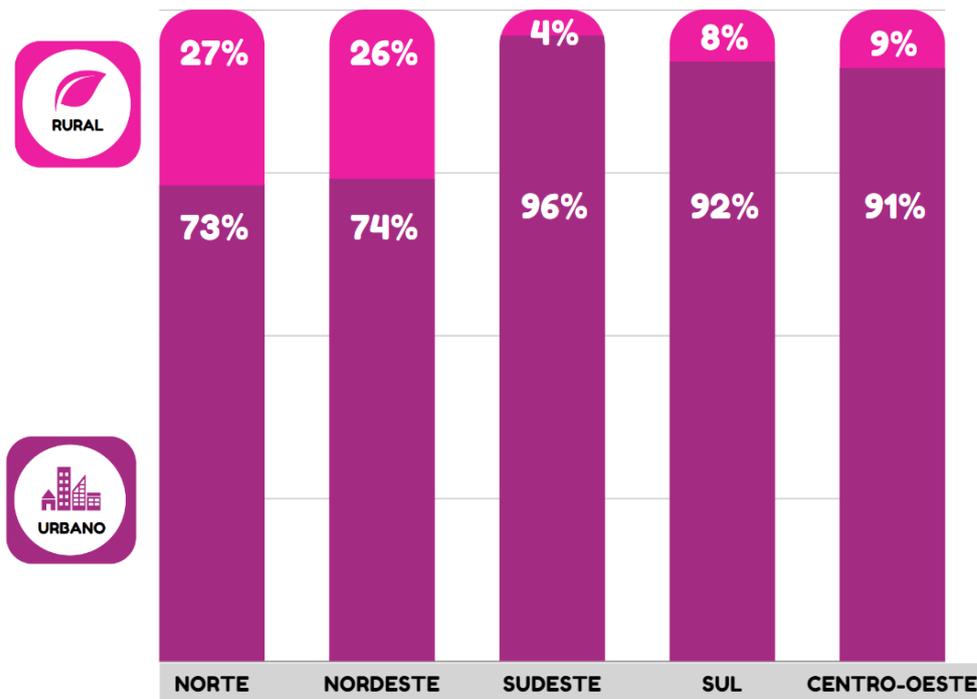
- (iv) domicílios identificados como cômodos e
- (v) domicílios identificados com ônus excessivo de aluguel urbano (FGV, 2021, p118).

Relatório sobre o *déficit* habitacional no Brasil aponta que

(...) em 2019 o principal componente do *déficit* habitacional no país foi o ônus excessivo com o aluguel urbano. Ao todo, 3,035 milhões de domicílios, cuja renda domiciliar era inferior a três salários mínimos, utilizaram mais de 30% dela como aluguel (...), em seguida as habitações precárias, com 1,482 milhão de unidades, o que corresponde a 25,2% do *déficit*, e por último, a coabitação, com 1,358 milhão de domicílios, equivalente a 23,1% do *déficit* total (FGV, 2021, p119).

O **Gráfico 01** a seguir demonstra a distribuição do *déficit* habitacional brasileiro nas cinco regiões do país.

Gráfico 01 – Brasil 2019: Distribuição do *déficit* habitacional de domicílios, segundo regiões geográficas.



Fonte: A autora, adaptado Fundação João Pinheiro – FJP (2020, p118).

Dados mais precisos sobre a atual situação habitacional brasileira não foram disponibilizados devido à recente Pandemia mundial de COVID-19, que impediu a coleta de dados realizadas em campo. Última Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD realizada pelo IBGE data de 2019, apontou que na época, o Brasil possuía cerca de 72,4 milhões de domicílios particulares. Destes, cerca de 18,3% (13,3 milhões) eram alugados e 8,9% (6,4 milhões) eram cedidos. Dos imóveis cedidos, cerca de 6,6% (4,8 milhões) eram de alvenaria/taipa sem revestimento e 4,3% (3,1 milhões) eram de

madeira aparelhada. Aponta ainda a pesquisa que 13,8% não possuíam revestimento cerâmico no piso e 49,8% (36 milhões) apresentavam telha sem laje de concreto na cobertura e 2,6% (1,9 milhão) utilizavam outro tipo de material na cobertura. (IBGE PNAD 2019 – informativo p2-3). Estes dados demonstram que expressiva parcela de moradias no país ainda não está plenamente de acordo com o que se entende como “moradia adequada”.

2 POLÍTICAS PÚBLICAS NACIONAIS EM HABITAÇÃO

Durante a colonização do Brasil, a ocupação foi feita de maneira esparsa e irregular, visando tão somente “delimitar” o território ora conquistado. Analisando o processo histórico de urbanização e estruturação das cidades brasileiras, percebe-se uma recorrente ausência do Estado em promover os direitos e garantias aos indivíduos. Acerca desta falha do Estado no processo de urbanização e desenvolvimento das cidades brasileiras, defende a jurista Alfonsin que

O processo de urbanização e desenvolvimento das cidades sucedeu-se de modo heterogêneo e desordenado, fazendo com que uma parcela significativa da população fosse marginalizada, segregada e excluída do meio social (ALFONSIN, 2021, p87).

Após a Crise Mundial de 1929 o país, que inicialmente tinha sua economia baseada na produção rural e na exploração de escravos, se viu obrigado a realizar um intenso processo de industrialização aliado à abolição da escravatura. Alega Alfonsin que a exclusão social teve início com a libertação dos escravos e a conseqüente ausência de planejamento, adaptação e inserção social da população até então escravizada. Destaca a autora que

(...) essa segregação consolidou-se com o intenso processo migratório ocorrido no Brasil, que, em muitas regiões, como o Nordeste, em função das grandes secas do início do século, começou logo após a virada do século XIX para o século XX, mas se acentuou muito no final da década de 1950 (ALFONSIN, 2021, p88).

Com o advento da industrialização, o Estado se viu obrigado a suprir as novas demandas sociais e os anseios por novas atividades econômicas de uma população urbana em crescente ascensão. Após a crise de 1929, a indústria foi uma alternativa atrativa pois fez com que surgissem variadas demandas por mão de obra para suprir o surgimento da modernidade. O Estado precisou atrair investimentos externos e internos e conseqüentemente gerou o crescimento na oferta de empregos, entretanto as cidades não estavam preparadas para receber a grande massa populacional que saía da zona rural do país.

Esta modificação no papel do Estado teve impacto direto na urbanização brasileira, uma vez que as cidades se tornaram mais atrativas que o campo e o processo de migração e a intensa urbanização acabou consolidando-se em nossa sociedade. Acerca do explosivo êxodo rural, a conseqüente falta de moradias e de estrutura das cidades, destaca Alfonsin que

(...) essa gama de sujeitos que migrou para a cidade, na ânsia de novas oportunidades, deparou-se com a falta de moradia e com um ambiente carente de serviços urbanos adequados, tendo que, em vista disso, ajustar-se e conformar-se com locais irregulares e até mesmo ilegais para conseguir permanecer nessa nova localidade (ALFONSIM, 2021, p89).

Em razão da falta de planejamento em suprir a necessidade de moradia, o Estado passou a priorizar a estética dos novos centros urbanos, por entender que estes centros deveriam ser modernos para atrair investimentos financeiros de países do exterior. Para tanto, ações de remoção da população de baixa renda foram iniciadas. Destaca Santos que tal medida foi realizada

(...) com a justificativa de controle sanitário por parte dos médicos-higienistas, como meio de normatização da sociedade. Assim, empresas de iniciativa privada investiram na construção civil e no fornecimento de habitações, porém esses investimentos não se destinavam à população de baixa renda (SANTOS, 2009 *apud* RUBIN; BOLFE, 2014, p.202-203).

Ainda sobre a ausência do Estado na promoção de políticas públicas voltadas à moradia e a conseqüente urbanização irregular, marginalizada e excludente, destaca Alfonsin que

(...) não houve a implementação de políticas públicas governamentais que objetivassem acolher, adequadamente, essa população. Assim, esses novos integrantes do meio urbano viram-se compelidos a migrarem para locais periféricos e, até então, compreendidos como inabitáveis, tornando-se, desse modo, sujeitos à margem da sociedade (ALFONSIM, 2021, p89).

Durante o governo do presidente Getúlio Vargas (1930 – 1945), antes mesmo da moradia se tornar direito constitucional brasileiro, o país recebeu as primeiras iniciativas públicas de provimento em habitação popular. Até este período, a iniciativa privada era a única responsável pelo provimento de moradias e o Estado permanecia alheio às necessidades e condições habitacionais da população, especialmente no que se refere à necessidade de habitação para a faixa de renda mais baixa.

Durante o governo populista de Vargas o poder público tornou-se o provedor de vários complexos habitacionais destinados ao combate do *déficit* habitacional brasileiro, sendo inclusive construídos os primeiros complexos habitacionais destinados a suprir a demanda habitacional de determinadas categorias profissionais. Acerca deste assunto, nos afirma Bonduki que Vargas

(...) manipulou as massas populares urbanas, intervindo autoritariamente na questão social e estabelecendo o espaço para onde os trabalhadores deveriam dirigir suas reivindicações. (...) aparentemente um esforço no sentido de atender a reivindicações populares e reforçar a imagem de Getúlio como 'pai dos pobres' (BONDUKI, 2017, p228).

Estas moradias eram viabilizadas a partir de recursos provindos dos Institutos de Aposentadoria e Pensões – IAPs. Em 1946 afirma Ramos (2016, p83) que

(...) foi criada a Fundação da Casa Popular, primeira política nacional de habitação, que teve por objetivos: a construção de moradias, apoio à indústria de materiais de construção e a elaboração de projetos de saneamento (RAMOS, 2016, p83).

Entretanto, desde a criação da Fundação da Casa Popular até 1964, ano de sua extinção, a produção habitacional não chegou a 17 mil unidades habitacionais. Conforme destaca Ramos, “essas intervenções do governo não passaram de ações pontuais, que pouco contribuíram para evitar o agravamento do *déficit* habitacional brasileiro” (RAMOS, 2016, p83).

A partir da década de 1960 o crescimento urbano irregular e a consequente precariedade das condições habitacionais resultaram numa grande transformação das cidades, que precisaram passar por profundas intervenções na malha urbana e, conseqüentemente, na oferta de moradia. A partir daí a habitação assumiu grande importância e a necessidade de planejamento urbano tornou-se essencial. Destaca a jurista Alfonsin que

(...) o Estado passou a implementar instrumentos cujas finalidades eram trazer mais equilíbrio à despropositada desigualdade instaurada na sociedade e reduzir as mazelas que já se encontravam internalizadas (ALFONSIN, 2021, p90).

Durante os anos iniciais da ditadura militar brasileira foi promulgada Lei Federal nº4.380/64 que deu origem ao Banco Nacional da Habitação – BNH, sendo este o órgão principal do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). O BNH foi o primeiro órgão público responsável por desenvolver a Política Nacional de Habitação no Brasil e se tornou responsável em prover o financiamento, construção e venda de várias unidades habitacionais em todo território nacional. Durante a vigência do BNH, destaca Rubin que

(...) o BNH financiou 4,8 milhões de habitações, em torno de 25% das moradias construídas no país entre 1964 e 1986. As habitações financiadas se destinaram a todas as faixas de renda, pela promoção privada das Companhias de Habitação Popular e pela incorporação imobiliária (...) foram financiadas obras de infraestrutura urbana e equipamentos sociais, vinculados aos empreendimentos habitacionais (RUBIN, 2014, p13-14).

De 1964 a 1986 cerca de 4,4 milhões de unidades foram financiadas pelo Sistema Financeiro Nacional - SFN. No período de 1969 a 1985 o incremento do estoque de moradias urbanas foi de 16,6 milhões de unidades, e a produção do BNH representou 27% desse incremento. Entretanto, a crise econômica que acometeu o país na década de 1980 abalou financeiramente o SFH, gerando alto índice de

desempregados, inflação e conseqüente inadimplência dos beneficiários. A crise agravou-se em 1983 e três anos mais tarde, o BNH foi extinto. Acerca deste período, destaca Ramos que

O período de 1986 a 1994 apresentou mudanças significativas para o setor habitacional. Com a Constituição de 1988 e a reforma do Estado, o processo de descentralização, um dos pontos principais do modelo proposto, ganha base para se efetivar. Dentro do processo de descentralização estabeleceu-se uma redefinição de competências, passando a ser atribuída dos Estados e municípios a gestão dos programas sociais, dentre eles o de habitação, seja por iniciativa própria, seja por adesão a algum programa proposto por outro nível de governo, seja por imposição Constitucional (RAMOS, 2016, p85).

Tendo em vista o fracasso público em prover a garantia habitacional, a população menos favorecida se viu obrigada a buscar opções de moradia acessíveis a suas possibilidades financeiras. Alternativas estas que obrigam a população de baixa renda a procurar soluções alternativas, muitas vezes precárias, distantes dos centros urbanos, de oferta de emprego, desfavorecidas de salubridade, segurança, transporte público, saúde ou lazer. Segundo Guinancio

Essa população instalou-se em áreas desprezadas pelo mercado imobiliário oficial e em áreas públicas. Em muitos casos a ocupação irregular significou a permanência junto a oportunidades de trabalho e geração de renda, fundamentais à sobrevivência (GUINANCIO, 2017, p60).

Em 2003, o Governo Federal cria o Ministério das Cidades, que passa a ser responsável pela Política de Desenvolvimento Urbano Integrado e pela Política Setorial de Habitação. O Ministério tinha um grande desafio: solucionar o *déficit* habitacional brasileiro através de propostas acessíveis e efetivas a toda população, na medida de suas possibilidades e necessidades, aliando estas soluções ao desenvolvimento urbano integrado, onde determinações de infraestrutura, saneamento, transporte, equipamentos urbanos e sociais foram incorporados ao direito à moradia.

Em 2004, como resultado da Conferência Nacional das Cidades, foi lançada outro documento importante com foco a habitação nacional: a Política Nacional de Habitação - PNH, que salienta a importância da ação estatal no enfrentamento da problemática habitacional brasileira. Segundo Ramos

A Política Nacional de Habitação sustenta-se no Sistema Nacional de Habitação (SNH) como instrumento necessário à sua execução. O desenho institucional adotado na sua estruturação visou a estabelecer as condições para enfrentar o *déficit* habitacional, por meio de ações integradas e articuladas nos três níveis de governo, com participação dos Conselhos das Cidades e Conselhos Estaduais, do Distrito Federal e Municipais. Incluiu a criação de dois subsistemas: o de Habitação de Interesse Social (SHIS) e o de Habitação de Mercado (RAMOS, 2016, p86).

A PNH determinou que a partir da criação do Sistema Nacional de Habitação - SNH e seus subsistemas, todos os planos, programas e projetos desenvolvidos pelo Estado deveriam ter estratégias e soluções de atendimento que conseguissem promover o acesso das famílias de baixa renda aos programas e financiamentos voltados à habitação. Sobre isso nos afirma Monteiro que

A redução das desigualdades sociais e a busca pela equidade perpassam pela efetividade e eficácia das políticas públicas habitacionais que sejam capazes solucionar a falta e a precariedade de moradias e oferecer os demais serviços públicos essenciais aos cidadãos, aliada ainda a outras políticas públicas de promoção e desenvolvimento humano que garantam aos indivíduos uma melhor qualidade de vida (MONTEIRO, 2017, p12).

2.1 Atendimento à população de baixa renda: Assistência Técnica em arquitetura e urbanismo pelo país

Segundo Balbim e Krause (2014, p.190), “a produção social da moradia compreende todas as formas variadas de produção da habitação, que envolvem, em graus diversos, circuitos formais da economia, sejam públicos ou privados”. No Brasil, até meados da década de 1930, toda produção habitacional estava ligada à iniciativa privada e o Estado não possuía grande participação no setor. Apenas em meados de 1930, durante o governo Vargas, em razão do surto urbano e industrial que modificou a estrutura de muitas cidades brasileiras, o Estado precisou intervir na questão habitacional, dedicando esforços para oferecer habitação à população. Ainda acerca da ação do Estado na questão habitacional, destaca a jurista Betânia Alfonsin que

(...) o Estado passou a intervir, diretamente, no desenvolvimento e no direcionamento econômico nacional, criando estatais que pudessem atrair investimentos, internos e externos, e gerar o crescimento de empregos. E essa reestruturação do papel do Estado impactou, significativamente, no processo de urbanização (ALFONSIN, 2021, p88).

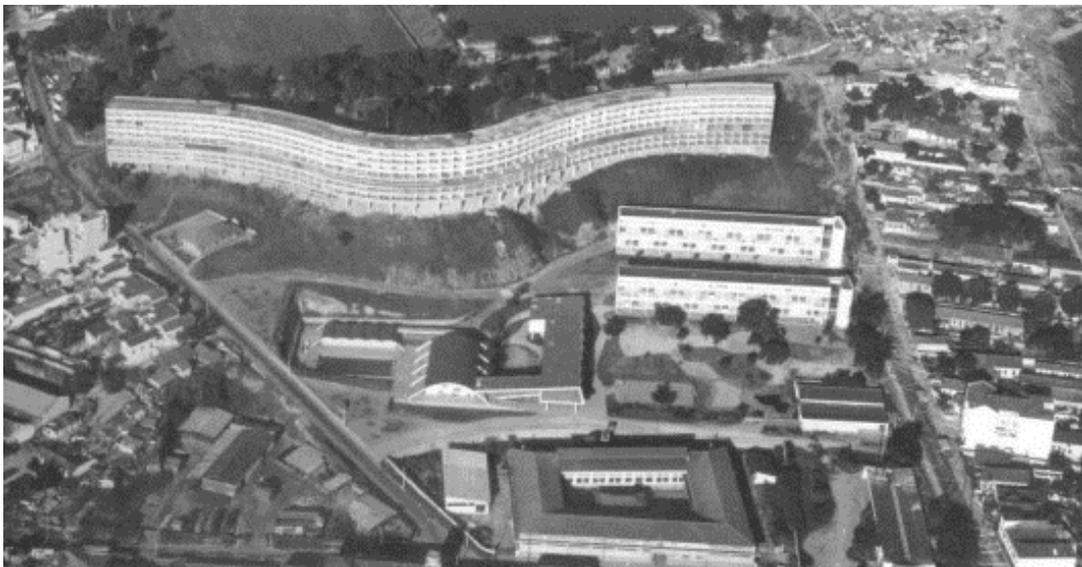
Ainda durante a década de 1930 são criados os Institutos de Aposentadoria e Pensão - IAPs, as primeiras instituições públicas responsáveis por promover a produção em larga escala de habitação social, procurando solucionar a questão habitacional da classe trabalhadora ligada à indústria e ao comércio. Destaca Bonduki que

(...) no final dos Estado Novo, o país estava conseguindo consolidar uma política habitacional forte, que não estava baseada no predomínio de interesses econômicos ou corporativos, como o fortalecimento dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) nos governos seguintes (Bonduki, 2004 *apud* RUBIN; BOLFE, 2014, p.206).

Ao longo dos anos, diversos projetos habitacionais voltados aos trabalhadores foram realizados entre as décadas de 1930 e 1950, entre eles o Conjunto Pedregulho no Rio de Janeiro (**Figura 02**), o Edifício Japurá em São Paulo (**Figuras 03 e 04**) cujo terreno abrigava o maior cortiço da região paulista e a Vila do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (IAPI) construída em Porto Alegre entre as décadas de 1940 e 1950 (**Figura 05**). As soluções desenvolvidas eram criativas e inovadoras, buscando proporcionar moradias de interesse social capazes de solucionar o problema latente de falta de moradias às camadas mais pobres da população. Destaca Bonduki que

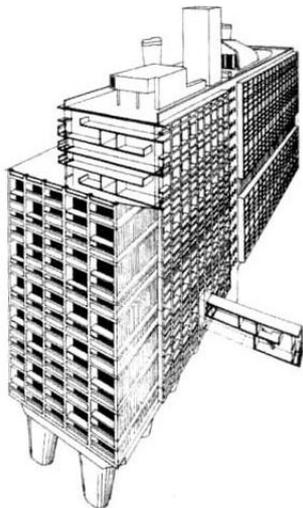
Os Institutos foram, de fato, essenciais para a viabilização das incorporações imobiliárias, sobretudo no Rio de Janeiro. Seus financiamentos possibilitaram o intenso processo de verticalização e especulação imobiliária que tomou a cidade (BONDUKI, 2017, p113).

Figura 02 – Conjunto Pedregulho, Rio de Janeiro.



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br>, em set/22.

Figuras 03 e 04 – Edifício Japurá, São Paulo.



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br>, em set/22.

Figura 05 - Vila do IAPI (Porto Alegre, década de 1950).



Fonte: <https://pt-br.facebook.com/FotosAntigasPortoAlegre>, em jun/19.

A partir de 1942, com a criação da Lei do Inquilinato, o aluguel passou a ser desestimulado e houve crescimento da iniciativa da casa própria. Tal iniciativa fez com que a política habitacional brasileira tomasse novo rumo, o que gerou graves crises de moradia. O Estado e os trabalhadores foram obrigados a produzir moradias. Acerca da década de 1940, afirma Rubin que foi durante este período que o Estado exerce maior influência no setor habitacional, construindo as principais intervenções do Governo Federal até o momento. Em razão da grande procura por habitação durante este período houve diminuição de investimentos no setor e uma crise imobiliária emergiu, fazendo com que as construções de novas unidades habitacionais fossem drasticamente reduzidas. Segundo a autora

(...) consolidou-se a aceitação, pelo Estado e pela população, de alternativas habitacionais precárias, ilegais e excluídas do âmbito capitalista, como a favela e a casa própria em loteamentos clandestinos e desprovidos de infraestrutura. Este processo ocorreu numa conjuntura dinâmica de transformações políticas, urbanização, crescimento econômico, mobilização popular e redesenho urbano (BONDUKI, 2004 *apud* RUBIN; BOLFE, 2014, p.207).

Segundo dados do IBGE, na década de 1950 a população urbana cresceu exponencialmente e também se agravaram os problemas de habitação, principalmente para a população de baixa renda. Durante este período foram realizadas construções

de grandes conjuntos habitacionais produzidos em série próximos a equipamentos públicos e serviços, seguindo os preceitos da Arquitetura Moderna.

Já na década de 1960 se iniciam os investimentos na industrialização da construção, onde são utilizadas técnicas de pré-fabricação para as habitações, entretanto esta solução não foi capaz de extinguir o problema da defasagem habitacional no país, uma vez que a população de menor renda não possuía condições de financiamento capaz de satisfazer a necessidade de moradia.

Destaca Rubin e Bolfe (2014, p208) que “entre as décadas de 1960 e 1980, ocorreu um período de implementação da política habitacional gerenciada pelo Banco Nacional da Habitação (BNH), criado durante a ditadura militar de 1964”. O BNH foi o único órgão federal a atuar na Política Nacional da Habitação e utilizava os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE no combate ao problema habitacional brasileiro, além de financiar obras de infraestrutura urbana e equipamentos sociais vinculados aos empreendimentos imobiliários. Afirma Bonduki que

A característica predominante da produção habitacional era a busca da eficácia voltada para a produção em série e em grande escala, tentando solucionar o *déficit* habitacional mesmo sem atender às necessidades dos usuários (Bonduki, 2004 *apud* Rubin; Bolfe, 2014 p.208).

Durante a vigência do BNH surgiram programas habitacionais que prestavam uma espécie de “assistência técnica” à camada da população que não conseguia alcançar os critérios de financiamento para a compra de nova moradia. Tais programas eram voltados para combater problemas urbanos gerados pela autoconstrução. De maneira geral, os resultados destes programas foram muito pouco expressivos. A **Tabela 03** a seguir aponta quais os programas alternativos foram desenvolvidos durante a vigência do BNH e seus respectivos objetivos.

Tabela 03 - BNH: Programas voltados para a população com renda de até 3 salários mínimos.

PROGRAMA	CRIAÇÃO	OBJETIVOS
PROFILURB	1975	PROGRAMA DE LOTES URBANIZADOS DOTADOS DE INFRAESTRUTURA BÁSICA QUE BUSCAVA ATENDER AOS EXTRATOS DE RENDA MAIS BAIXA
PROMORAR	1979	ADMITIA A ERRADICAÇÃO DO NÚCLEO OU SUA URBANIZAÇÃO, TORNANDO-SE O PRIMEIRO PROGRAMA A ASSINALAR UMA MUDANÇA DE POSTURA, BUSCANDO NÃO MAIS REMOVER, MAS FIXAR OS MORADORES EM UM NÚCLEO GERADO A PARTIR DE INVASÃO DE TERRA
PROGRAMA JOÃO DE BARRO	1982	FINANCIAVA O TERRENO E CESTA DE MATERIAL PARA CONSTRUÇÃO POR MUTIRÃO EM CIDADES DE PEQUENO PORTE

Fonte: A autora, adaptado de Medeiros, 2010, p05.

No decorrer dos mais de 20 anos de funcionamento do BNH foram construídas cerca de 250 mil novas unidades habitacionais em todo país, e quando o banco entrou em declínio, segundo afirma Botega, as Companhias Estaduais de Habitação (COHABS)

(...) tiveram seus financiamentos restringidos pelo governo central, a fim de diminuir o endividamento dos estados e municípios com a União. Desse modo, elas passaram de agentes promotores e executores de obras para órgãos assessores, diminuindo a capacidade de atuação dos estados e municípios na questão habitacional (Botega, 2007 *apud* RUBIN; BOLFE, 2014, p.208).

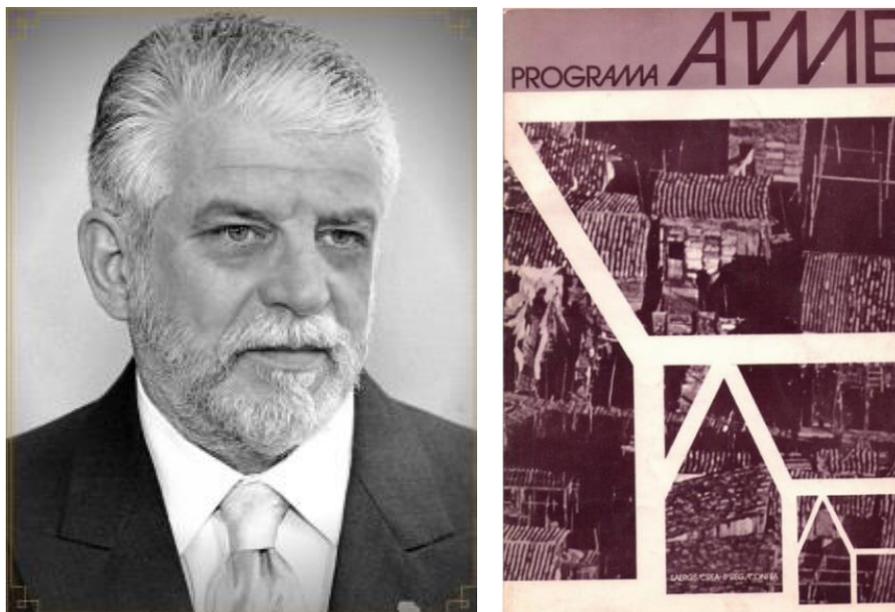
Após o colapso do BNH, segundo nos aponta o IAB

(...) abre-se um longo período de inexistência de políticas públicas na área da habitação social e os poucos programas governamentais que seguiram investindo em habitação praticamente não proviam qualquer tipo de assistência direta à população, respondendo apenas a situações de mercado (IAB, 2010, p13).

O Manual para implantação da Assistência Técnica pública e gratuita a famílias de baixa renda para projeto de construção de habitação de interesse social, publicado pelo IAB, aponta que em 1976 o Sindicato dos Arquitetos do Rio Grande do Sul (SAERGS), envolvendo 70 arquitetos e patrocinado pelo CREA/RS, cria a proposta de Assistência Técnica à Moradia Econômica: o programa ATME (**Figura 07**). O ATME foi coordenado pelos arquitetos Clóvis Ilgenfritz da Silva (**Figura 06**), Newton Burmeister, Carlos Maximiliano Fayet e Claudio Casaccia e os Advogados Manuel André da Rocha e Madalena Borges. Desenvolvida durante 4 meses, a experiência atendeu diversas famílias de baixa renda na cidade, tendo como foco promover moradia digna às famílias atendidas. O serviço realizado pelos técnicos foi remunerado, ainda que de maneira

simbólica, e recebeu muitos elogios dos participantes, sendo esta experiência considerada válida sob diversos aspectos.

Figuras 06 e 07 – Arquiteto Clóvis Ilgenfritz da Silva e cartilha ATME.



Fonte: IAB, 2010, p14.

Durante a década de 80 algumas iniciativas ganharam destaque na cidade de São Paulo. Foram lideradas por movimentos sociais juntamente com o apoio de equipe técnica e desenvolveram atendimentos de assistência técnica coletiva, executando projetos e obras de conjuntos habitacionais em regime de autogestão em localidades de baixa renda. Casos como estes foram se sucedendo em cidades como Porto Alegre, Campo Grande, São Paulo, Vitória e Belo Horizonte. Com essas iniciativas locais, começa a ganhar força a ideia da arquitetura como direito do cidadão e dever do Estado, passando a receber financiamento público tanto do governo federal, estaduais e prefeituras. Na década seguinte, o Brasil começa a emitir legislações em todas as esferas da federação, com o objetivo de assegurar a assistência técnica para projetos de execução habitacional em comunidades de baixa renda.

No final dos anos 90 leis municipais começaram a ser estabelecidas no território nacional com o intuito de assegurar a assistência técnica para projetos e execução habitacional pelo país. Em Porto Alegre, com o apoio do então eleito vereador arquiteto Clóvis Ilgenfritz, Lei Complementar Municipal nº428 foi aprovada com o intuito de assegurar assistência técnica às pessoas sem condições de contratar profissionais para projetar e executar habitações.

Segundo Baptista (2009, p07) no mesmo ano, “Campo Grande (Mato Grosso do Sul) adotou o Programa Construindo Legal, que oferecia assistência técnica e regularização de imóveis de maneira gratuita à população de baixa renda”. Nos afirma o Manual do IAB que ações como estas foram registradas em várias cidades por todo país, tais como Porto Alegre, São Paulo, Vitória e Belo Horizonte, entretanto nem todas as cidades conseguiram implementar o serviço de assistência técnica. “Com essas iniciativas locais, começa a ganhar força a ideia da arquitetura como direito do cidadão e dever do Estado” (IAB, 2010, p11).

Vários marcos legais foram criados durante a década de 2000. Dentre eles podemos destacar o Fundo Nacional de Habitação – FNHIS (2000), o Crédito Solidário (2004), o PAC Urbanização de Favelas (2007) e o Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV (2009).

Segundo Baptista, “em 2002 São Paulo aprovou Lei nº13.433/02, de autoria do então vereador arquiteto Nabil Bonduki, que autorizava o Poder Executivo a celebrar convênios e termos de parceria para a realização de serviços de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social”. Neste mesmo ano, ainda afirma o autor que

(...) Vitória, no Espírito Santo, estabeleceu, através da Lei Municipal nº5.823, diretrizes e normas da Política Municipal de Habitação e criou dentre outras coisas, o Serviço de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social. Em Belo Horizonte, Minas Gerais, a Lei Municipal nº8.758, de autoria do vereador engenheiro José Tarcísio Caixet, instituiu, em 2004, o Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas, que promoverá assistência técnica e jurídica à elaboração de projeto e construção de edificação no Município, visando, entre outras coisas, disponibilizar serviço de arquitetura e engenharia à parcela da população que não consiga acessá-lo por conta própria, por desconhecimento ou por incapacidade financeira (BAPTISTA, 2009, pg07-08).

Sem dúvida alguma, o marco legislativo nacional mais importante com foco em habitação social ocorreu em 2008, com a promulgação da Lei Federal nº11.888/2008, conhecida como Lei de Assistência Técnica. Esta lei tem como objetivo principal assegurar às famílias de baixa renda a assistência técnica de arquitetos e engenheiros, de maneira pública e gratuita, para elaboração de projetos e acompanhamento da construção de casas de baixa renda. Entretanto cabe destacar que apesar de mais de 10 anos de sua publicação, a Lei de Assistência Técnica ainda é muito pouco conhecida e recebe pouco incentivo do Poder Público para sua efetivação.

Atualmente as políticas habitacionais brasileiras demonstram baixa qualidade e os ambientes projetados apresentam pouco planejamento, repetição de layouts e soluções pobres em sofisticação ou adaptação. Outro problema largamente discutido é

o pouco de atendimento à camada da população de baixa renda. Segundo defende Rubin e Bolfe

(...) os custos destinados à habitação social estão atrelados à realização de serviços de obras de infraestrutura como por exemplo terraplanagem, fundações e acabamentos, o que acarreta na falta de orçamento direcionado exclusivamente ao desenvolvimento do projeto de arquitetura oferecido à esta camada da população (RUBIN E BOLFE, 2014, p210).

Devido ao baixo incentivo e investimento do Estado no provimento de habitação social, a autoconstrução foi a solução encontrada por muitas famílias, devido a seus recursos escassos. Os poucos complexos habitacionais destinados à faixa de renda com menor poder aquisitivo procuraram resolver o problema em larga escala, o que gerou conjuntos habitacionais monótonos, com soluções repetidas e de baixa qualidade.

Modelos de habitação desenvolvidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, lançado em 2009 (**Figura 08**), desenvolvido durante o governo de Luis Inácio Lula da Silva e vigente no país entre os anos de 2009 a 2021, teve como meta inicial a construção de moradias destinadas à população de renda até 10 salários mínimos. De acordo com Relatório de avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida desenvolvido pelo Conselho de Monitoramento e Avaliação de Políticas Públicas - CMAP, o programa

(...) iniciou com uma meta de 1 milhão de habitações para famílias com renda de até 10 salários-mínimos. Em 2011, a segunda fase do programa propôs a meta de mais 2 milhões de habitações até o final de 2014 e, em 2016, a terceira fase fixou a meta de 2 milhões de unidades adicionais até o final de 2018. Ao longo de 2019, o governo anunciou metas de 400 mil unidades em 2019 e de 500 mil em 2020 (CMAP, 2020, p19).

Figura 08 – Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV: 2009 à 2021.



Fonte: www.caixa.gov.br. Acesso out 2022.

Dividido em Faixas de atuação, durante a sua vigência o programa esteve presente em grande parte dos municípios do Brasil. Segundo Moreira, o PMCMV

(...) está presente (em maiores ou menores proporções) em 5.530 dos 5.570 municípios do Brasil, o que representa Grau de Cobertura (CG) geral de 96,1%. (...) A Faixa 1, abrangeu 4.510 municípios, com índice de 81%; a Faixa 2 abarcou 77%, ou seja, 4.287 localidades; enquanto a Faixa 3 apresentou grau de 49%, somando 2.730 municípios (Moreira et al, 2017, p595-601).

A **Tabela 04** a seguir, demonstra os municípios da região do Centro Oeste e a quantidade de unidades habitacionais construídas durante a efetivação do PMCMV entre os anos de 2009 até 2016.

Tabela 04 – Quantidade de unidades habitacionais contratadas PMCMV 2009-2016.

REGIÃO	UF	FAIXA II	FAIXA III	TOTAL U.H
		FGTS	FGTS	
CENTRO-OESTE	DF	26.254	10.346	36.600
	GO	184.354	29.381	213.735
	MS	51.011	5.885	56.896
	MT	46.845	9.966	56.811
	TOTAL	308.464	55.578	364.042

Fonte: Moreira et al, 2017, p605.

Através da Lei Federal nº14.118 de janeiro de 2021, durante o governo do presidente Jair Messias Bolsonaro, o PMCMV foi substituído pelo Programa Casa Verde e Amarela – PCVA (**Figura 09**), que atualmente divulga a construção de 1,2 milhão de unidades habitacionais e novas regras para o acesso ao financiamento da casa própria.

Figura 09 – Programa Casa Verde e Amarela – PCVA: 2021 até o presente momento.



Fonte: www.caixa.gov.br. Acesso out 2022.

2.2 A Lei da Assistência Técnica: Lei Federal nº11.888/2008

No ano de 2008 é sancionada lei federal que dispõe sobre a aplicação da Assistência Técnica a moradias em vulnerabilidade social em todo território nacional. Esta lei, chamada Lei de Assistência Técnica - AT, determina que todas as unidades da federação devem oferecer assistência técnica pública e gratuita em arquitetura e urbanismo a famílias de baixa renda, tendo como objetos principais: o projeto executivo e a realização da obra. Para se tornar efetiva em cada estado do país, a Lei Federal da AT necessita de legislação específica que determine sua aplicação.

No contexto do Distrito Federal, a legislação que aborda a Assistência Técnica pública e gratuita a famílias de baixa renda é elaborada a partir do ano de 2012, com a elaboração do Plano Distrital de Habitação de Interesse Social – PLANDHIS, e mais tarde, em 2015, lei distrital que dispõe exclusivamente sobre a política de Assistência Técnica. O capítulo 3 desta Dissertação aborda de maneira mais abrangente a política pública voltada ao tema e elaborada a nível distrital. Sobre a Lei Federal da Assistência Técnica, nos afirma o PLANDHIS,

(...) a Lei da AT resultaria na ampliação e na democratização do mercado de trabalho profissional de arquitetos, engenheiros e profissionais afins, e também em novas políticas de ocupação e gestão do território, que devem priorizar a inclusão social nas estruturas urbanas existentes, além da conservação ambiental (PLANDHIS, 2012, p92).

De maneira inovadora, esta lei federal procura assegurar o direito à habitação de qualidade às famílias de baixa renda, proporcionando reforma e construção de habitações adequadas, que atendam a todos os critérios edilícios que assegurem segurança e salubridade aos seus ocupantes. Ainda segundo o PLANDHIS,

A Lei dá início a uma fase de direito à habitação de qualidade para as populações mais pobres e abre uma oportunidade de inclusão para profissionais dessa área. Assim, a assustadora informalidade de mais de 60% das edificações deverá diminuir. Espera-se que o Brasil tenha uma mudança significativa da paisagem e do padrão de urbanização de nossas cidades (PLANDHIS, 2012, p92).

Apesar dos esforços legislativos proporem ações e mudanças no cenário nacional, conforme podemos verificar na **Tabela 05**, elaborada com base nos dados disponíveis no Relatório sobre o *déficit* habitacional brasileiro entre os anos de 2016 a 2019 e elaborado pela FPJ (2020, p146), observa-se que durante o período analisado existiu um crescimento no número de domicílios em situação de *déficit* habitacional no país.

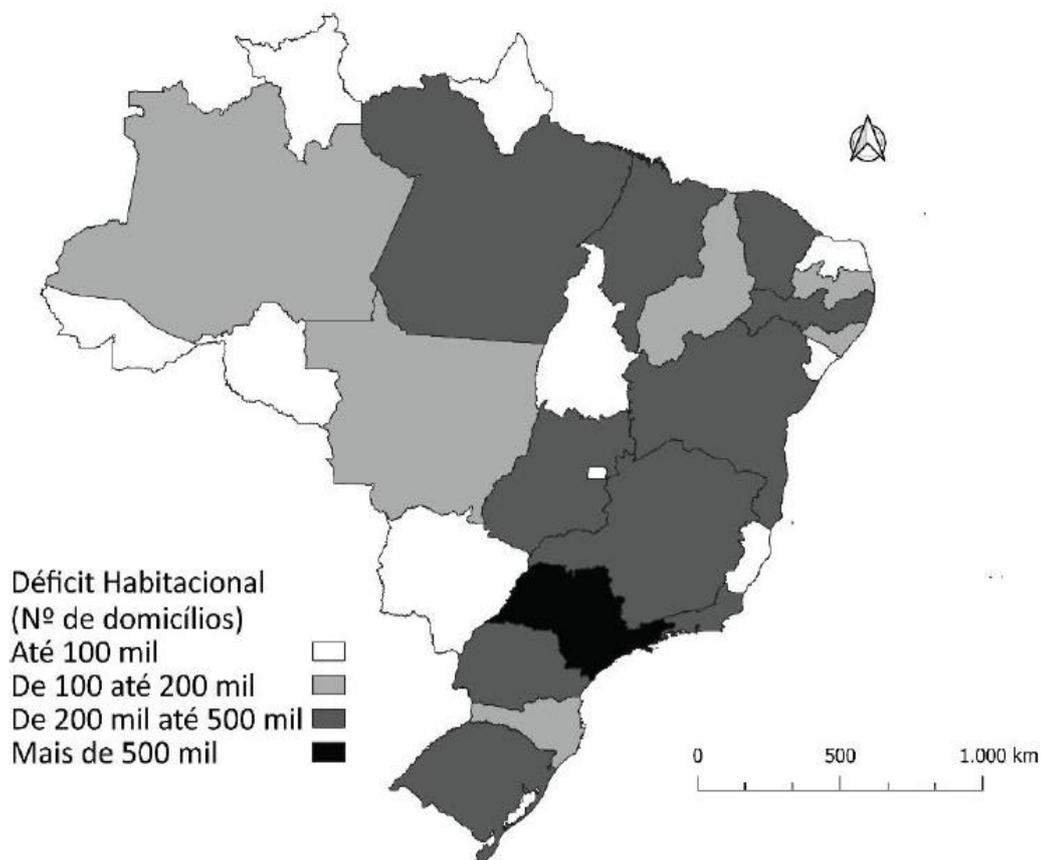
Tabela 05 – Déficit habitacional componentes (%) Brasil – 2016 a 2019.

ESPECIFICAÇÃO	% POR ANO			
	2016	2017	2018	2019
1. HABITAÇÃO PRECÁRIA	22,9	25	24,3	25,2
1.1 RÚSTICOS	13,4	13,4	12,1	11,9
1.2 IMPROVISADOS	9,5	11,5	12,1	13,4
2. COABITAÇÃO	27,3	25,6	23,9	23,1
2.1 CÔMODOS	2,4	2,0	1,7	1,7
2.2 UNIDADES CONVIVENTES	24,9	23,6	22,2	21,5
3. ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL URBANO	49,7	49,5	51,9	51,7
DÉFICIT HABITACIONAL	100	100	100	100

Fonte: A autora, adaptado Fundação João Pinheiro – FJP, 2020, p147.

Dados apresentados acima pela **Tabela 05** demonstram que entre 2016 a 2019 houve crescimento de 4,6%, ao ano, das habitações precárias no país. Segundo a FJP (2020, p147), este dado foi influenciado pelo aumento de 13,6%, ao ano, dos domicílios improvisados, mas amenizado pela redução de 2,9% ao ano dos domicílios rústicos. O **Mapa 01** a seguir demonstra dados colhidos pela FJP e apresentam o *déficit* habitacional no Brasil no ano de 2019.

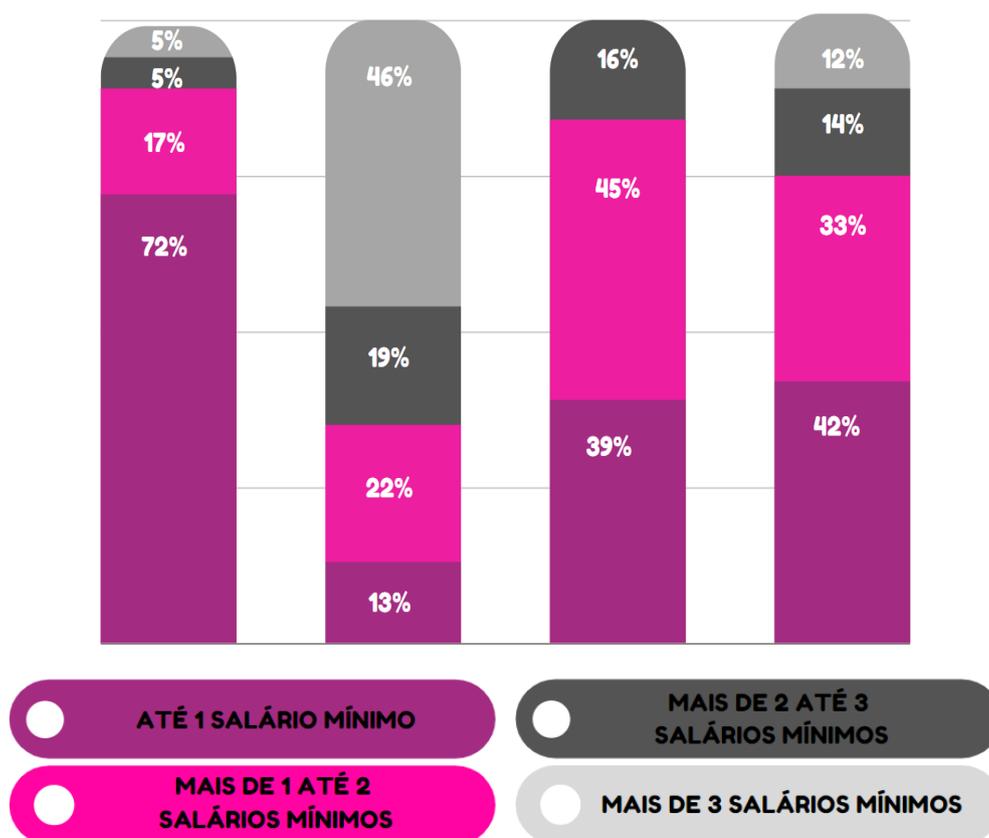
Mapa 01 – Déficit habitacional total segundo unidades da Federação - Brasil – 2019.



Fonte: Fundação João Pinheiro – FJP, 2020, p167.

Ainda segundo a Fundação, mais de 72% dos domicílios em *déficit* habitacional apresentavam renda domiciliar de até um salário mínimo. Já na coabitação, observou-se que em 46% dos domicílios a renda domiciliar estava acima de três salários mínimos. Considerando o ônus excessivo com aluguel urbano, o estudo registrou que 45% dos domicílios em *déficit* apresentavam renda domiciliar entre um e dois salários mínimos. No total, quase 90% do *déficit* habitacional no país é formado por domicílios com renda de até 3 salários mínimos. O **Gráfico 02** a seguir demonstra a participação das faixas de renda nos componentes e no *déficit* habitacional do Brasil no ano de 2019.

Gráfico 02– Participação das faixas de renda nos componentes e no *déficit* habitacional do Brasil no ano de 2019.



Fonte: A autora, adaptado Fundação João Pinheiro – FJP, 2020, p141.

3 A QUESTÃO HABITACIONAL NO DF

Pouco mais de 60 anos após sua inauguração, Brasília é hoje considerada uma das maiores metrópoles do país. Sua concepção polinucleada, construção e posterior ocupação territorial apresenta particularidades inerentes a outras cidades brasileiras e se tornaram fatores determinantes da segregação e conseqüente desigualdade social. Segundo a arquiteta e urbanista Sylvia Ficher, a capital federal

(...) foi concebida em momento ímpar, quando um determinado conjunto de preceitos estava fortemente entranhado nas práticas urbanísticas vigentes (...) Dentre aqueles preceitos presentes na concepção original de Brasília e as decisões estratégicas tomadas quando da sua implantação, a preferência por baixas densidades e a adoção de assentamentos dispersos no território deixaram marcas profundas em seu desenvolvimento (FICHER, 2019, p279).

Desde o início da construção da cidade, a ocupação segregada do território da capital foi influenciada por ações governamentais estratégicas. Ao longo dos anos, regiões afastadas dos centros urbanos e inicialmente constituídas com finalidade exclusivamente residencial, se consolidaram e se estabeleceram. A primeira cidade criada em 1958 para abrigar trabalhadores foi a cidade de Taguatinga. Segundo Paviani (2011, p04), “Taguatinga foi o passo inicial para o polinucleamento de população de favelas”. Para Ficher

(...) ao longo de mais de cinquenta anos, firmou-se a tradição populista de criação de assentamentos habitacionais de baixa renda, verdadeiras cidades dormitórios sem maiores equipamentos sociais, sempre distantes do Plano Piloto (FICHER, 2019, p 287).

Entretanto, há de se destacar que o planejamento inicial da nova capital não contava com a explosão populacional vivida durante o estabelecimento da cidade. Com o intuito de ilustrar o intenso crescimento da cidade, a **Tabela 06** a seguir, desenvolvida com base em dados disponibilizados pela CODEPLAN, IBGE e pelo autor Aldo Paviani, demonstra a evolução populacional do Distrito Federal desde a primeira década de sua inauguração até a década de 2020. Cabe, entretanto, destacar que nenhuns dados além da estimativa populacional do DF foram disponibilizados devido à recente pandemia de COVID-19 que impossibilitou a realização de recenseamento em 2020. Novo recenseamento está sendo realizado nas cidades do Distrito Federal em meados de 2022.

Tabela 06 – Evolução populacional do Distrito Federal: 1960 à 2020.

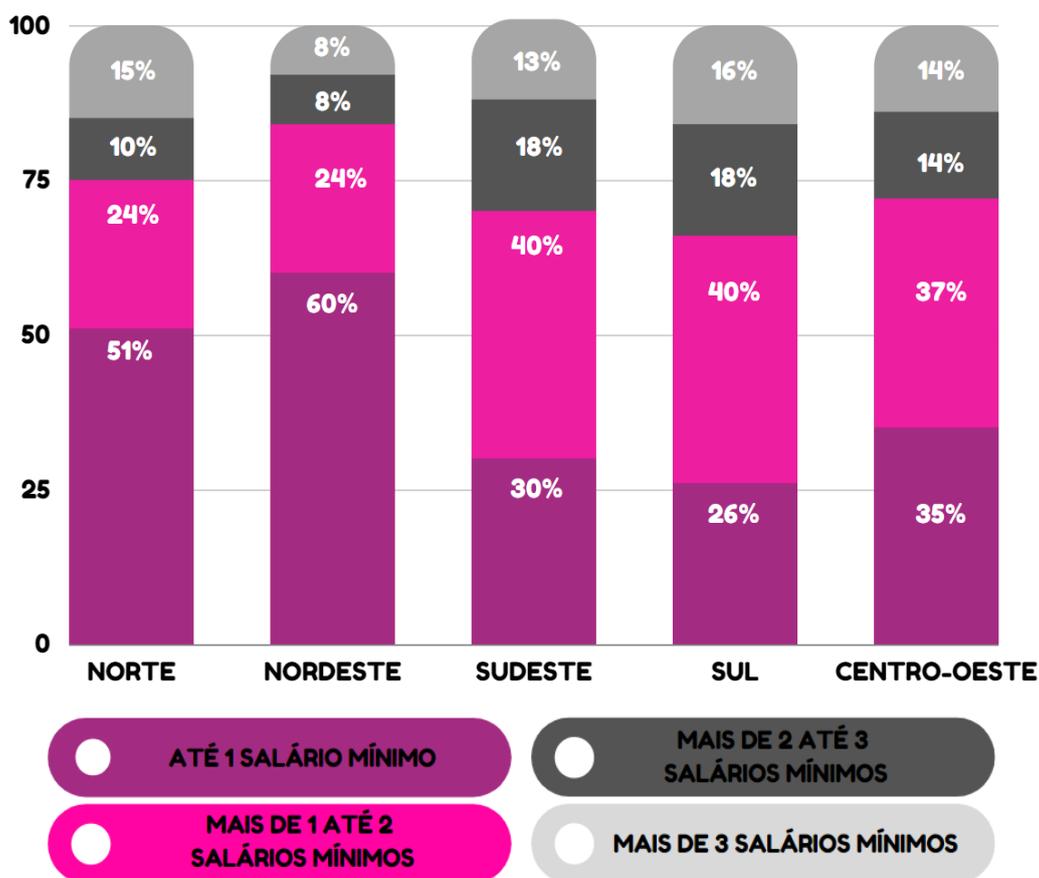
	LOCALIDADE	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2018	2022
1	DISTRITO FEDERAL	141.742	516.896	1.138.835	1.515.889	2.051.146	2.570.160	2.881.854	3.094.325
2	NÚCLEO BANDEIRANTE	21.033	11.133	17.477	47.688	36.472	23.351	24.786	
3	TAGUATINGA	27.315	106.320	192.999	228.202	243.575	203.331	210.142	
4	BRAZLÂNDIA	734	9.546	19.144	32.864	52.698	59.190	53.534	
5	SOBRADINHO	10.217	38.988	62.980	68.227	128.789	153.613	69.363	
6	PLANALTINA	4.651	18.484	39.964	68.292	147.114	176.130	84.698	
7	GAMA	811	71.556	132.726	142.822	130.580	139.725	132.404	
8	CEILÂNDIA			280.362	357.672	344.039	413.889	349.955	

Fonte: A autora, adaptado Paviani (2007, p21); ¹ Fonte: PDAD 2018 (CODEPLAN);
² Estimativa populacional DF. Fonte: IBGE (www.ibge.gov.br).

Em face dos números alarmantes demonstrados acima, e na tentativa de oferecer moradia adequada à extensa população ocupante do território, desde de a fundação da capital do país foram iniciadas políticas públicas, especialmente com foco na habitação social. Informações mais precisas sobre os órgãos e empresas públicas com ações voltadas à habitação social estão presentes mais à frente, no item 3.2 desta Dissertação, que aborda o tema da assistência técnica em habitação de interesse social no Distrito Federal.

De acordo com relatório sobre o *déficit* habitacional no Brasil entre os anos de 2016 a 2019 elaborado pela Fundação João Pinheiro – FJP, a região centro oeste, na qual está inserida o Distrito Federal, possuía cerca de 72% da população com renda entre 1 e 3 salários mínimos, conforme destaca **Gráfico 03** a seguir. Os dados sugerem extrema necessidade de investimentos - públicos e privados - focados à adequação da moradia desta camada da população, uma vez que esta parcela populacional, além de não possuir recursos próprios para adequação e melhoria de sua moradia, não se enquadra nos critérios de financiamento da casa própria, ainda que este financiamento seja destinado à baixa renda.

Gráfico 03 – Participação das faixas de renda *déficit* habitacional das regiões, no total das regiões metropolitanas e nas demais áreas do Brasil no ano de 2019.



Fonte: a autora, adaptado Fundação João Pinheiro – FJP, 2020, p142.

Segundo afirma relatório sobre as ZEIs – Zona Especial de Interesse Social, emitido pela antiga Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH – atual SEDUH, a

Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é um instrumento de Política Urbana instituído pelo Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que define uma categoria de zoneamento para demarcação de áreas vazias ou de áreas ocupadas para fins de habitação de interesse social. Este zoneamento permite o estabelecimento de subsídios públicos, obrigações do Poder Público, padrões e normas específicas diferenciadas para determinada área urbana. As ZEIS são definidas no âmbito dos Planos Diretores ou por meio de lei específica (GDF, 2017, p09)

Relatório elaborado pela SEGETH aponta que em 2017 o DF possuía 24 áreas de interesse social. Afirma o relatório que

O Plano Diretor Territorial do DF (PDOT/2009) definiu 24 Áreas Especiais de Interesse Social, correspondendo a Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, voltadas à formulação de programas de habitação social (§ 1º, Art.135 e Mapa 01 – Estratégia de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais no Distrito Federal). Em geral, são grandes extensões de terras, podendo ou não estarem lindeira a áreas já consolidadas (GDF, 2017, p21).

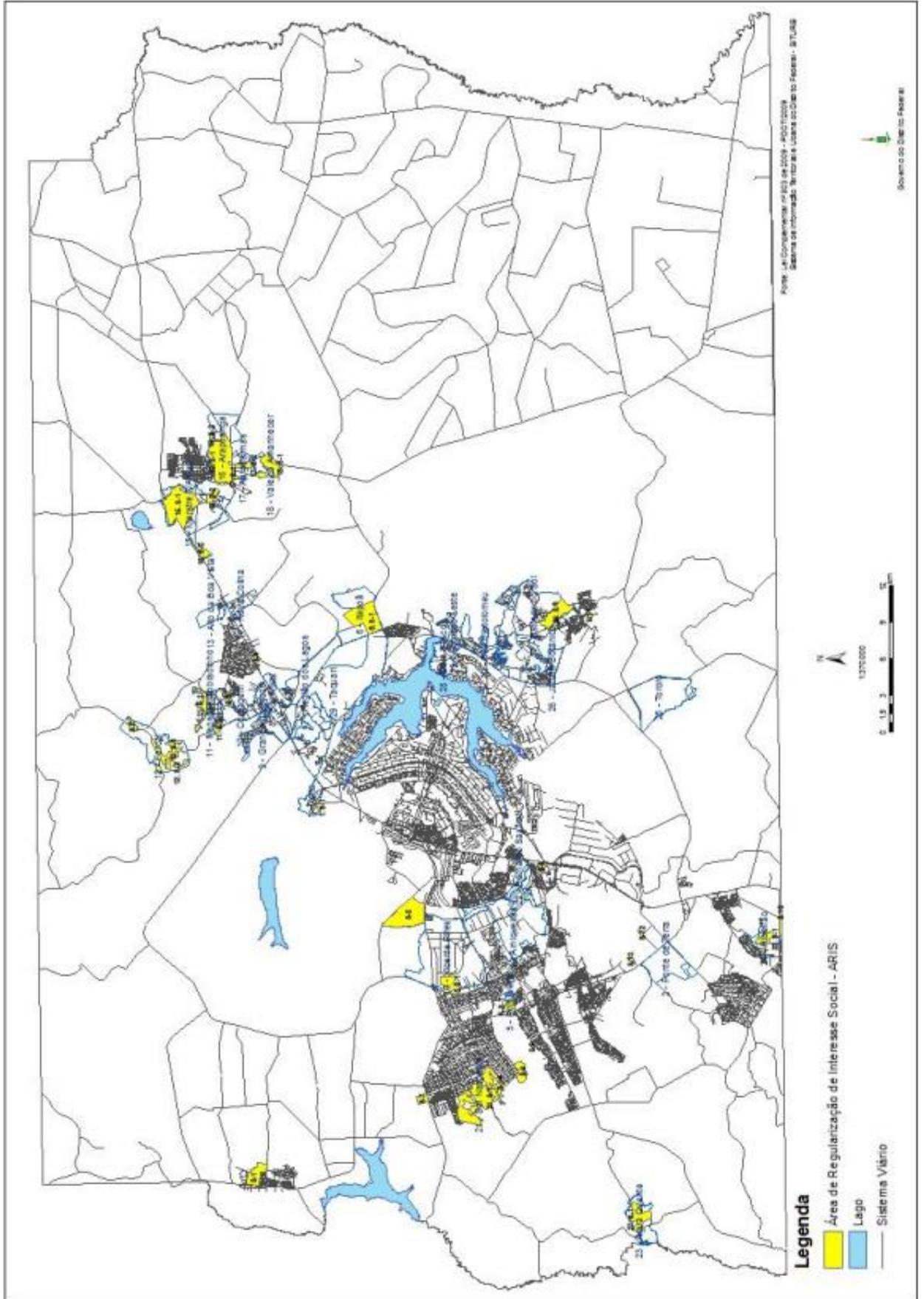
Ainda afirma o referido relatório,

O Plano de Ordenamento Territorial (PDOT/2009) estabelece três situações para a proposição de Zonas Especiais de Interesse Social destinadas à oferta de novas áreas habitacionais (ZEIS de vazios):

- (i) Segundo o § 1º, art. 135 - quando objetivamente expressas como Zonas Especiais de Interesse Social, dentre as áreas componentes da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais;
- (ii) De acordo com o § 2º, art. 135 - quando componentes da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais e declaradas como Zona Especial de Interesse Social;
- (iii) Conforme § 3º, art. 43 – podem ser criadas novas ZEIS quando propostas por lei específica (GDF, 2017, p21-22).

O **Mapa 02** a seguir demonstra as áreas no território do Distrito Federal classificados pelo PLANDHIS que contém os núcleos habitacionais de interesse social.

Mapa 02 – Núcleos habitacionais de interesse social no DF.



Fonte: PLANDHIS, 2012, p125.

Segundo aponta site da Secretaria, o desenvolvimento da política habitacional deve estar em sintonia com as demandas sociais. Para implementação das ações públicas, a SEDUH trabalha em conjunto com a CODHAB/DF, no intuito de implantar linha de provimento de novas habitações e disponibilizando serviço público e gratuito de arquitetura e urbanismo em comunidades carentes.

Atualmente a CODHAB/DF é responsável pela execução da política de desenvolvimento habitacional da capital, além de coordenar ações que visem a diminuição do *déficit* habitacional da unidade da Federação. A Companhia é vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH e sua articulação é feita através de políticas e programas que visam o desenvolvimento das funções econômicas e sociais da população, preferencialmente de baixa renda, como o intuito de assegurar o bem-estar das comunidades, a melhoria da qualidade de vida e a preservação do meio ambiente. Abrangem as competências principais da Companhia:

- Planos, programas e projetos habitacionais;
- Regularização urbanística, ambiental e fundiária de áreas declaradas de interesse social;
- Execução da Política de Desenvolvimento Habitacional;
- Projetos sociais e intervenções urbanas;
- Remoção de aglomerados informais ilegais, entre outros.

As **Tabelas 07 a 09** a seguir apresentam dados colhidos pela FGV entre os anos de 2016 à 2019 acerca do *déficit* habitacional no DF, incluindo dados sobre carência de infraestrutura urbana e carências edilícias, com o intuito de demonstrar a evolução (ou involução) do *déficit* habitacional distrital.

Tabela 07 - Déficit habitacional no DF - 2016-2019.

ANO	TOTAL DE DOMICÍLIOS	URBANO	RURAL	TOTAL EM DÉFICIT	% DOMICÍLIOS PERMANENTES E IMPROVISADOS	% TOTAL DO DÉFICIT
2016	981.953	91.074	6.668	97.741	10	1,7
2017	1.005.603	92.091	2.263	94.355	9,4	1,6
2018	1.015.719	94.765	4.173	98.939	9,7	1,7
2019	1.010.084	84.570	4.984	89.554	8,9	1,5

Fonte: A autora, adaptado FGV - *Déficit* Habitacional 2016-2019.

Tabela 08 - Carência de Infraestrutura Urbana no DF – 2016 a 2019.

ANO	ABASTECIMENTO DE ÁGUA		ESGOTAMENTO		COLETA DE LIXO		ENERGIA ELÉTRICA	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
2016	18.760	2,06	9.130	1	5.132	0,56	2.439	0,27
2017	550.509	58,62	10.146	1,08	5.957	0,63	1.880	0,20
2018	346.049	36,68	9.297	0,99	4.416	0,47	3.096	0,33
2019	15.344	1,60	8.976	0,94	1.307	0,14	3.452	0,36

Fonte: A autora, adaptado FGV - Inadequação de domicílios 2016-2019.

Tabela 09 - Carências Edilícias no DF - 2016-2019.

ANO	CÔMODOS COMO DORMITÓRIO		COBERTURA INADEQUADA		AUSÊNCIA DE BANHEIRO		PISO INADEQUADO	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
2016	27.161	2,99	1.167	0,13	449	0,05	329	0,04
2017	38.312	4,08	4.560	0,49	1.152	0,12	1.345	0,14
2018	36.926	3,91	709	0,08	*	*	145	0,02
2019	31.620	3,31	4.825	0,50	994	0,10	*	*

Fonte: A autora, adaptado FGV - Inadequação de domicílios 2016-2019. (*sem dados)

3.1 Leis distritais com foco em habitação

A legislação distrital que aborda o tema 'habitação' é relativamente extensa e seguiu de maneira paralela às instruções normativas definidas nacionalmente. A **Tabela 10** abaixo demonstra o panorama da política pública habitacional em âmbito nacional e distrital, como forma de ilustrar esta evolução.

Tabela 10 – Panorama nacional e distrital da Política Pública Habitacional brasileira – 2001 a 2021.

NACIONAL	
2001	LEI FEDERAL nº10.257/2001 CRIA O ESTATUTO DA CIDADE, QUE TEM COMO OBJETIVO ESTABELECEER DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA NO BRASIL
2005	LEI FEDERAL nº11.124/2005 CRIA O SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – SNHIS E O FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – FNHIS
2008	LEI FEDERAL nº11.888/2008 ASSEGURA O DIREITO À ASSISTÊNCIA TÉCNICA PÚBLICA E GRATUITA À POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA
2009	PLANHAB ELABORAÇÃO DO PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO LEI FEDERAL nº11.977/2009 CRIAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV
2017	LEI FEDERAL nº13.465/2017 DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
2021	LEI FEDERAL nº14.118/2021 CRIAÇÃO DO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA
DISTRITO FEDERAL	
2006	LEI DISTRITAL nº3.877/2006 DISPÕE SOBRE A POLÍTICA HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL
2007	LEI DISTRITAL nº4.020/2007 AUTORIZA A CRIAÇÃO DA CODHAB
2009	DECRETO DISTRITAL nº29.972/2009 INSTITUI O ATENDIMENTO PRIORITÁRIO LEI COMPLEMENTAR DISTRITAL nº803/2009 PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
2012	PLANDHIS ELABORAÇÃO DO PLANO DISTRITAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
2015	LEI DISTRITAL nº5.485/2015 DISPÕE SOBRE A POLÍTICA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA
2016	DECRETO DISTRITAL nº37.438/2016 INSTITUI O PROGRAMA HABITA BRASÍLIA

Fonte: A autora, maio/2022.

Conforme demonstrado na **Tabela 10**, a política habitacional no DF foi iniciada com a promulgação da Lei Distrital nº3.877/2006, criada paralelamente à lei nacional que trata sobre o SNHIS e o FNHIS, ambas tendo como tema a habitação de interesse social e a redução do *déficit* habitacional brasileiro. A lei distrital assegura como dever do Estado a promoção de política voltada à solução da carência habitacional, tendo como foco apenas a demanda por novas unidades habitacionais, sem fazer referência às demais necessidades habitacionais, nem a qualificação de moradia ou a regularização fundiária.

No ano de 2009, alguns anos após a criação da CODHAB/DF, foi criado o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, um instrumento jurídico que estabelece a política territorial do DF e orienta a produção, gestão e expansão das localidades urbanas e rurais do território da capital brasileira.

Em 2012 temos a elaboração do Plano Distrital de Habitação de Interesse Social – PLANDHIS. A presente dissertação trata da PLANDHIS um pouco mais adiante no item 3.3. Segundo site da SEDUH, a PLANDHIS é

o instrumento do planejamento urbano que define as diretrizes básicas da política habitacional para as famílias consideradas como de baixa renda no território do Distrito Federal, devendo seguir as diretrizes setoriais do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/DF.

Em 2015, anos após a emissão da conclusão do PLANDHIS, foi promulgada a Lei Distrital nº5.485/2015. Segundo *caput* da referida lei, a mesma estabelece princípios, diretrizes, objetivos, metas e estratégias para a política de assistência técnica pública e gratuita para projetos e construção de habitação de interesse social.

3.2 ATHIS.DF - Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social no DF

Ações distritais com foco em habitação de interesse social datam da época da fundação da Capital Federal, entretanto até o ano de 2006 o DF não contava com legislações específicas voltadas à política pública habitacional. Segundo relata o PLANDHIS, inicialmente

(...) Governos anteriores priorizaram pela distribuição de lotes semi urbanizados, sem, entretanto, primar por uma rigorosa seleção dos contemplados ou mesmo assegurar que os atendidos tivessem condições de

consolidar no lote um atendimento habitacional completo. Se por um lado a farta distribuição de terra comprometeu o desenvolvimento urbano do Distrito Federal, por outro é fácil perceber que não foi o suficiente para diminuir o déficit (...) (PLANDHIS, 2012, p06).

A evolução dos órgãos governamentais distritais responsáveis pela disseminação da política pública habitacional está disposta na **Tabela 11** a seguir.

Tabela 11 – Evolução dos órgãos distritais responsáveis pela política pública habitacional.

SIGLA	ÓRGÃO / EMPRESA PÚBLICA	ANO DE CRIAÇÃO
SHEB	SOCIEDADE DE HABITAÇÕES ECONÔMICAS DE BRASÍLIA	1962
SHIS	SOCIEDADE DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	1964
IDHAB	INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL	1994
CODHAB/DF	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL	2007

Fonte: A autora, adaptado PLANDHIS, 2012, p06.

Desde a década de 1960, com o intuito de conhecer a real situação habitacional da população do DF e para elaborar estratégias de atendimento à população carente, cadastros foram realizados pela antiga Sociedade de Habitações de Interesse Social – SHIS. Segundo destaca o PLANDHIS, existiam muitos cadastros voltados ao atendimento habitacional que iam desde cadastros do funcionalismo público federal, a cadastros de populares (pessoas de baixa renda) e da clientela oriunda de convênios assinados com entidades públicas e privados.

Em 1987, a partir do Decreto nº10.056/87, foi criado o “Cadastro Geral de Pretendentes à Moradia do Distrito Federal – CGPMDF, que estabeleceu cadastro e recadastramento da população com o objetivo de produzir uma listagem única, em substituição às existentes” (PLANDHIS, 2012, p65). Além da criação de cadastro único, o Decreto acima citado também regulamentou a distribuição de moradias pela SHIS.

Em 1990 o CGPMDF recebeu novos cadastros oriundos do Programa de Assentamento de Populações de Baixa Renda do Distrito Federal, cujo cadastramento incluiu pretendentes a receber lotes semi-urbanizados.

Já em 1997 o IDHAB, sucessor da SHIS, realizou revisão no Cadastro Público, e permitiu apenas a atualização dos dados dos beneficiários já inscritos. Esta revisão

permitiu que o Governo do Distrito Federal tivesse uma visão real do *déficit* habitacional na capital federal à época. Novas inscrições e atualizações somente foram permitidas em 1999, momento em que foi consolidado o Cadastro Geral de Inscritos no IDHAB.

Estabelecidas por meio de Decretos Distritais, novas adequações dos critérios de seleção do Cadastro Geral foram realizadas nos anos de 2006 e 2011, tendo como base a Política Habitacional do Distrito Federal vigente. Segundo afirma o PLANDHIS,

(...) o Novo Cadastro de Habitação do Distrito Federal, composto por candidatos inscritos espontaneamente e de forma individualizada e por candidatos filiados a associações ou cooperativas habitacionais credenciadas junto à CODHAB/DF e os critérios de classificação dos candidatos inscritos, são regulados pelos Decretos nº. 33.033 e 33.177, de 07.07 e 01.09.2011, respectivamente (PLANDHIS, 2012, p66).

No momento da finalização do Cadastro da Habitação, “constatou-se a inscrição de 375.960 candidatos, dos quais 323.015 pela Relação de Inscrições Individuais e 52.945 pela Relação de Inscrições por Entidade” (PLANDHIS, 2012, p66). Segundo o PLANDHIS (2012, p06) “dados oficiais apontavam que em 2012 o DF era a Unidade da Federação onde o maior número de pessoas, em termos percentuais, não era proprietária do lugar onde viviam”.

3.3 PMB - Programa Morar Bem

Criado em 2011 pelo Governo do Distrito Federal e ainda vigente, o Programa Morar Bem -PMB busca colocar em prática a nível distrital o que estabelece o programa federal Minha Casa Minha Vida – PMCMV, lançado em 2009. No ano de sua criação o PMB tinha como meta realizar a construção de 100 mil novas unidades habitacionais até o ano de 2014, das quais 12.409 foram efetivamente entregues.

Além da distribuição das unidades habitacionais, era atribuição do PMB a contratação de trabalhos sociais com foco no Pós-Ocupação e Gestão Condominial. De acordo com o IPEA, os relatórios deveriam estabelecer “redes sociais de vizinhança, objetivando redução dos custos de manutenção e organização coletiva, tornando a permanência no programa financeiramente mais acessível” (IPEA, 2015, pg 62). Segundo o que relata o Plano Distrital de Habitação de Interesse Social – PLANDHIS,

(...) Este programa prioriza a ampliação da oferta de solução de moradias de interesse social e a amortização do déficit habitacional através da indução e apoio do Poder Público à produção de novas habitações por agentes privados e sociais (PLANDHIS, 2012, p165).

Destaca o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA que até a criação do PMB, o Distrito Federal havia passado por um período de interrupção dos programas de produção habitacional. Aponta a pesquisa que

Anteriormente ao Programa Morar Bem, o Distrito Federal passou por um hiato na política Habitacional, com a interrupção, em 1998, dos programas de produção habitacional – Morar Melhor e de regularização fundiária - Morar Legal. Em 2006, foi sancionada a Lei Nº 3.877/2006, regulamentada pelo Decreto Nº 29.072/2008, que trata da Política Habitacional do Distrito Federal, dispondo inclusive de expediente com reserva percentual de área destinada à Habitação de Interesse Social, ao atendimento do Cadastro Geral de Inscritos, às cooperativas ou associações habitacionais, e demais atendimentos habitacionais de interesse social, conforme citado anteriormente (IPEA, 2015, pg 61).

Segundo aponta o PLANDHIS, o PMB

prioriza a ampliação da oferta de solução de moradias de interesse social por meio de parcerias entre o movimento social organizado e o GDF visando à amortização do déficit habitacional através da produção de novas habitações por agentes do movimento social, especialmente na faixa 01 do MCMV (PLANDHIS, 2012, p169).

Ainda afirma o PLANDHIS que o PMB deve priorizar

(...)o atendimento às famílias em situação de vulnerabilidade e/ou precariedade habitacional identificada pelo Programa de Cadastro e Gestão da Informação, buscando criar alternativas habitacionais compatíveis ao perfil de sua demanda, tanto em relação à localização quanto à tipologia construtiva (PLANDHIS, 2012, p167).

A **Tabela 12** a seguir aponta dados colhidos pelo IPEA até o ano de 2015 que demonstram a distribuição da produção do Programa Morar Bem de acordo com as faixas de renda atendidas pelo PMB.

Tabela 12 – PMB: Distribuição da produção de UH por faixas de atendimento em 2015.

	ATIVO		EM OBRAS		ENTEGUE	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
FAIXA 1	43.552	73	4.417	51	3.222	21
FAIXA 2 à 4	16.308	27	4.307	49	11.816	79

Fonte: A autora, adaptado IPEA, 2015, pg62.

3.4 PLANDHIS – Plano Distrital de Habitação de Interesse Social

Um ano após a criação do Programa Morar Bem - PMB, em 2012 foi desenvolvido o Plano Distrital de Habitação de Interesse Social – PLANDHIS, responsável por apontar um diagnóstico da situação habitacional e de regularização fundiária no Distrito Federal. Segundo o PLANDHIS, a política distrital de habitação deve compreender que

(...) as leis de mercado são excludentes para a camada da população de menor renda, e definir a intervenção do GDF no processo de promoção/produção de habitação de interesse social, de qualificação de moradias e de regularização fundiária (PLANDHIS, 2012, p35).

Afirma o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA, que o PLANDHIS

(...) partiu do conceito do atendimento habitacional amplo, articulando o indicador do *déficit* e inadequação habitacional com outros, como população de rua e domicílios em áreas de assentamento subnormal (IPEA, 2015, pg53).

Foi objetivo do PLANDHIS compatibilizar as diversas iniciativas habitacionais em torno de um Sistema Distrital de Habitação para o enfrentamento do *déficit* habitacional brasileiro. O Plano foi desenvolvido para atender a legislação federal, que obrigava a emissão de um Plano Diretor de Habitação, uma vez que o Distrito Federal aderiu ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social -SNHIS.

O PLANDHIS deveria contemplar a caracterização da oferta habitacional e das necessidades habitacionais, da capacidade político-institucional-administrativa e financeira do Distrito Federal, tendo como objetivos principais:

- Cumprir a decisão do GDF em suprir as carências habitacionais;
- Criar um instrumento de planejamento de ações de curto, médio e longo prazo constituído por ações e medidas institucionais, econômicas e jurídicas que efetiva o papel do Distrito Federal no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS;
- Adequar-se ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social;
- Fortalecer a relação entre os diversos órgãos do GDF no trato da questão habitacional, tomando como pressuposto o contexto político-institucional, seja no nível da perspectiva de investimentos anunciados pelo governo federal, seja no nível de expectativa do governo local de renovar a Política Habitacional na esfera Distrital;
- Compreender que as necessidades habitacionais vão além da demanda por novas unidades e que correspondem também à necessidade de qualificação de diversas habitações do Distrito Federal, bem como a demanda por regularização fundiária, quer seja de interesse social, quer seja de interesse específico (PLANDHIS, 2012, p35).

Para colocar em prática os objetivos acima elencados, o PLANDHIS estabeleceu princípios norteadores, tais como:

- A moradia entendida como um direito humano social, ou seja, como um lugar onde se mora com garantias de segurança e salubridade, com garantias de posse da terra e com garantias de acesso às infraestruturas e aos serviços urbanos, assegurando a habitabilidade;
- O direito à participação popular através do planejamento participativo, princípio instituído pela Constituição Federal e regulamentado pela Lei Federal nº. 10.257/2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade, que previu a criação de vários mecanismos de participação. Este princípio possibilitou a contribuição compartilhada dos diversos atores, nas diversas etapas de elaboração deste diagnóstico iniciado ainda durante a Conferência Distrital das Cidades Extraordinária buscando, com isso, garantir o controle social e a transparência nas decisões e procedimentos;
- O conceito amplo de demanda habitacional que considera como necessidade habitacional todas aquelas famílias que não moram de maneira adequada, quer seja, por questões fundiárias, quer seja, por questões de insalubridade ou adensamento excessivo ou por questões de sustentabilidade ambiental, além daquelas que não têm efetivamente solução de moradia ou que comprometem a renda familiar em mais de 30% com pagamento de aluguel. Este diagnóstico preliminar aponta, portanto, como problemas habitacionais:
 - 1 – Famílias que habitam sem regularidade fundiária;
 - 2 – Famílias que habitam em Unidades Habitacionais com necessidade de qualificação, quer seja, por falta de sanitários, por falta de reboco em algumas paredes, por falta de calçada, ou por adensamento excessivo;
 - 3 – Famílias que habitam próximas de áreas de risco ou áreas ambientalmente sensível;
 - 4 – Famílias em situação de rua;
 - 5 – Famílias que comprometam mais de 30% da renda familiar com o pagamento de aluguel. (PLANDHIS, 2012, p35-36)

De maneira geral, pode-se constatar que o PLANDHIS objetivou apontar os desafios e reais necessidades habitacionais apresentadas pela população do Distrito Federal, além de sugerir possíveis soluções a serem tomadas pelo Estado para combater o *déficit* habitacional na capital federal, bem como planos habitacionais para provimento de moradia adequada à população.

3.5 Atores da habitação social no DF

3.5.1 Movimentos Sociais

Segundo destaca o Plano Distrital de Habitação de Interesse Social – PLANDHIS, o movimento pela moradia teve origem em meados da década de 1990 por ocasião

(...) das I e II Conferências de Habitação do Distrito Federal, que estabeleceram como Política de Estado o atendimento dos chamados ‘Grupos Organizados’, que passaram a ter atendimento específico dentro da Política Habitacional local (PLANDHIS, 2012, p60).

Segundo destaca o PLANDHIS, cerca de 400 cooperativas habitacionais, sindicatos e associações de moradores, além de quatro movimentos nacionais possuíram representação no território da capital federal. Ainda afirma o PLANDHIS (2012, p60) que “diversos destes movimentos, associações e cooperativas construíram casas em regime de mutirão e/ou autogestão, deixando sua marca no combate ao *déficit* habitacional”. São eles:

- UNMP – União Nacional de luta pela Moradia Popular;
- CMP – Central dos Movimentos Populares;
- CONAM – Confederação Nacional das Associações de Moradores e
- MNLM – Movimento Nacional de Luta pela Moradia.

Com o passar dos anos, os mutirões e a autogestão habitacional deixaram de ser incentivados tanto pelo governo quanto pelos movimentos por moradia. Com a criação da Lei Distrital nº. 3.877/2006 foi estabelecido que as entidades organizadas (associações e cooperativas) tinham direito a 40% de todo o atendimento de novas moradias ofertado. As associações e cooperativas foram então convocadas por meio de Editais a participarem de credenciamento junto à CODHAB/DF onde reafirmaram interesse em participar da política habitacional e realizaram a atualização dos dados cadastrais, sendo inclusive incentivados a buscar o mercado ou programas de provisão habitacional, tal como o Programa Casa Verde e Amarela.

3.5.2 Parcerias com Instituições de Ensino: Jornadas de Assistência Técnica

Segundo o Manual para implantação da Assistência Técnica pública e gratuita a famílias de baixa renda para projeto de construção de habitação de interesse social publicado pelo IAB, “no final dos anos 90, a Federação Nacional dos Estudantes de

Arquitetura e Urbanismo do Brasil – FENEA cria o Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo – EMAU” (IAB, 2010, p11). Sobre a atuação de Escritórios Modelo elaborados pelo FENEA, aponta Baptista que esta prática estudantil

(...) espalhou-se pelo país buscando modos de prestar assistência técnica à população. Em 2004, o X Encontro Universitário Latinoamericano de Cátedras de Vivenda, ULACAV, aconteceu em Pelotas, Rio Grande do Sul, com o tema A Universidade de Interesse Social, interdisciplinaridade e Inserção Sistemática nos Currículos (BAPTISTA, 2009, pg08).

No meio acadêmico à nível nacional ainda afirma o autor que

(...) o tema Assistência Técnica foi abraçado pelas escolas de arquitetura e promoveram diversas experiências através de Programas de Extensão Universitária, que se mobilizou e passou a promover diversas iniciativas de extensão universitária, incluindo em seus currículos questões referentes ao direito à cidade e habitação (BAPTISTA, 2009, p08).

No contexto do Distrito Federal, de 2017 a 2022 foram realizadas ações em parceria entre diversos órgãos, conselhos de classe e instituições de Ensino Superior com vistas ao atendimento a comunidades de baixa renda.

Inicialmente chamada de Jornada de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social – JATHIS, estas ações visavam integrar profissionais e estudantes à realidade habitacional do DF e desenvolver propostas e soluções da qualidade do espaço urbano. O evento também tinha como objetivo conscientizar o corpo estudantil sobre a importância do espaço urbano adequado e das moradias salubridades e seguras, em especial das famílias de baixa renda.

As jornadas foram eventos idealizados pela ABEA, promovidos pelo Colégio de Entidades de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal – CEAU/DF por meio do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal – CAU/DF.

Os principais objetivos da JATHIS estavam relacionados à sensibilização de estudantes, professores e profissionais da construção civil e da assistência social em contextos de vulnerabilidade social e edilícia, utilizando as mesmas limitações e condições que envolvem o Subprograma de Melhorias Habitacionais desenvolvido pela CODHAB/DF.

Segundo site do CAU/DF, as jornadas visavam ainda

(...) proporcionar um exercício projetual para Melhorias Habitacionais por meio da imersão em comunidades de Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS) do Distrito Federal. A Oficina da JATHIS pretende ilustrar as particularidades e dificuldades das práticas de Melhorias Habitacionais, contextualizadas a partir das experiências e da metodologia de trabalho da

As JATHIS foram realizadas por meio de palestras, mesas redonda e oficinas, tanto em modo presencial quanto remoto, no intuito de proporcionar aos participantes reflexão da prática profissional relacionada à Assistência Técnica. Todas as edições foram realizadas tendo como base dados edifícios de famílias habilitadas pela CODHAB/DF nas Regiões Administrativas do Sol Nascente e Por do Sol, Estrutural e São Sebastião.

A **Tabela 13** a seguir elenca as parcerias envolvidas nas Jornadas de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social – JATHIS, realizadas entre os anos de 2017 a 2021.

Tabela 13 – JATHIS: Parceiros públicos e privados de 2017 a 2021.

AGENTES JATHIS - 2017 à 2021
1. ENTIDADES
<ul style="list-style-type: none">• CEAU/DF - COLÉGIO DE ENTIDADES DE ARQUITETURA E URBANISMO DO DISTRITO FEDERAL;• IAB/DF - INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, DEPARTAMENTO DO DISTRITO FEDERAL;• ABEA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ENSINO DE ARQUITETURA E URBANISMO;• CAU/DF - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO DISTRITO FEDERAL;• SINDICATO DOS ARQUITETOS;• FENEA - FEDERAÇÃO NACIONAL DE ESTUDANTES DE ARQUITETURA E URBANISMO.
2. GOVERNO
<ul style="list-style-type: none">• SEGETH - SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO;• CODHAB/DF - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL.
3. INSTITUIÇÕES DE ENSINO
<ul style="list-style-type: none">• UNICEUB - CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRASÍLIA;• UDF - CENTRO UNIVERSITÁRIO DO DISTRITO FEDERAL;• IESB - CENTRO UNIVERSITÁRIO DO INSTITUTO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR DE BRASÍLIA;• ESTACIO - CENTRO UNIVERSITÁRIO ESTÁCIO DE BRASÍLIA;• UNIEURO - CENTRO UNIVERSITÁRIO EURO-AMERICANO – UNIEURO;• FACIPLAC - FACULDADES INTEGRADAS DA UNIÃO EDUCACIONAL DO PLANALTO CENTRAL;• IESPLAN - INSTITUTO DE ENSINO SUPERIOR DO PLANALTO;• UCB - UNIVERSIDADE CATÓLICA DE BRASÍLIA;• UNB - UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA;• IFB SAMAMBAIA - INSTITUTO FEDERAL DE BRASÍLIA - CAMPUS SAMAMBAIA.
4. APOIO
<ul style="list-style-type: none">• ONU-HABITAT - PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA OS ASSENTAMENTOS HUMANOS.

Fonte: A autora, adaptado www.athisbsb.org.br.

A partir das edições da JATHIS tem-se observado significativa ampliação das ações de extensão universitária em assistência técnica, com grande interesse de atuação dos estudantes em projetos sociais. As **Figuras 10 a 20** ilustram momentos de oficinas e capacitação realizadas durante as edições da JATHIS.

Figuras 10 a 14 – JATHIS 2017 a 2021.



Fonte: www.athisbsb.org.br. Acesso set 2022.

Figuras 15 a 18 – JATHIS 2017 a 2021.



Fonte: www.athisbsb.org.br. Acesso set 2022.

Figuras 19 a 21 – JATHIS 2017 a 2021.



Fonte: www.athisbsb.org.br. Acesso set 2022.

Figuras 22 e 23 – JATHIS 2017 a 2021.



Fonte: www.athisbsb.org.br. Acesso set 2022.

2.

PROGRAMA HABITA BRASÍLIA

4. PROGRAMA HABITA BRASÍLIA - PHB

Segundo ‘*Relatório sobre a construção de um novo programa habitacional para o Distrito Federal*’ elaborado pelo IPEA, “o Serviço de Assistência Técnica pública e gratuita para projetos de habitação de interesse social foi instituído pela Lei Distrital nº5.485, de 08 de junho de 2015, amparada pela Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008” (IPEA, 2015, pg71). Tendo como base as referidas leis, em junho de 2016 o então governador do Distrito Federal – GDF Rodrigo Rollemberg (**Figura 24**), munido do Decreto Distrital nº37.438/2016 lança o Programa Habita Brasília – PHB.

Figuras 24 e 25– Ex governador do DF Rodrigo Sobral Rollemberg – 2015 à 2018 e folder de divulgação de lançamento do Programa Habita Brasília - PHB.



Fonte: <https://www25.senado.leg.br>. Acesso em out 2022.

O PHB propõe um conjunto de ações a serem implementadas para combater o *déficit* habitacional na capital federal, fornecendo atendimento a famílias em situação de vulnerabilidade social e que não disponham de recursos próprios para qualificar suas moradias. Ainda de acordo com o relatório elaborado pelo IPEA, o programa oferece atendimento a moradias “construídas com ou sem orientação técnica qualificada, ocorrida no mercado informal, sem atingir padrões mínimos de qualidade e de segurança física e jurídica para fins de regularização fundiária e edilícia” (IPEA, 2015, pg71).

Dentro do que estabelece o Manual para implantação da Assistência Técnica pública e gratuita a famílias de baixa renda para projeto de construção de habitação de interesse social publicado pelo IAB já citado nesta Dissertação, “os indicadores apontam que a maior concentração do *déficit* habitacional do país é de famílias com ganho (quando existente) de até três salários mínimos” (IAB, 2010, p14-15).

Tendo em vista esta realidade, o PHB oferece serviço público e gratuito de equipe multidisciplinar de profissionais de diversas áreas, habilitados em seus referidos

conselhos, voltados ao atendimento à população mais carente. O programa é dividido em cinco eixos de atuação e visa a integração das políticas habitacionais para produção de moradias dignas nos aspectos prioritários de segurança e salubridade, planejamento urbano, regularização fundiária e combate à grilagem de terras. O artigo 2º do Decreto Distrital nº37.438/2016 estabelece os objetivos do Programa Habita Brasília - PHB:

- I - promover a diversificação das soluções de moradia, ampliando as alternativas de produção habitacional frente ao déficit e à inadequação habitacional;
- II - promover o uso racional do espaço urbano consolidado, priorizando a implantação de moradias em áreas com infraestrutura urbana e próximas às centralidades urbanas existentes e previstas nos planos estruturadores do território do Distrito Federal, Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT;
- III - integrar as ações do Estado para uma atuação conjunta na promoção da moradia adequada, no combate ao uso irregular do solo urbano e rural, e na regularização fundiária urbana; e
- IV - integrar as áreas destinadas à produção habitacional com o desenvolvimento produtivo econômico do Distrito Federal, ampliando o acesso da população ao emprego e à renda, nas subzonas e diretrizes emanadas do ZEE. (Decreto Distrital nº37.438/2016, artigo 2º)

Segundo site da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH (www.seduh.gov.br), os objetivos do PHB abrangem a diversificação de soluções de moradia, envolvendo a discussão do paradigma da propriedade privada, o fortalecimento das instituições, a integração das ações do estado e o uso racional do espaço urbano. No artigo 4º do Decreto Distrital são estabelecidas as diretrizes gerais do Programa Habita Brasília - PHB:

- I - promover formas de acesso à moradia digna compatíveis com a demanda por faixa de renda;
- II - priorizar a provisão de moradia às famílias de baixa renda com rendimento equivalente a até 3 salários mínimos;
- III - promover alternativas de moradia em áreas com infraestrutura urbana e próximas dos centros de emprego, em zonas urbanas consolidadas, em processo de consolidação, ou indicadas no Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE, observada a capacidade de suporte ambiental socioeconômico e do território;
- IV - promover o uso de imóveis urbanos ociosos para provisão habitacional, evitando a criação de novos núcleos urbanos dissociados da trama urbana existente;
- V - promover a assistência técnica, prioritariamente às famílias de baixa renda e residentes em áreas urbanas vulneráveis, sejam os beneficiários de forma individual ou coletiva;
- VI - priorizar a atuação da assistência técnica em áreas caracterizadas como de interesse social e integradas com outras políticas governamentais;
- VII - incentivar pesquisas e desenvolver técnicas de produção e recuperação para oferta de moradias dignas à população urbana e rural que venham a promover a inclusão socioespacial;
- VIII - implementar meios adequados de acompanhamento e de controle do desempenho e de avaliação das ações do programa, mantendo atualizadas, em sistema georreferenciado, as informações de cadastro dos beneficiados e dos inscritos em programas habitacionais;
- IX - articular a política habitacional com as demais políticas setoriais, em especial com as políticas de desenvolvimento social, ambiental, de mobilidade urbana e de desenvolvimento econômico produtivo; e

X - promover a ocupação do território de forma equilibrada, com setores socialmente diversificados e áreas integradas ao meio ambiente natural, respeitadas as áreas de risco à saúde e a capacidade de suporte socioambiental.

Parágrafo único. O atendimento pela disponibilidade de nova unidade habitacional por linha de ação do Programa Habita Brasília é único por beneficiário, podendo haver sobreposição apenas no atendimento por locação social, até a entrega de unidade imobiliária à família, e no atendimento pela assistência técnica ao domicílio próprio da família. (Decreto Distrital nº37.438/2016, artigo 4º)

O artigo 5º aponta as fontes de recursos do Programa Habita Brasília - PHB. São elas:

- I - Orçamento Geral da União;
- II - fundos de recursos que compõem o Sistema Financeiro da Habitação - SFH;
- III - Orçamento Geral do Distrito Federal;
- IV - recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - FUNDURB;
- V - recursos do Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social - FUNDHIS;
- VI - recursos provenientes da TERRACAP e CODHAB; e
- VII - outras fontes que lhe forem atribuídas. (Decreto Distrital nº37.438/2016, artigo 5º)

Para que as famílias tenham acesso ao PHB, além de atenderem aos critérios estabelecidos na Lei de Assistência Técnica (Lei nº11.888/2008), devem estar inscritas nas listas da CODHAB/DF. A **Tabela 14** abaixo apresenta as modalidades do PHB, bem como seus eixos de atuação.

Tabela 14 – PHB: Modalidades e eixos de atuação.

	EIXO	ATUAÇÃO
1	LOTE LEGAL	VISA COMBATER A GRILAGEM DE TERRAS. NESTA MODALIDADE, LOTES ESCRITURADOS SÃO DISPONIBILIZADOS À VENDA AOS HABILITADOS NAS LISTAS DA CODHAB/DF POR PREÇOS ABAIXO DOS DE MERCADO. PARA ESTAREM APTOS À VENDA, OS TERRENOS PRECISAM SER URBANIZADOS E PREPARADOS PARA RECEBER INFRAESTRUTURA (INSTALAÇÕES DE ÁGUA E DE ENERGIA ELÉTRICA).
2	PROJETO NA MEDIDA	VISA AUXILIAR A POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA A CONSTRUIR OU REFORMAR AS HABITAÇÕES COM AUXÍLIO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA DE PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS DISPONIBILIZADOS PELA CODHAB/DF.
3	MORAR BEM	VISA A CONSTRUÇÃO E OFERTA DE NOVAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS NA CIDADE.
4	ALUGUEL LEGAL	DADO SEU ALTO GRAU DE COMPLEXIDADE E INOVAÇÃO, ESTA MODALIDADE FOI MODELADA E ESTRUTURADA PELA ANTIGA SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO (SEGETH).
5	PORTAS ABERTAS	ESTA MODALIDADE INCENTIVA A PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES PELA INICIATIVA PRIVADA, CONTRIBUINDO PARA DIMINUIR O DÉFICIT HABITACIONAL DA CIDADE.

Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, jul/2022.

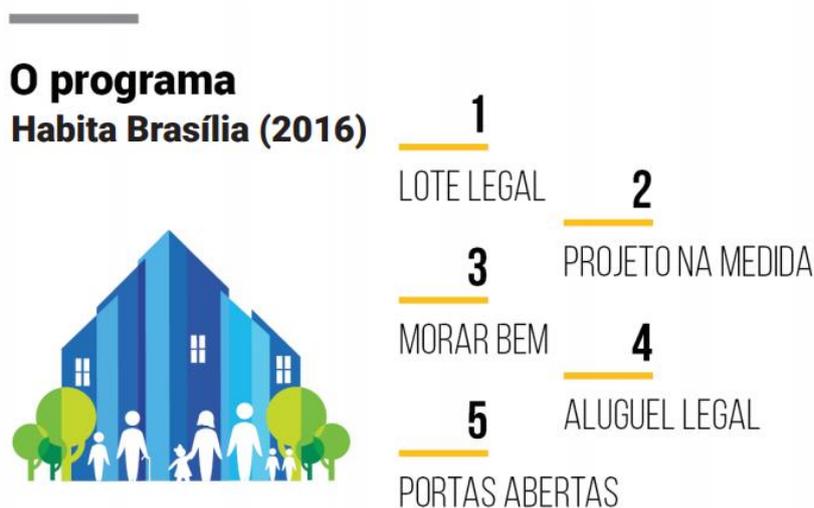
Para dar efetividade ao PHB, a antiga SEDUH, então responsável pela gestão da política habitacional do DF, presidida pelo arquiteto e urbanista Thiago Andrade e a CODHAB/DF, presidida pelo diretor-presidente arquiteto e urbanista Gilson Paranhos (**Figuras 26 e 27**) disponibilizam postos de assistência técnica em comunidades carentes, dando início ao atendimento nas comunidades. A **Figura 28** a seguir ilustra divulgação do PHB e sua estrutura por eixos.

Figuras 26 e 27 – Arquiteto Thiago Andrade (antigo presidente da SEDUH) e arquiteto Gilson Paranhos (antigo diretor-presidente da CODHAB/DF) – gestão de 2015 a 2018.



Fonte: Internet, out/2022.

Figura 28 –PHB: Eixos de atuação.



Fonte: CODHAB/DF, jul/2022.

O Programa Habita Brasília - PHB ainda se encontra vigente dentro da política pública habitacional do Distrito Federal e suas diretrizes e eixos de atuação estão de acordo ao que indicam o PLANHAB e o PLANDHIS. Até o presente momento, os eixos

Aluguel Legal e Portas Abertas não foram devidamente implementados. A seguir será abordado o eixo alvo deste estudo: Eixo “*Projeto na Medida*”.

4.1 EIXO “PROJETO NA MEDIDA”

Conforme demonstrado anteriormente na **Tabela 14**, o Eixo ‘*Projeto na Medida*’ tem como objetivo principal o oferecimento de serviço de Assistência Técnica pública e gratuita à população de baixa renda, com o intuito de garantir a qualidade das residências consideradas de interesse social, que atendam aos critérios estabelecidos no PHB e que apresentem algum nível de vulnerabilidade social e edilícia.

Para a efetivação deste eixo, foram criadas duas categorias de atuação: as Ações Urbanas Comunitárias - AUC e o Subprograma de Melhorias Habitacionais – SMH. A **Figura 29** a seguir demonstra as modalidades até então desenvolvidas pelo Eixo ‘*Projeto na Medida*’, no intuito de facilitar a compreensão do leitor.

Figura 29 – PHB – Eixo “*Projeto na Medida*” e categorias de atuação.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, set/2022.

4.1.1 AUC - Ações Urbanas Comunitárias

Segundo Manual Ações Urbanas Comunitárias – AUC (**Figura 32**), elaborado pela equipe técnica da CODHAB/DF no ano de 2017, as AUCs foram idealizadas e desenvolvidas pela equipe de Assistência Técnica da CODHAB/DF, que objetivavam a qualificação urbana por meio de participação comunitária.

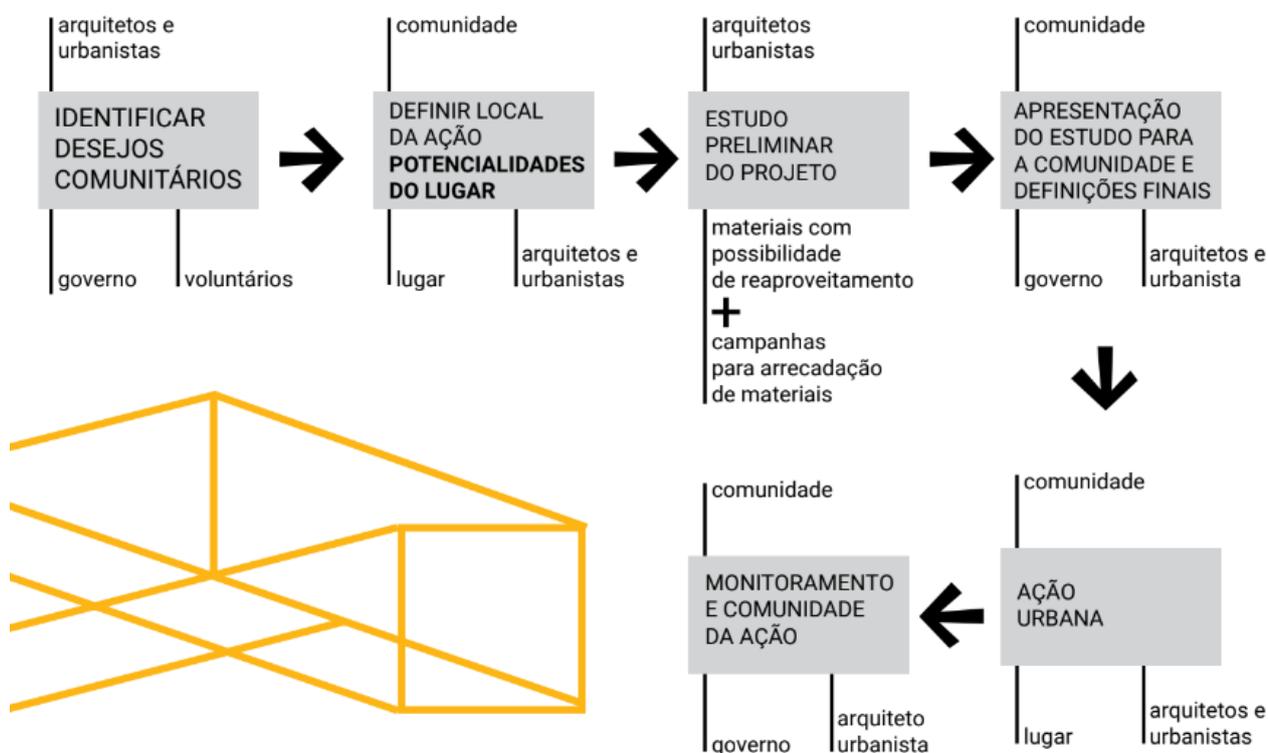
Iniciadas no ano de criação do Programa Habita Brasília e realizadas até o ano de 2018, estas ações eram realizadas em formato de mutirão e contavam com a

participação da comunidade, de voluntários profissionais e estudantes de arquitetura e urbanismo, além dos técnicos da Companhia.

A **Figura 30** a seguir destaca o fluxograma idealizado no ano de 2016 e desenvolvido pela equipe da CODHAB/DF, no intuito de esclarecer à população e aos participantes voluntários como se dava a organização e planejamento das Ações Comunitárias Urbanas – AUCs e o papel de cada agente envolvido no processo.

Figura 30 – AUC: Fluxograma.

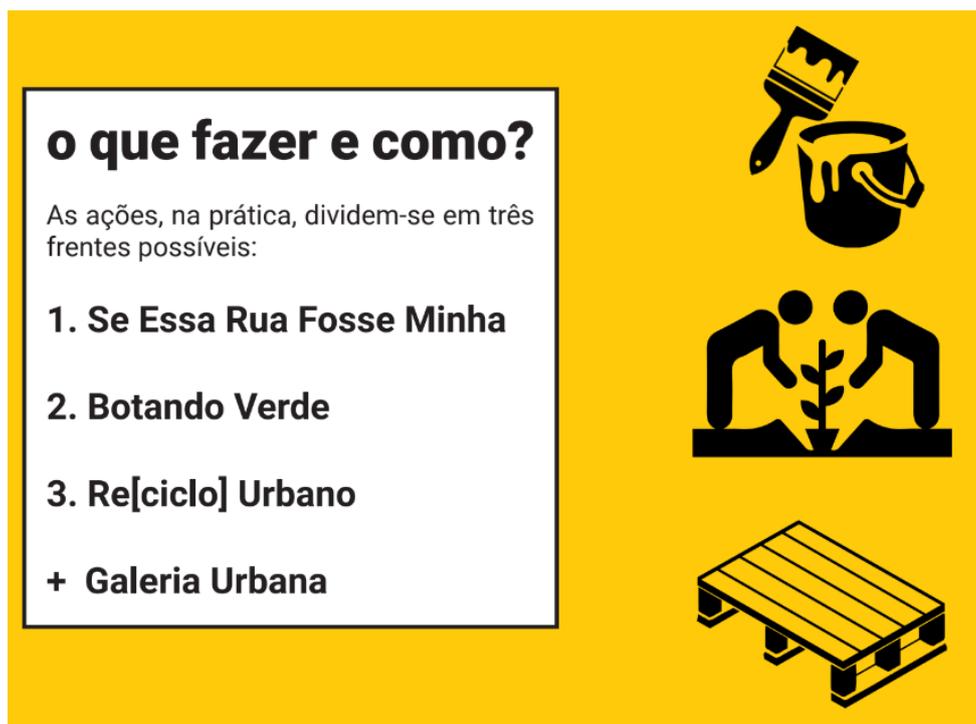
ações urbanas comunitárias baixo custo - alto impacto



Fonte: CODHAB/DF, out/22.

Conforme divulgado pela CODHAB/DF em seu site e como destaca a **Figura 31** a seguir, as AUCs foram divididas em três modalidades: se essa rua fosse minha, botando verde, re(ciclo) urbano e galeria urbana. O objetivo principal era proporcionar uma nova relação da rua com os moradores, qualificando o ambiente público através da execução de paisagismo urbano e melhorias das fachadas.

Figura 31 – AUC: Modalidades.



Fonte: CODHAB/DF, out/22.

A **Tabela 15** a seguir identifica e qualifica as modalidades desenvolvidas pela AUC.

Tabela 15 – AUC: Modalidades.

MODALIDADE	OBJETIVOS
SE ESSA RUA FOSSE MINHA	INTERVENÇÃO COLETIVA REALIZADA EM MUTIRÃO COM A COMUNIDADE E VOLUNTÁRIOS, COM O OBJETIVO DE REQUALIFICAR ESPAÇOS URBANOS OCIOSOS, DANIFICADOS OU EM MAU USO
BOTANDO VERDE	PLANEJAMENTO E EXECUÇÃO DE HORTAS E PAISAGISMO PRODUTIVO, DISPONIBILIZANDO À COMUNIDADE ERVAS, FRUTAS, LEGUMES E VERDURAS, ALÉM DE OFERECER EDUCAÇÃO AMBIENTAL AOS PARTICIPANTES
RE(CICLO) URBANO	MOBILIÁRIO URBANO COM UTILIZAÇÃO DE MATERIAIS REUTILIZADOS E DE BAIXO CUSTO
GALERIA URBANA	ARTISTA (OU COLETIVO) CONVIDADO PARA CRIAR PAINEL ARTÍSTICO COMO FORMA DE MARCAR A AUC, PROPORCIONANDO DESTAQUE NO LOCAL DA INTERVENÇÃO

Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, out/22.

Foram realizadas diversas ações nas regiões administrativas atendidas pelos postos de atendimento da CODHAB/DF, tais como Vila Cauhy, Sol Nascente (trechos 1 e 2), Por do Sol, QNR, Porto Rico, Fercal, Buritizinho e São Sebastião. Os mutirões

eram anunciados e divulgados na comunidade como forma de incentivo e convite à apropriação de espaços públicos ociosos e degradados. Desde 2019 a AUC não está sendo desenvolvida pela Companhia.

O manual de ações urbanas contém informações e dicas importantes sobre o tipo de intervenção urbana possível em localidades onde o poder público se encontra ausente. Propostas de arborização e ocupação perimetral, painéis artísticos, bancos, bancos-jardim, monstros de pneu, revitalização de equipamentos existentes (conserto e pintura), hortas funcionais, jardineiras suspensas utilizando materiais recicláveis e reutilizados, tais como canos PVC, pneus usados, manilhas de concreto são apresentadas aos leitores.

Figura 32 – Manual Ações Urbanas Comunitárias - AUC.



Fonte: https://issuu.pdf-doc=manual-auc_2017&user=lowis3&id=181009143944-648b3eed8b4ff58eefc9d7ea34227843&count=40, jul/2022.

A seguir as **Figuras 33 a 53** ilustram o resultado de algumas destas ações urbanas comunitárias, mostrando o antes e depois de espaços públicos que receberam as intervenções da CODHAB/DF juntamente com o apoio de participantes técnicos, voluntários e membros da comunidade.

Figuras 33 e 34 – AUC: Galeria Urbana - antes e depois.



Fonte: CODHAB/DF, out/2022.

Figuras 35 e 36 – AUC: (re)ciclo Urbano - antes e depois.



Fonte: CODHAB/DF, out/2022.

Figuras 37 e 38 – (re)ciclo Urbano e Galeria Urbana - antes e depois.



Fonte: CODHAB/DF, out/2022.

Figuras 39 e 40 – AUC: Se essa rua fosse minha antes e depois.



Fonte: CODHAB/DF, out/2022

Figuras 41 a 44 – AUC: Se essa rua fosse minha antes e depois.

AQUI VAI TER MUTIRÃO
revitalização da praça
dia 8 e 15 de **outubro**

Governo de Brasília convida:

- _ponto de encontro comunitário
- _quadra de esportes
- _parquinho
- _revitalização
- _espaço de convivência
- _pergolado
- _horta comunitária
- _construção

_APRESENTAÇÃO DE HIP HOP
_HORTA COMUNITÁRIA
_BRINCADEIRAS

_realização

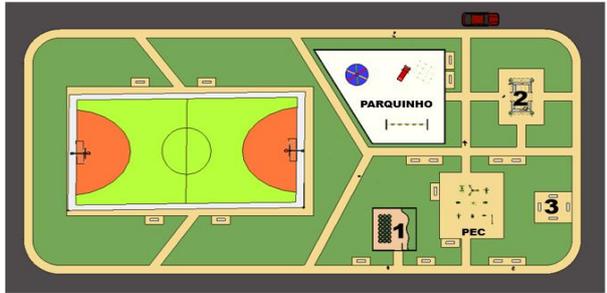
_apoio




PROPOSTA	
I - REVITALIZAÇÃO	II - NOVOS ESPAÇOS
- Quadra de esportes	1 - Horta comunitária
- Parquinho	2 - Pergolado
- PEC	3 - Área de convivência







Fonte: CODHAB/DF, out/2022.

Figuras 45 a 50 – AUC 2017-2018.



Fonte: Manual AUC - CODHAB/DF, out/2022.

Figuras 51 a 53 – AUC 2017-2018.



Fonte: Manual AUC - CODHAB/DF, out/2022.

4.1.2 O Subprograma de Melhorias Habitacionais – SMH

Criado pela Resolução nº258/16 emitida pela CODHAB/DF, o SMH foi lançado para dar efetividade ao Eixo '*Projeto na Medida*'. O atendimento do SMH está diretamente relacionado à readequação e qualificação habitacional. Através do SMH profissionais de diversas áreas oferecem serviços de assistência técnica pública e gratuita à população de baixa renda. Segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA,

Este serviço tem como foco o atendimento de domicílios das famílias com renda equivalente até 3 salários mínimos com recursos Federais e Distritais e, para domicílios das famílias com renda equivalente entre 3 e 5 salários mínimos, recursos exclusivamente Distritais, operando com os recursos dispostos nos Fundos Distritais FUNDHIS e FUNDURB, tendo como empreendedores pessoas físicas ou pessoas jurídicas de direito privado sem fins lucrativos, onde o conjunto dos beneficiários finais, famílias com renda equivalente até 3 e até 5 salários mínimos serão beneficiados com a produção de projetos de construções de Habitação de Interesse Social – HIS, quer seja casas isoladas ou conjuntos de unidades habitacionais e/ou equipamentos comunitários e sociais que façam parte do empreendimento (IPEA, 2015, pg 71).

O foco de atendimento do Subprograma é a extinção de problemas e manifestações patológicas que causam a inadequação habitacional, que está diretamente relacionada ao *déficit* habitacional e envolve, entre outros aspectos:

- carência de acesso à infraestrutura urbana;
- adensamento de moradores;
- ausência de iluminação e ventilação naturais em ambientes de longa permanência;
- inapropriação ou ausência de unidade sanitária;
- cobertura inadequada (telhas e madeiramento);
- instalação elétrica improvisada ou inadequada;
- instalação hidrossanitária improvisada ou inadequada;
- ausência de caixa d'água;
- ausência ou inadequação de esquadrias.

De acordo com o IPEA, as ações pretendidas no âmbito da prestação de Serviços de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social devem observar as seguintes diretrizes gerais:

- estabelecimento, no âmbito da Política Habitacional, Programa de Assistência Técnica à Habitação de Interesse Social – ATHIS, como componente estratégico para promoção de melhoria e adequação habitacional;
- fomento e apoio a ações de assistência técnica para habitação de interesse social, promovidos pelo Governo do Distrito Federal, no processo de provisão e adequação de habitação de interesse social, com a disposição de equipe multidisciplinar, fomentando a criação de equipes nos mesmos formatos de atuação no setor privado da sociedade civil organizada;
- participação de unidades de ensino, núcleos de extensão das universidades, entidades profissionais, empresariais, outros entes públicos, organizações não-governamentais e entidades da sociedade civil;
- multidisciplinaridade do serviço de assistência técnica, incluindo mobilização, participação e desenvolvimento social das comunidades, para ampliação do acesso a programas de financiamento à produção habitacional e regularização fundiária, além da assistência técnica para produção e melhoria habitacional; e
- promoção da regularização fundiária, por meio de projetos e de atividades jurídicas e administrativas, que objetivem a regularização do conjunto dos domicílios, uso e ocupação das moradias. (IPEA, 2015, pg 72)

Ainda nos afirma o IPEA que a ação de prestação de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social - ATHIS terão as seguintes diretrizes específicas:

- articulação de programas e projetos habitacionais para as famílias de baixa renda com programas de financiamento e microcrédito desenvolvidos nas esferas federal e do Distrito Federal, destinando-os, principalmente, para a autogestão coletiva ou individual;
- atendimento, prioritário, ao domicílio da família, considerado inseguro e/ou insalubre e, que tenha na composição familiar, mulher como chefe da família, idosos e pessoas com deficiência;

- implementação da assistência técnica aos programas de atendimento habitacional amplo, compondo listagem de atendimento habitacional, constituindo uma das formas de enfrentamento ao déficit habitacional;
- valorização, enriquecimento e aperfeiçoamento de formas e soluções construtivas adequadas às condições de especificidades do problema e ao público beneficiário. (IPEA, 2015, pg 72-73)

A **Tabela 16** a seguir lista as inadequações consideradas como insalubres e inseguras nas habitações, de acordo com o estabelecido em Resolução nº170/2022 emitida pela CODHAB/DF.

Tabela 16 - Inadequação habitacional: insegurança e insalubridade.

INSEGURANÇA		INSALUBRIDADE	
1	RACHADURAS PROFUNDAS EM AMBIENTES DIVERSOS	10	FALTA DE VENTILAÇÃO/ ILUMINAÇÃO EM AMBIENTE DE LONGA PERMANÊNCIA
2	ESTRUTURAS E/OU FERRAGENS EXPOSTAS	11	FALTA DE CÔMODOS SUFICIENTES/ ADEQUADOS PARA OS MORADORES
3	FALTA DE ESTRUTURA (INEXISTÊNCIA DE VIGAS, PILARES E FUNDAÇÃO)	12	FALTA DE INSTALAÇÕES ADEQUADAS PARA ÁREAS MOLHADAS (COZINHA E BANHEIRO)
4	INSTALAÇÃO ELÉTRICA INADEQUADA E/OU EXPOSTA	13	BANHEIRO INADEQUADO PARA USO (FALTA DE LAVATÓRIO E/OU BACIA SANITÁRIA)
5	TELHAMENTO INSTÁVEL OU EM MÁIS CONDIÇÕES	14	INFILTRAÇÕES QUE CAUSAM MOFO/ ÁREAS MOFADAS
6	ENTRADA DE ÁGUAS PLUVIAIS	15	FALTA DE VENTILAÇÃO ADEQUADA EM AMBIENTE DE CURTA PERMANÊNCIA
7	ESQUADRIAS DE ACESSO SEM CONDIÇÕES DE USO	16	FALTA DE ACESSIBILIDADE
8	INEXISTÊNCIA DE MURO E/OU GRADE DE PROTEÇÃO E LIMITAÇÃO DE LOTE		
9	INSTABILIDADE NA CONSTRUÇÃO (PAREDES QUE SE MOVIMENTAM OU PARTES QUE CAEM)		

Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, jul/2022.

Segundo o Relatório desenvolvido pelo IPEA, “constituem-se atores do programa: a SEGETH (sucessora da SEDUH), na qualidade de Gestor, a CODHAB/DF, como agente operador, Entidades Privadas sem fins lucrativos, na qualidade de

proponentes e as famílias atendidas, na qualidade de beneficiários” (IPEA, 2015, pg 73).

São consideradas atribuições da SEGETH:

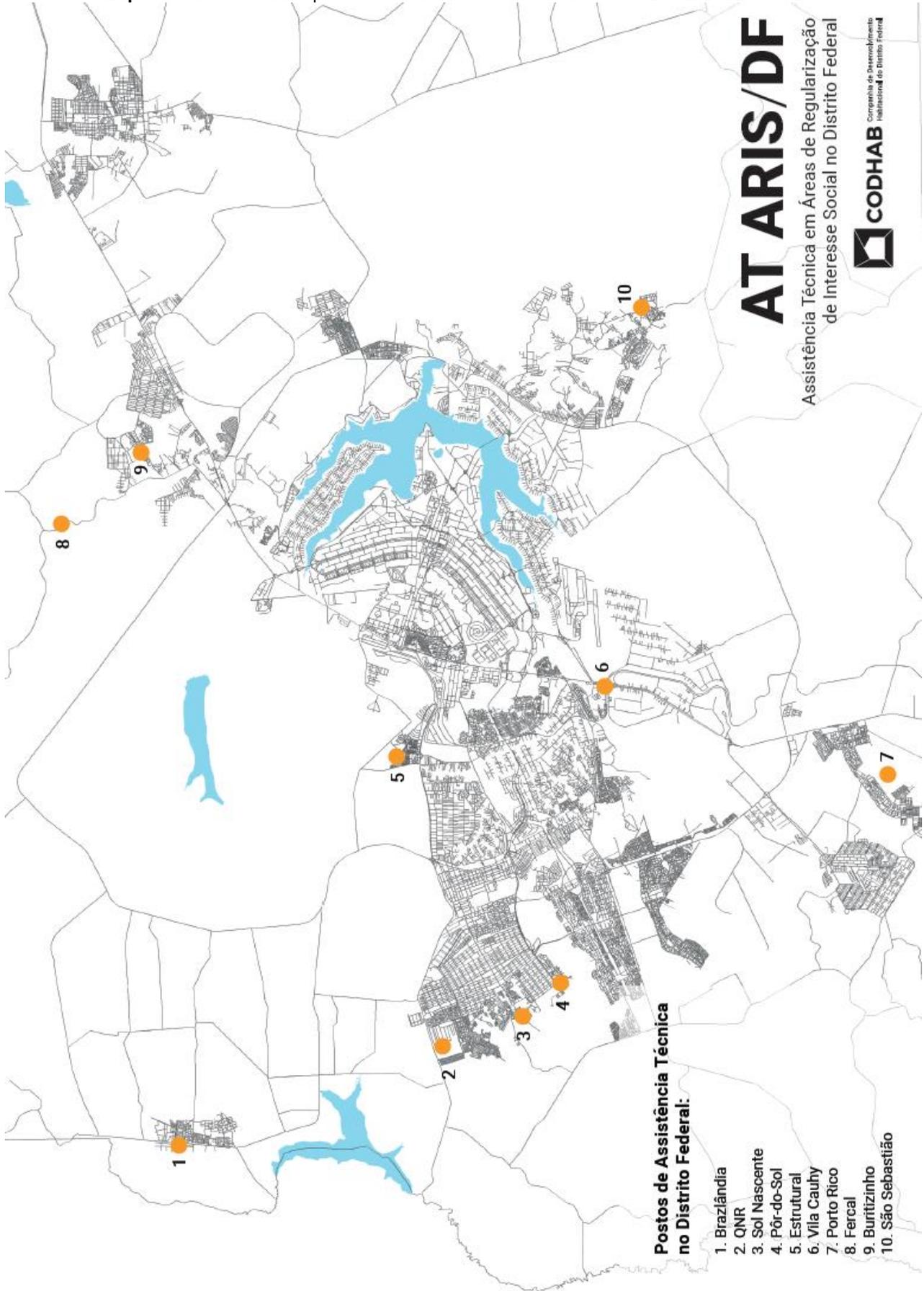
- (i) realizar a gestão, a coordenação geral, a gerência, o acompanhamento, o monitoramento e a avaliação da execução e dos resultados da ação;
- (ii) estabelecer as diretrizes gerais e os procedimentos operacionais para a implantação da ação;
- (iii) consignar recursos no FUNDHIS para execução da ação;
- (iv) realizar o processo de análise e seleção das propostas apresentadas;
- (v) descentralizar os créditos orçamentários e financeiros à CODHAB/DF; e
- (vi) manter o Conselho Gestor do FUNDHIS informado da execução e acompanhamento da ação (IPEA, 2015, pg 73).

Demonstra o Relatório elaborado pelo IPEA que são atribuições da CODHAB/DF, como órgão operador, instalar escritórios nos assentamentos consolidados e que tenham prevalência:

- (i) de domicílios inseguros em condições de riscos, domicílios insalubres e que não atendam às condições mínimas de habitabilidade; e
- (ii) em áreas sob intervenção governamental que visa à qualificação do assentamento (IPEA, 2015, pg 73).

Dando cumprimento ao estabelecido no Decreto Distrital nº37.438/2016, estabeleceu-se a instalação de escritórios em localidades consolidadas e definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT como Áreas de Interesse Social – ARIS. Os chamados Postos de Assistência Técnica inicialmente funcionavam em ambientes cedidos por lideranças comunitárias e posteriormente a equipe técnica da CODHAB/DF passou a atender em containers comprados pela Companhia. O **Mapa 03** a seguir demonstra as localidades atendidas pelos Postos de Assistência Técnica da CODHAB/DF entre os anos de 2016 a 2019.

Mapa 03 - ARIS atendidas pelos Postos de Assistência Técnica da CODHAB/DF: 2016 a 2019.



Fonte: CODHAB/DF, jul/2021.

As **Figuras 54 a 72** a seguir ilustram a evolução dos Postos de Assistência Técnica de atendimento à população no território do Distrito Federal – 2016 a 2019.

Figuras 54 a 59: Postos de Assistência Técnica da CODHAB/DF 2016 a 2019 – Atendimento à comunidade.



Fonte: CODHAB/DF, jul/2021.

Figuras 60 a 66: Postos de Assistência Técnica da CODHAB/DF 2016 a 2019 – Atendimento à comunidade.



Fonte: CODHAB/DF, jul/2021.

Figuras 67 a 69: Postos de Assistência Técnica da CODHAB/DF 2016 a 2019 – Atendimento à comunidade.



Fonte: CODHAB/DF, jul/2021.

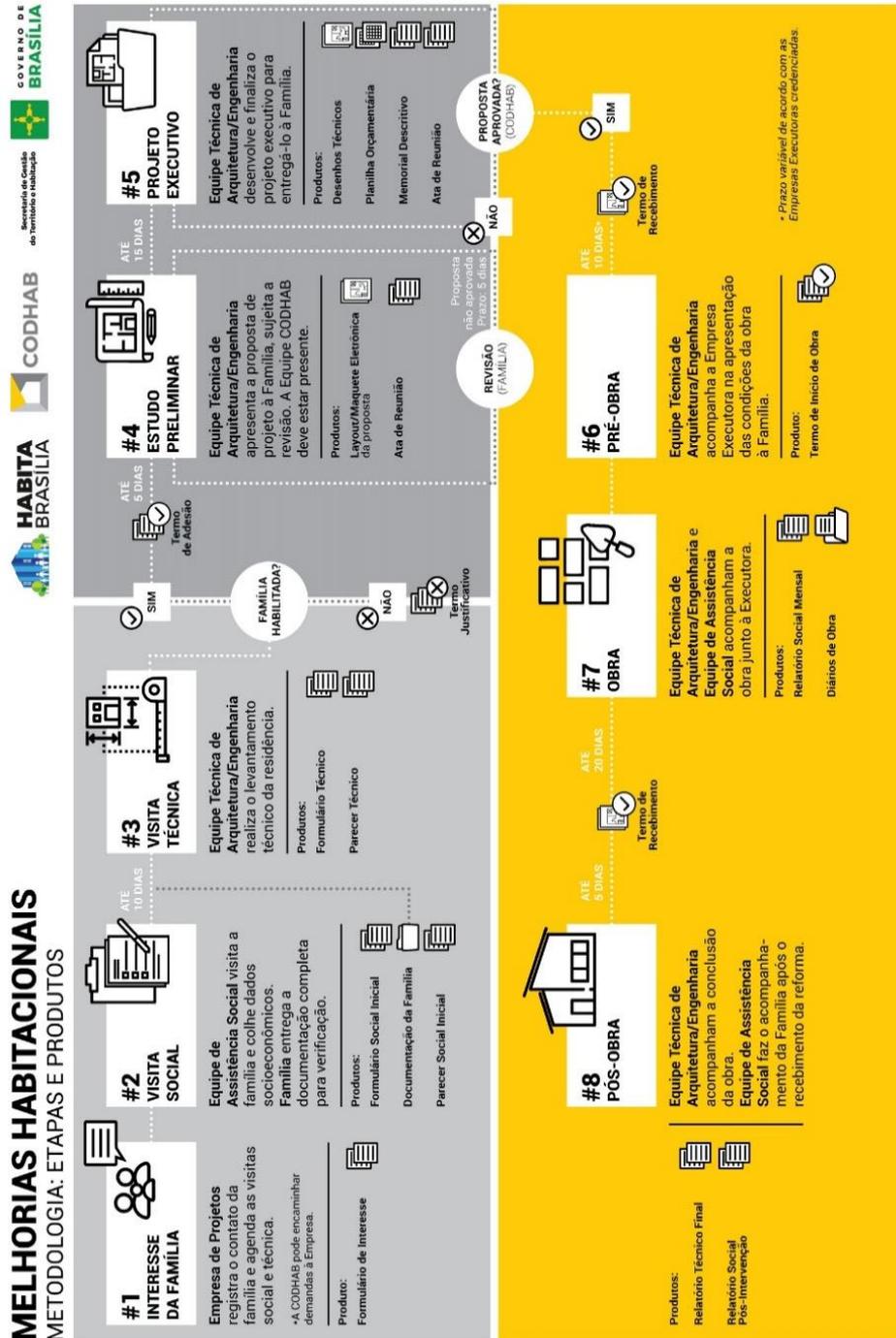
Figuras 70 a 72: Postos de Assistência Técnica da CODHAB/DF 2016 a 2019 – Atendimento à comunidade.



Fonte: CODHAB/DF, jul/2021.

Para melhor entendimento das etapas, metodologia e critérios de participação e atendimento às famílias, foram desenvolvidos e distribuídos materiais de divulgação do Subprograma de Melhorias Habitacionais – SMH nas comunidades que foram contempladas com os Postos de Assistência Técnica da CODHAB/DF. As **Figuras 73 a 76** a seguir ilustram o material de divulgação do SMH distribuído entre os anos de 2017 a 2022 nas comunidades atendidas.

Figura 73 - Melhorias Habitacionais – Metodologia, etapas e produtos.



Fonte: http://www.codhab.df.gov.br/assistencia_tecnica/melhorias_habitacionais, em dez2020.

Figura 74 - O Programa de Melhorias Habitacionais – Folder de divulgação 2017-2022.

As famílias de baixa renda, asseguradas pela lei federal nº 11.888/2008, têm direito, hoje, à **assistência técnica pública e gratuita** de profissionais de arquitetura, urbanismo e engenharia **para o projeto e a construção de habitação de interesse social**. O objetivo fundamental é promover dignidade e qualidade à casa e ao espaço público, alcançando aspectos de **salubridade, acessibilidade e segurança**.

Melhorias Habitacionais é um dos programas promovidos pela CODHAB/DF como implementação da assistência técnica no Distrito Federal. Vinculado ao eixo Projeto Na Medida, do Habita Brasília, programa habitacional do DF, o programa consiste em oferecer à população de baixa renda **projetos e obras de reformas residenciais no valor máximo de R\$13.500,00**.



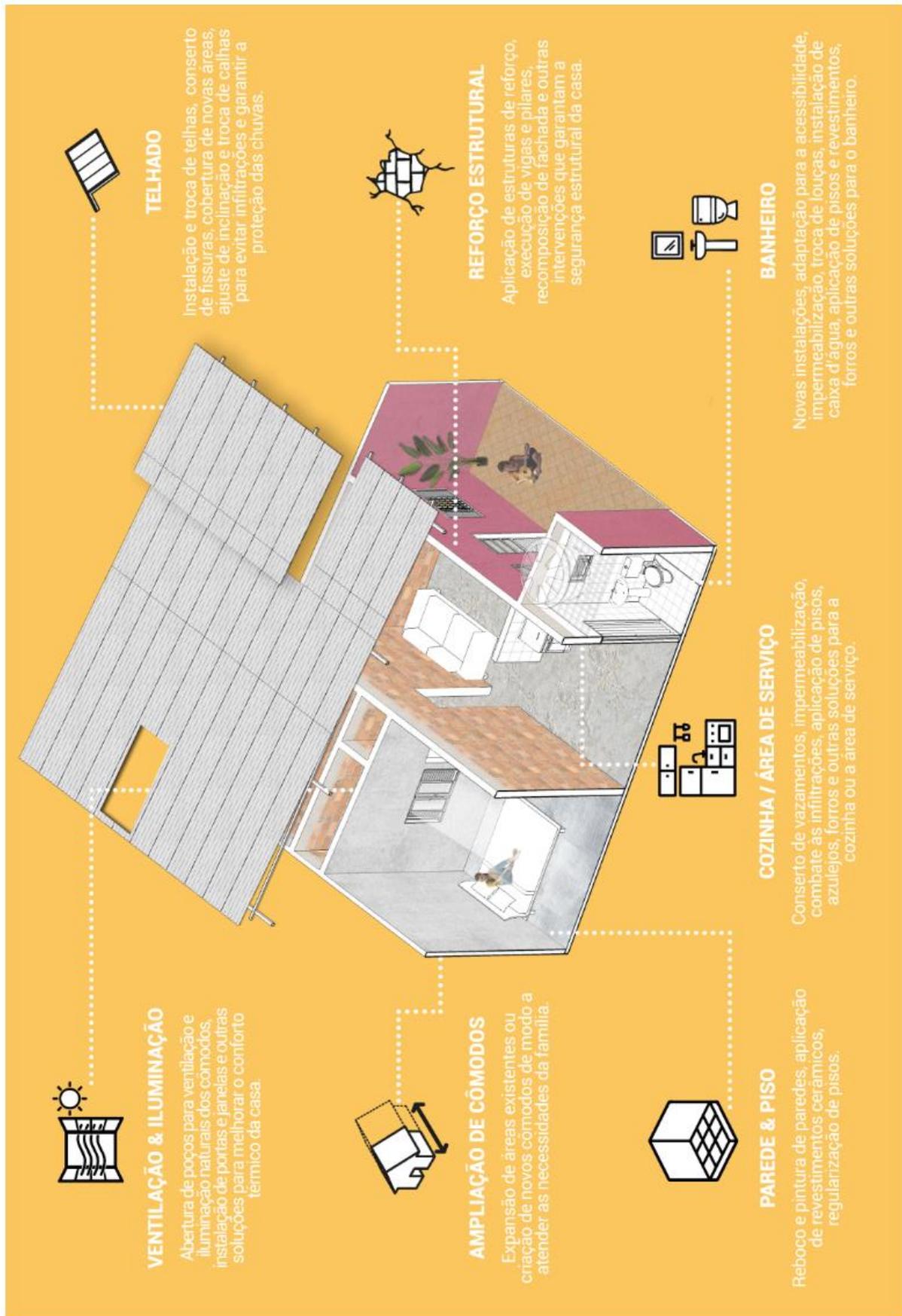
editais de licitação
2016 | 2018

editais de credenciamento
2016/17 | 2018

etapas do programa
projeto | obra

Fonte: http://www.codhab.df.gov.br/assistencia_tecnica/melhorias_habitacionais, em dez2020.

Figura 75 - O que pode ser feito? SMH – Folder de divulgação 2017-2022.



Fonte: http://www.codhab.df.gov.br/assistencia_tecnica/melhorias_habitacionais, em dez2020.

Figura 76 - Requisitos para participar - SMH – Folder de divulgação 2017-2022.



✓ TER RENDA FAMILIAR MENSAL DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS VIGENTES

✓ MORAR NO DISTRITO FEDERAL HÁ, NO MÍNIMO, 5 ANOS

✓ MORAR EM ÁREA DE INTERESSE SOCIAL REGULARIZADA OU PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO (dentre as atendidas pelo programa)

✓ SER RESPONSÁVEL PELA RESIDÊNCIA (A CASA NÃO PODE SER ALUGADA OU CEDIDA)

✓ NÃO POSSUIR OUTRO IMÓVEL NO DISTRITO FEDERAL

✓ APRESENTAR PROBLEMAS DE SALUBRIDADE E/OU SEGURANÇA NA RESIDÊNCIA

✓ APRESENTAR DOCUMENTAÇÃO COMPLETA:

1. Certidão de Nascimento e Casamento (se for o caso);
2. Certidão de Nascimento de dependentes menores de 14 anos;
3. Carteira de Identidade de quem reside no endereço – RG do requerente, do cônjuge e de filhos maiores de 14 anos;
4. CPF do requerente, do cônjuge e de filhos maiores de 14 anos que residem no endereço;
5. Comprovante de Renda de todos os maiores de 18 anos que residem no endereço do requerente;
6. Carteira de trabalho de todos os maiores de 18 anos que reside no endereço do requerente;
7. Comprovante de residência (IPTU, CAESB, CEB ou outros);
8. Comprovantes de 5 anos de residência no DF.

Fonte: http://www.codhab.df.gov.br/assistencia_tecnica/melhorias_habitacionais, em dez2020.

Cabe destacar que todo processo do Subprograma de Melhorias Habitacionais – SMH é realizado de maneira participativa, uma vez que a família beneficiada é estimulada a questionar e sugerir mudanças nas propostas de intervenção das habitações antes que as mesmas passem para a execução de obras, tendo inclusive Termos de Aceitação (**Anexos III e IV**) firmados entre a Companhia e as famílias atendidas, na intenção de comprovar tal participação.

O limite orçamentário investido por habitação é determinado através de Resoluções emitidas CODHAB/DF. Ao longo de sua implementação, o SMH recebeu diversas ampliações de limite orçamentário. No primeiro ano de implementação do Subprograma de Melhorias Habitacionais o limite de investimento na modalidade reforma era de R\$10.000,00 (dez mil reais) por habitação e atualmente chega a R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), considerando-se a taxa de bonificações e despesas indiretas (BDI) como parte integrante do orçamento. A **Tabela 17** a seguir demonstra a evolução dos investimentos disponibilizados por habitação durante a implementação e efetivação do Subprograma de Melhorias Habitacionais no território do Distrito Federal.

Tabela 17 - SMH – Evolução dos investimentos por moradia - 2016-2022.

	RESOLUÇÃO CODHAB/DF	ANO	VALOR
1	RESOLUÇÃO PRESI/CODHAB nº258/16	2016	R\$10.000,00
2	RESOLUÇÃO PRESI/CODHAB nº197/17	2017	R\$13.500,00
3	RESOLUÇÃO PRESI/CODHAB nº467/18	2018	R\$15.000,00
4	RESOLUÇÃO PRESI/CODHAB nº566/19	2019	R\$20.000,00
5	RESOLUÇÃO PRESI/CODHAB nº173/20	2020	R\$25.000,00
			R\$50.000,00*
6	RESOLUÇÃO PRESI/CODHAB nº170/22	2022	R\$35.000,00
			R\$75.000,00*

Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, jul/2022. (*Modalidade reconstrução)

Note-se que ao longo dos anos houve um aumento expressivo no valor investido por habitação. No ano de 2020 foi criada uma nova modalidade: a reconstrução. Esta modalidade é destinada ao atendimento de casos que apresentam extrema vulnerabilidade social e edilícia, considerados como de alta precariedade habitacional e que, devido a fatores extremos, requeiram a reconstrução de uma nova unidade habitacional.

A avaliação pós-intervenção é a última etapa registrada e finaliza o processo de atendimento da família no Subprograma de Melhorias Habitacionais - SMH. Nesta avaliação é registrado o Relatório Pós-Intervenção (**Anexo VII**) realizado pela equipe social e procura demonstrar o nível de satisfação dos beneficiários.

A seguir a **Tabela 18** demonstra o desenvolvimento do Subprograma de Melhorias Habitacionais nas regiões atendidas pelos Postos da CODHAB/DF durante os anos de 2017 a 2022.

Tabela 18 – SMH: Desenvolvimento do Subprograma de Melhorias Habitacionais pelo DF – 2017 a 2022.

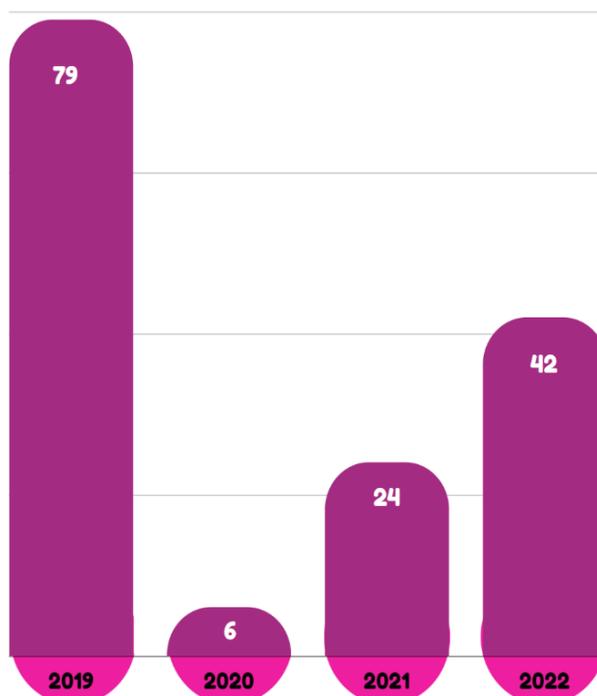
	LOCALIDADES	PROJETOS EXECUTIVOS	OBRAS CONCLUÍDAS
1	ESTRUTURAL	112	83
2	SOL NASCENTE	129	124
3	QNR	50	48
4	FERCAL	46	27
5	PORTO RICO	55	50
6	SÃO SEBASTIÃO	61	31

Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, jul/2022.

Destaca recente reportagem da Agência Brasília, datada de 19/10/2022 e disponibilizado em meio eletrônico pelo site da agência (<https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2022/10/19/governo-renova-151-moradias-precarias-de-familias-de-baixa-renda/>), que de 2019 a 2022 o GDF realizou **151 reformas** em diversas regiões administrativas do Distrito Federal. De acordo com a

reportagem, até o momento o SMH somou investimentos de aproximadamente R\$4,5 milhões, com recursos provenientes basicamente de emendas parlamentares. Segundo demonstra o **Gráfico 04** a seguir, no ano de 2019 a CODHAB/DF financiou a reforma de 79 casas. O ano de 2020 sofreu uma expressiva queda na realização das obras de Melhorias Habitacionais, devido as consequências da recente Pandemia de COVID-19, que impediram o prosseguimento dos trabalhos externos. Percebe-se que nos anos de 2021 e 2022 houve uma ligeira retomada no oferecimento deste benefício.

Gráfico 04 – SMH: Quantitativo de casas atendidas entre os anos de 2019 a 2022.



Fonte: A autora, adaptado Agência Brasília, out/2022.

Os capítulos 6 a 9 a seguir demonstram a aplicação dos benefícios relacionados ao Subprograma de Melhorias Habitacionais nas cidades da QNR/Ceilândia e em São Sebastião durante os anos de 2017 a 2022.

4.1.2.1 Prêmios, congressos e menções honrosas

O SMH recebeu reconhecimento, tanto a nível nacional quanto internacional, por se tratar de um trabalho inovador e de extrema importância. As **Figuras 77 a 94** ilustram os prêmios recebidos, participações e menções honrosas entre os anos de 2017 a 2021. Dentre eles, podemos destacar:

- Participação das *Jornadas de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social – JATHIS*, de 2017 a 2020, ilustrando as particularidades e dificuldades das práticas de Melhorias Habitacionais, contextualizadas a partir das experiências e da metodologia de trabalho desenvolvida pela CODHAB/DF e capacitando estudantes, professores e profissionais de diversas áreas para atuação em HIS;
- Apresentação no *26º Congresso Mundial da União Internacional dos Arquitetos*, em Seul, na Coreia do Sul, em 2017;
- Apresentação na *XX Bienal de Arquitetura* no Chile, na cidade de Valparaíso, em 2017;
- Apresentação no Congresso Internacional “*Projetar a cidade com a Comunidade*”, em Lisboa, Portugal, em 2017;
- Prêmio *Selo de Mérito* de 2018, na categoria “Ações, Planos e Programas voltados para a produção de Habitação de Interesse Social” pelo trabalho em assistência técnica pública e gratuita oferecido a famílias de baixa renda em todo o DF;
- Prêmio *Selo de Mérito 2020* promovido pela Associação Brasileira de COHABs e Agentes Públicos de Habitação – ABC e o Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano – FNSHDU 2020, com o Programa Moradia Digna;
- Apresentação no *27º Congresso Mundial da União Internacional dos Arquitetos*, no Rio de Janeiro, em 2021.

Figura 77 – SMH: Prêmios, congressos e menções honrosas.



Fonte: Internet, out/2022.

Figuras 78 a 84 – SMH: Prêmios, congressos e menções honrosas.



Fonte: Internet, out/2022.

3.

APLICAÇÃO DO BENEFÍCIO

5 HISTÓRICO DAS CIDADES

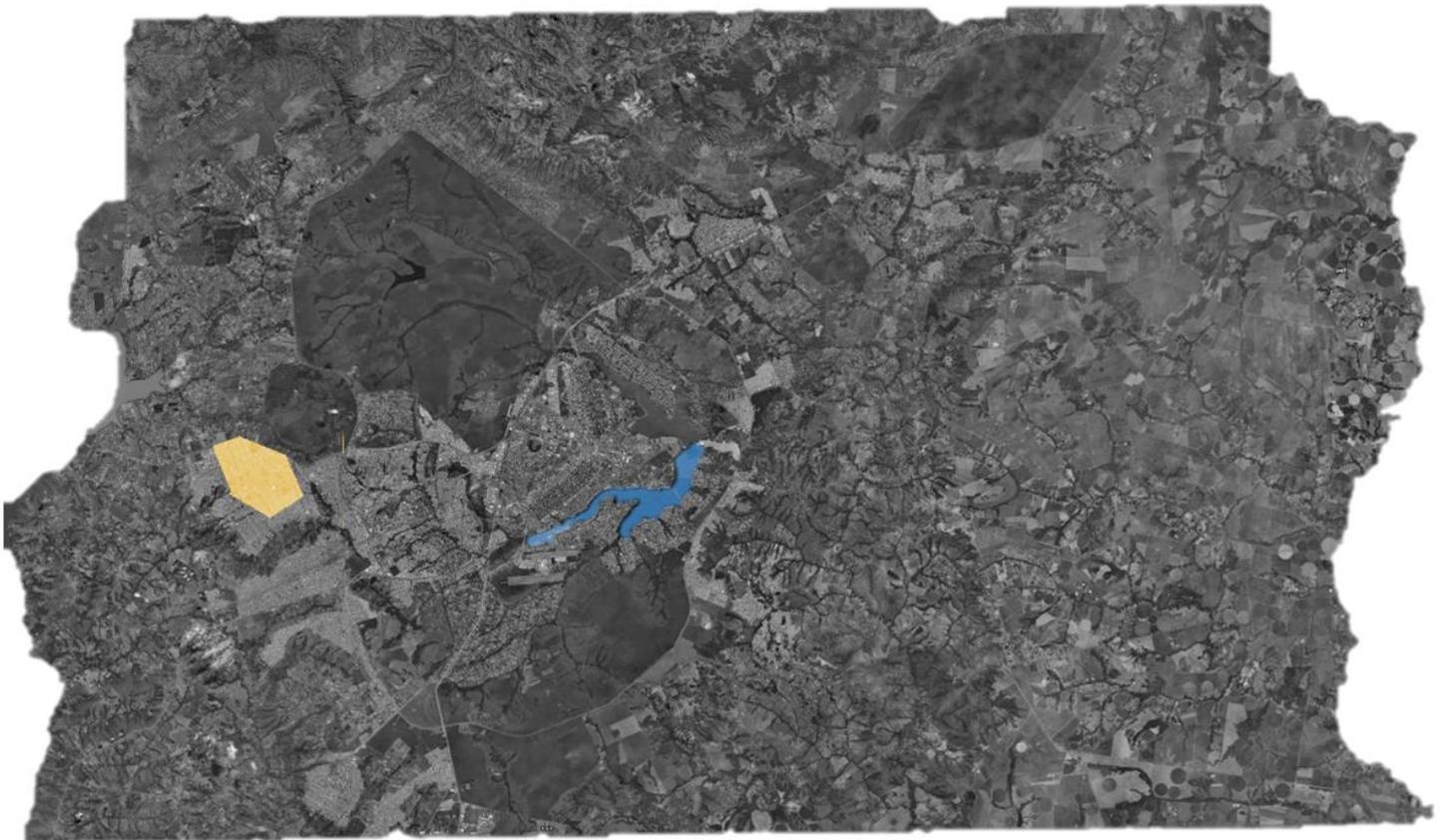
5.1 CEILÂNDIA

De acordo com Simões e Alvim, a história de Brasília, sobretudo nas décadas de 50, 60 e 70, foi fortemente marcada por políticas de erradicação das invasões. Segundo os autores

(...) em 1969, quando a população do Distrito Federal atingia meio milhão de habitantes, quase 80 mil deles residiam em favelas. Naquele mesmo ano foi realizado um seminário sobre problemas sociais no Distrito Federal, onde o favelamento da cidade foi apontado como um de seus problemas mais sérios, o que ensejou a criação de um Grupo de Trabalho que daria origem à CEI – Campanha de Erradicação de Invasões, que atuaria fortemente ao longo da década de 70 relocando núcleos de favelas para as cidades-satélites e criando a cidade de Ceilândia (SIMÕES E ALVIM, 2015, p13-14).

Inaugurada na década de 1970 e distante cerca de 40km do Plano Piloto, a cidade de Ceilândia teve seu início marcado por decisões políticas excludentes e impositivas, que basicamente visavam satisfazer as exigências e necessidades do mercado imobiliário da nova capital brasileira. O **Mapa 04** a seguir destaca a cidade de Ceilândia em relação ao território do Distrito Federal.

Mapa 04 - Mapa Distrito Federal: destaque Ceilândia.



Fonte: A autora, adaptado Geoportal, jul/2022.

Tendo sido criada na tentativa de se concentrar em apenas uma localidade todas as invasões que se espalhavam pelo território do Distrito Federal, Ceilândia atualmente é apontada como a cidade mais populosa do Distrito Federal, possuindo cerca de 470 mil habitantes.

Segundo site da Administração de Ceilândia (<https://www.ceilandia.df.gov.br>), a Campanha de Erradicação de Invasões - CEI, foi um movimento não institucionalizado, presidido pela então primeira-dama, dona Vera de Almeida Silveira, esposa do então governador Hélio Prates. Afirma Magalhães que

(...) juntamente com a primeira-dama, se engajaram à CEI um grupo de 100 senhoras, com objetivo de mobilizar a opinião pública, bem como, arrecadar fundos e donativos para ajudar as famílias a se estabelecerem na nova cidade de Ceilândia (MAGALHÃES, 2013, p13).

No que se refere a prática do deslocamento da população carente para espaços geográficos distantes dos centros urbanos realizado pelo governo, é de se notar que esta prática sempre foi usual em todo território nacional. Destaca o autor Oliveira que

(...) a prática de desfavelamento adotado no processo de formação do espaço urbano de Brasília representava o que se vivenciava politicamente em toda nação, em que a imposição dos representantes políticos direcionava os rumos do espaço, por meio de métodos modernizantes, sem ao menos discutir e debater com os maiores interessados no assunto, que é a sociedade somada a seus desejos. Dessa forma, o Governo não mediu esforços para atingir seu objetivo de remoção (OLIVEIRA, 2008, p.68-69).

Durante a implantação da nova cidade, constatou-se uma drástica queda na qualidade de vida da população removida para a região da Ceilândia. Oliveira (2008, p.71) afirma que “não foi oferecida estrutura mobiliária urbana adequada, distanciando a população das possibilidades de melhoria de qualidade de vida”. As **Figuras 85 a 87** ilustram o início da cidade de Ceilândia, a transferência da população e a construção de pequenos e improvisados barracos de madeira.

Figura 85 - Vila do IAPI: Transferência das famílias para a atual Ceilândia.



Fonte: <http://www.cronologiadourbanismo.ufba.br>. Acesso em fev/2019

Figura 86 - Ceilândia: início da cidade com barracos recém-construídos - junho de 1971.



Fonte: <http://www.vitruvius.com.br/revistas>, maio/19.

Figura 87 - Vila do IAPI: 1971.



Fonte: <http://www.vitruvius.com.br>, fev/2019.

Para a região de Ceilândia foram transferidos moradores das invasões: Vila do IAPI, Tenório, Esperança, Bernardo Sayão, Colombo, morros do Querosene e do Urubu, Curral das Éguas e Placa das Mercedes, invasões com mais de 15 mil barracos e mais de 80 mil moradores. A Vila do IAPI, Vila Tenório, Vila Esperança, Vila Bernardo Sayão e Morro do Querosene foram deslocados para os setores “M” e “N” ao norte de Taguatinga. Em cerca de nove meses, a transferência das famílias estava concluída, com as ruas abertas em torno do projeto urbanístico de autoria do arquiteto Ney Gabriel de Souza.

Entre os anos de 1976 e 77 foram construídos os setores “O” e “P”, parte do Programa Habitacional da Sociedade de Habitações de Interesse Social – SHIS, para atender novos moradores de áreas irregulares do DF e famílias que dividiam o mesmo lote em Ceilândia.

Segundo destaca site da Administração de Ceilândia (<https://www.ceilandia.df.gov.br>), para colocar em prática a transferência da população, em março de 1971 foram demarcados cerca de 17.000 lotes, com área unitária de aproximadamente 250 m², distribuídos por 20 quilômetros quadrados. Posteriormente, através do Decreto nº2.842/88, a área total da cidade foi ampliada para 231,96 quilômetros quadrados.

Grande parte da população removida para a recém-criada cidade satélite de Ceilândia era provinda da Vila IAPI, da qual a grande maioria era composta de crianças de até 7 anos de idade. Enfatiza Oliveira (2008, p.63) que “o Estado agiu de forma autoritária e truculenta, satisfazendo basicamente as exigências e necessidades do mercado imobiliário e da pequena elite local, desprezando sua estrutura e funcionalidade comunitária já estabelecidas”. Segundo Simões e Alvim, a Vila do IAPI contava

(...) com cerca de 12 mil barracos e uma população estimada em 82.000 moradores. Esta Vila era localizada às bordas do Hospital Juscelino Kubitschek de Oliveira – HJKO, a aproximadamente 15 quilômetros da antiga Cidade Livre, atual Núcleo Bandeirante. Esta Vila era formada por várias outras pequenas vilas (ou favelas) que foram se aderindo à vila principal aos poucos, sendo este complexo considerado a maior favela do Distrito Federal na época (SIMÕES E ALVIM, 2015, p19).

Figura 88 - Vila do IAPI: junho de 1971.



Fonte: <http://www.vitruvius.com.br>, fev/2020.

A partir de 1975, devido ao grande fluxo de migrações, houve aumento substancial das cidades de Taguatinga e Ceilândia. Muitas áreas de expansão foram se anexando às cidades, o que causou um aumento periférico e desordenado das cidades. Em Taguatinga surgiram os setores 'M' e 'N' e posteriormente os setores P Norte, P Sul e Setor O. Em 1989 Ceilândia, até então considerada uma favela de Taguatinga e vinculada à Administração de Taguatinga, tornou-se a Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, tendo como base legal a Lei nº49, de 25 de outubro de 1989.

Segundo PDL de Ceilândia (disponível em <http://www.seduh.df.gov.br>), a expansão urbana de Ceilândia ocorreu devido a justaposição de projetos urbanísticos, desprovida de um estudo globalizado dos aspectos da vida urbana e de um planejamento integrado de cada uma das cidades e da região, acumulando ao longo dos anos inúmeros problemas, como a deterioração dos espaços públicos, conflitos de sistema viário, desequilíbrios do meio ambiente e na área rural.

A ocupação do território da cidade de Ceilândia seguiu a seguinte cronologia:

- 1971: Setores "M" e "N" Norte (Ceilândia Sul e Norte) – criados pelo Decreto nº2.842/75;
- 1976: Setor "O"

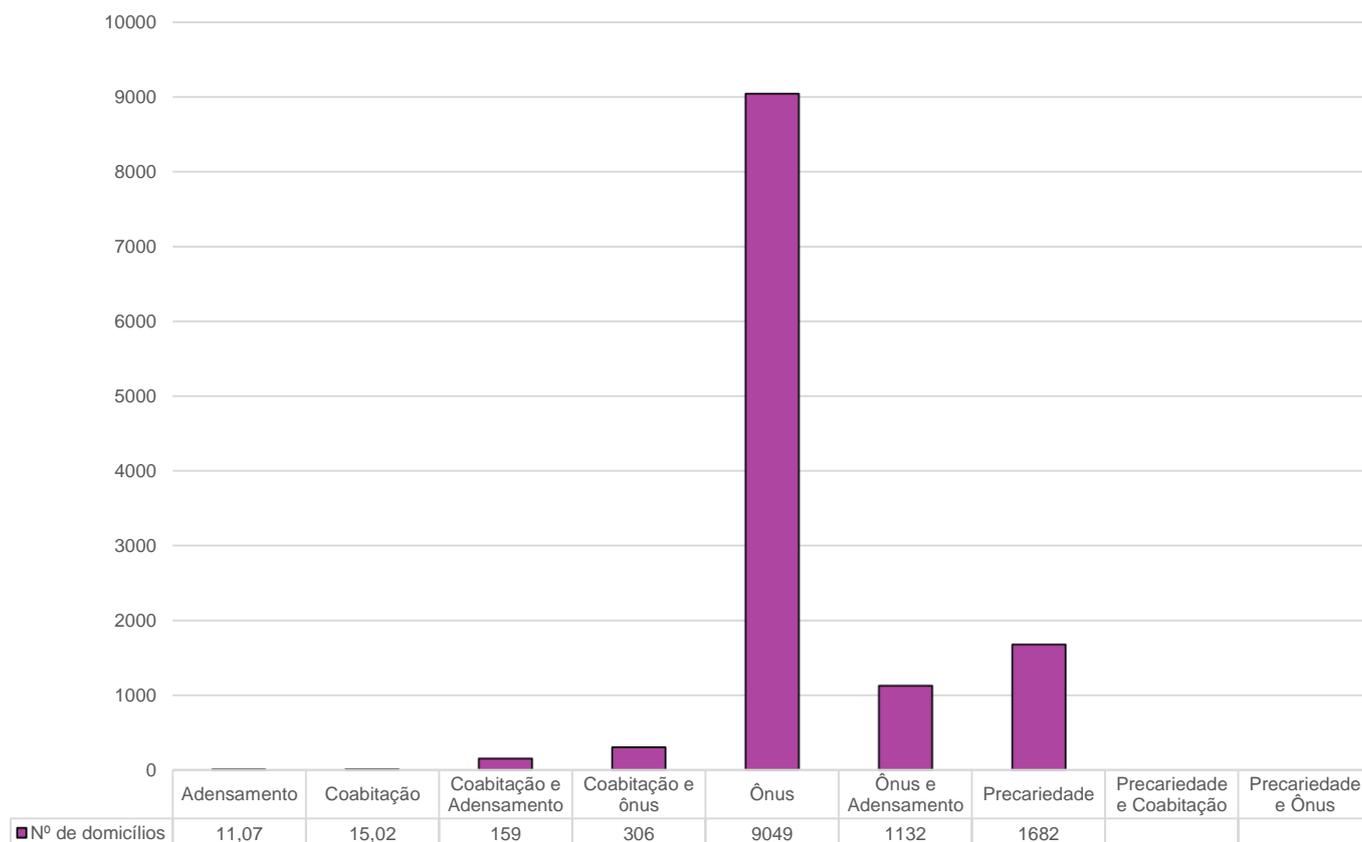
- 1977: Setor Guariroba
- 1979: Setores “P” Sul e “P” Norte
- 1980: Setor de Indústrias
- 1985: Expansão do Setor “O”
- 1988: acréscimo do Setor “N” (QNN 35 a 40)
- 1989: acréscimo do Setor “P” Sul (QNO 22 e 24) e Setor “Q”
- 1992: Setor “R”

Segundo o PDAD/2015 (disponível em <http://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/PDAD-Distrito-Federal-1.pdf>), atualmente a Ceilândia possui uma área urbana de 29,10km² e está subdividida em diversos setores: Ceilândia Centro, Ceilândia Sul, Ceilândia Norte, P Sul, P Norte, Setor O, Expansão do Setor O, QNQ, QNR, Setores de Indústria e de Materiais de Construção e parte do INCRA (área rural da Região Administrativa), Setor Privê e condomínios que estão em fase de legalização como Pôr do Sol e Sol Nascente.

Para uma melhor compreensão da atual situação do *déficit* habitacional na cidade de Ceilândia, destacam-se a seguir gráficos disponibilizados pela SEDUH através do site Observatório Territorial do DF nas regiões administrativas do território da capital brasileira, nas seguintes modalidades:

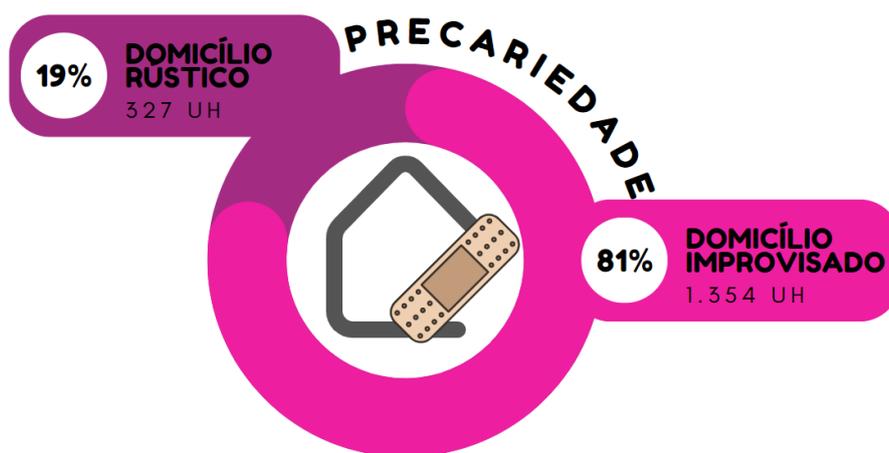
- Composição detalhada das habitações (**Gráfico 05**);
- Precariedade (**Gráfico 06**) e
- Coabitação (**Gráfico 07**).

Gráfico 05 – Região Administrativa de Ceilândia: Composição detalhada déficit habitacional (PDAD 2018).



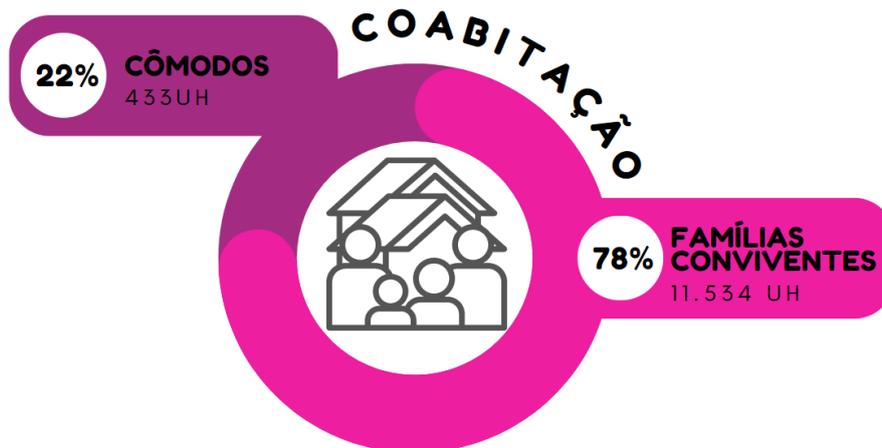
Fonte: A autora, adaptado Observatório Territorial (www.observatorioterritorial.seduh.df.gov.br), jul 2022.

Gráfico 06 – Região Administrativa de Ceilândia: Precariedade e seus componentes (PDAD 2018).



Fonte: A autora, adaptado Observatório Territorial (www.observatorioterritorial.seduh.df.gov.br), jul 2022.

Gráfico 07 – Região Administrativa de Ceilândia: Coabitação e seus componentes (PDAD 2018).

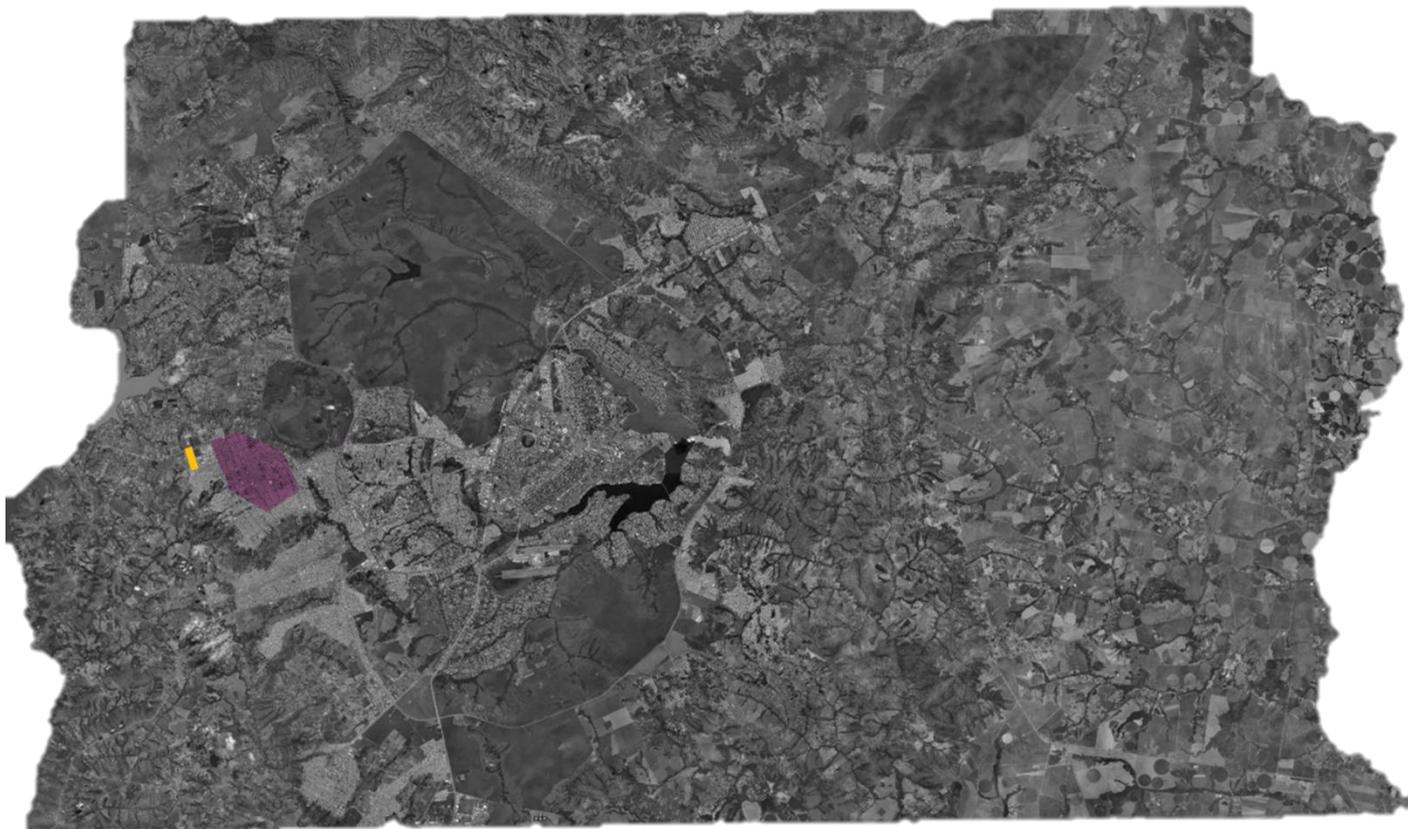


Fonte: A autora, adaptado Observatório Territorial (www.observatorioterritorial.seduh.df.gov.br), jul 2022.

5.1.1 QNR

O bairro da QNR é considerado uma extensão periférica da cidade de Ceilândia, região de expansão prevista no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT de 2017 - caracterizada como zona urbana de dinamização - e também no Plano Diretor Local – PDL da cidade de Ceilândia, datada do ano de 2000 – determinada como Área Perimetral Norte (APN). O **Mapa 05** a seguir ilustra a localização da QNR, bairro localizado em Ceilândia/DF.

Mapa 05 - Mapa Distrito Federal: destaque Ceilândia e QNR.



Fonte: A autora, adaptado Geoportal, jul/2022.

Semelhantemente ao que aconteceu na década de 70 com o início da cidade de Ceilândia, a ocupação do bairro da QNR foi feita pelo GDF, que retirou moradores de invasões entre os anos de 2002 e 2004, levando-os a ocupar a região de maneira improvisada, distante de oportunidade de emprego, lazer, saúde, educação, equipamentos sociais e desprovida de infraestrutura urbana. Atualmente a população estimada das quadras 2 a 5 da região da QNR é de aproximadamente 100 mil habitantes. O **Mapa 06** a seguir ilustra a localização da QNR – quadras 2 a 5, tendo como referência a cidade de Ceilândia e a BR 070.

Mapa 06 - Mapa Ceilândia: destaque QNR quadras 2 a 5.



Fonte: A autora, adaptado Geoportal, jul/2020.

A ocupação territorial da QNR não ocorreu de forma rápida, mas gradativa. O processo de implantação dos assentamentos foi realizado junto com a evolução da ocupação da área. A região onde atualmente se encontram as quadras 2, 3, 4 e 5 da QNR era alvo de constantes invasões residenciais e de chácaras que gradativamente foram ocupadas através de licenças concedidas pelo GDF.

A QNR 4 (**Mapa 07**) foi a primeira quadra a se consolidar, sendo seus lotes entregues pelo GDF em 2002 para cooperativas. O processo de ocupação foi lento porque existiam regras para estes grupos e grande parte deles não cumpriam os critérios estabelecidos pelo governo. A forma de ocupação da QNR 4 é diferente das outras que surgiam depois, pois as outras quadras seriam distribuídas de acordo com a remoção de invasões em diferentes locais do DF.

Mapa 07 - Início ocupação QNR 4 em 2003.



Fonte: Google Maps, jul/2020.

As quadras 2 e 3 foram ocupadas a partir de novembro de 2004, momento em que o GDF removeu cerca de 190 famílias de uma invasão conhecida como Pelezão, localizado próximo à cidade do Guará. Outras famílias foram relocadas pelo GDF de regiões de invasões próximos ao Setor 'P' Sul, em Ceilândia.

A última quadra a se consolidar foi a QNR 5 e surgiu para abrigar moradores provindos da Vila Rafael, situada no Setor 'O' da Ceilândia. Segundo relatos de moradores, em setembro de 2006 houve um incêndio na Vila, que deixou cerca de 286 famílias sem moradia, o GDF como medida, removeu estes moradores para esta nova região que hoje encontra-se próxima à rodovia BR-070. Em 2008 todas as áreas residenciais da quadra 5 já estavam ocupadas, porém não seguiram completamente a organização proposta pela administração da Ceilândia, a dimensão dos lotes é menor do que as residências das quadras vizinhas, devido a quantidade de moradores vindos da Vila São Rafael e do pouco espaço disponível. A seguir, o **Mapa 08** ilustra a disposição das quadras da QNR em suas quadras 2 a 5.

Mapa 08 - QNR quadras 2 a 5.



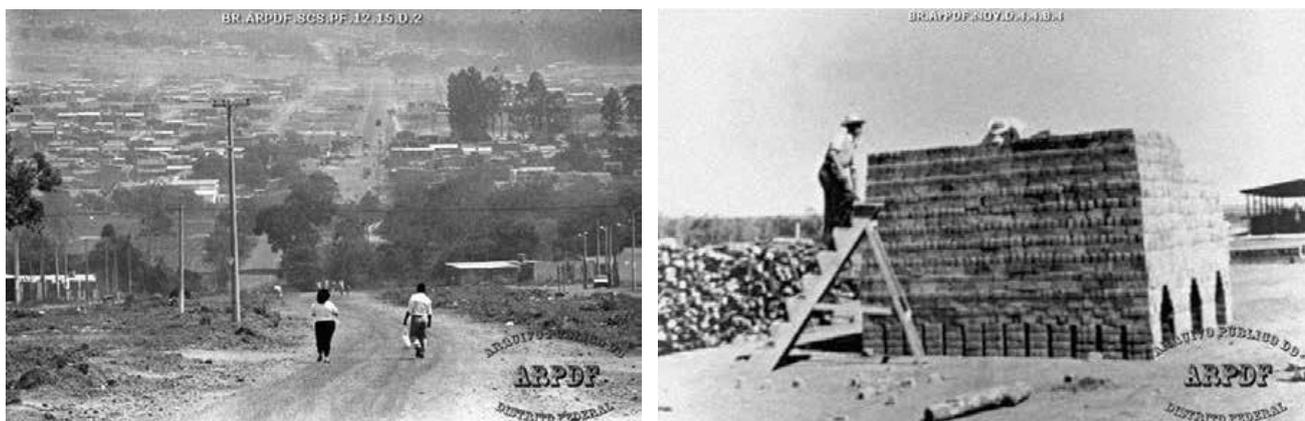
Fonte: A autora, adaptado Google Maps, jul/2020.

Apenas em 2007 o bairro da QNR começou a receber benefícios de infraestrutura, a partir de repasses do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), cujo objetivo principal foi o de transformar assentamentos precários em bairros com melhor infraestrutura.

5.2 SÃO SEBASTIÃO

Segundo Araújo (2009, p2), as terras que hoje são ocupadas por São Sebastião - atual RA XIV, pertenciam às fazendas Taboquinha, Papuda e Cachoeirinha. As terras das antigas fazendas foram desapropriadas com o início das obras da capital de Brasília, por volta de 1957, com o intuito de suprir parte da demanda por materiais nas obras da construção civil de Brasília, quando várias olarias se instalaram e a região ficou conhecida como Agrovila São Sebastião.

Figuras 89 e 90 – Memória do trabalho e olarias como patrimônio-territorial do Distrito Federal, Brasil.



Fonte: Arquivo Público DF, década de 1980 e 1970. Jul/2022.

São Sebastião está localizada na região sul da área de proteção ambiental do rio Bartolomeu, a cerca de 23km do Plano Piloto. A cidade, privilegiada por sua localização e beleza, possui terreno ondulado e é cortada pelos córregos Mata Grande e Ribeirão da Papuda, que possuem excelente potencial hídrico. Atualmente a estimativa populacional de São Sebastião é de aproximadamente 70 mil habitantes.

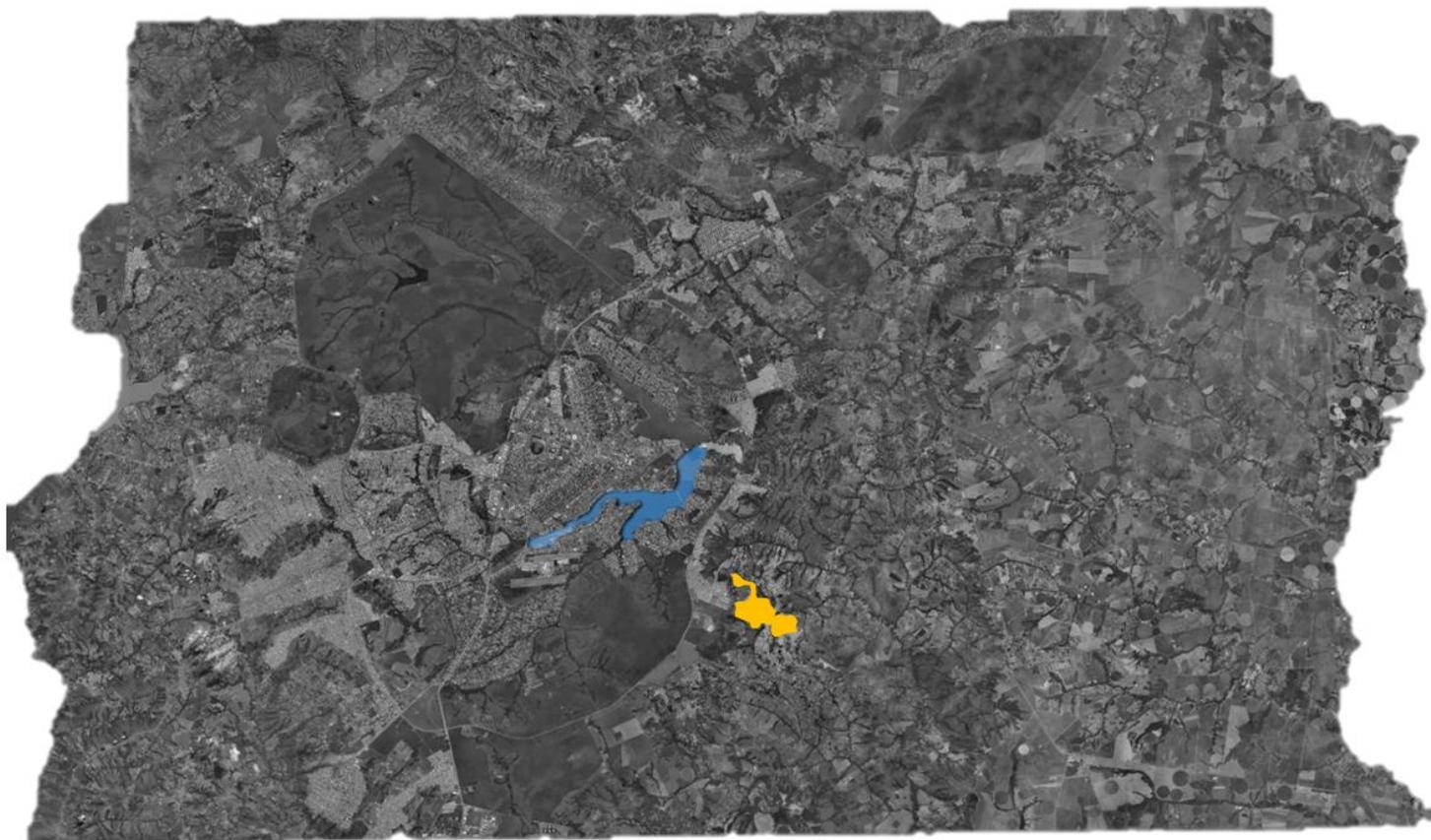
Figura 91 – Primeiras habitações da Agrovila São Sebastião.



Fonte: <https://memoriasoleiras.com.br/historia/>. Jul/2022.

Com a finalização das obras do Plano Piloto e abertura de novas estradas, as olarias da cidade foram sendo desativadas aos poucos e a Agrovila foi se tornando um núcleo urbano mais consolidado. O nome da cidade foi escolhido em homenagem a um dos primeiros comerciantes a chegar na cidade, Sebastião de Azevedo Rodrigues conhecido como Tião Areia, que se instalou nas terras da antiga fazenda Taboquinha e por volta de 1957 vendia areia retirada do rio São Bartolomeu para as construtoras da Companhia Urbanizadora de Brasília (NOVACAP).

Mapa 09 – Mapa Distrito Federal: destaque São Sebastião.



Fonte: A autora, adaptado Geoportal, jul/2022.

Dentro do contexto da evolução urbana no DF, cuja preocupação maior era preservar o Plano Piloto, São Sebastião teve a “liberdade” para continuar existindo à revelia das ações governamentais, mesmo após a desativação da maioria das olarias. Sobre o estabelecimento da cidade, afirma Araújo

Reconhecendo a possibilidade de permanência da população no local, inicialmente, o governo publicou a Lei nº204/91, que autorizava a fixação da população dentro de uma área definida por uma poligonal urbana. Para cumprir a Lei nº204/91, vários órgãos do governo passaram a realizar estudos na área, resultando então na entrega de um Plano de Ocupação para a Vila São Sebastião, em março de 1993, pelo antigo DeU/GDF - Departamento de Urbanismo do Governo do Distrito Federal (ARAÚJO, 2009, p35).

Em 1993, com a emissão da Lei nº167/93 de 25/06/1993, a cidade, que até então pertencia à Região Administrativa do Paranoá, foi desmembrada e tornou-se uma Região Administrativa independente.

Segundo Relatório da Companhia de Planejamento do Distrito Federal - CODEPLAN em Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD 2021), atualmente São Sebastião, que completou 29 anos em junho de 2022, está com 12 bairros e é uma das cidades com maior densidade urbana do DF, ocupando uma área de 26.270,52 hectares.

Figura 92 – Vista da entrada principal da cidade.



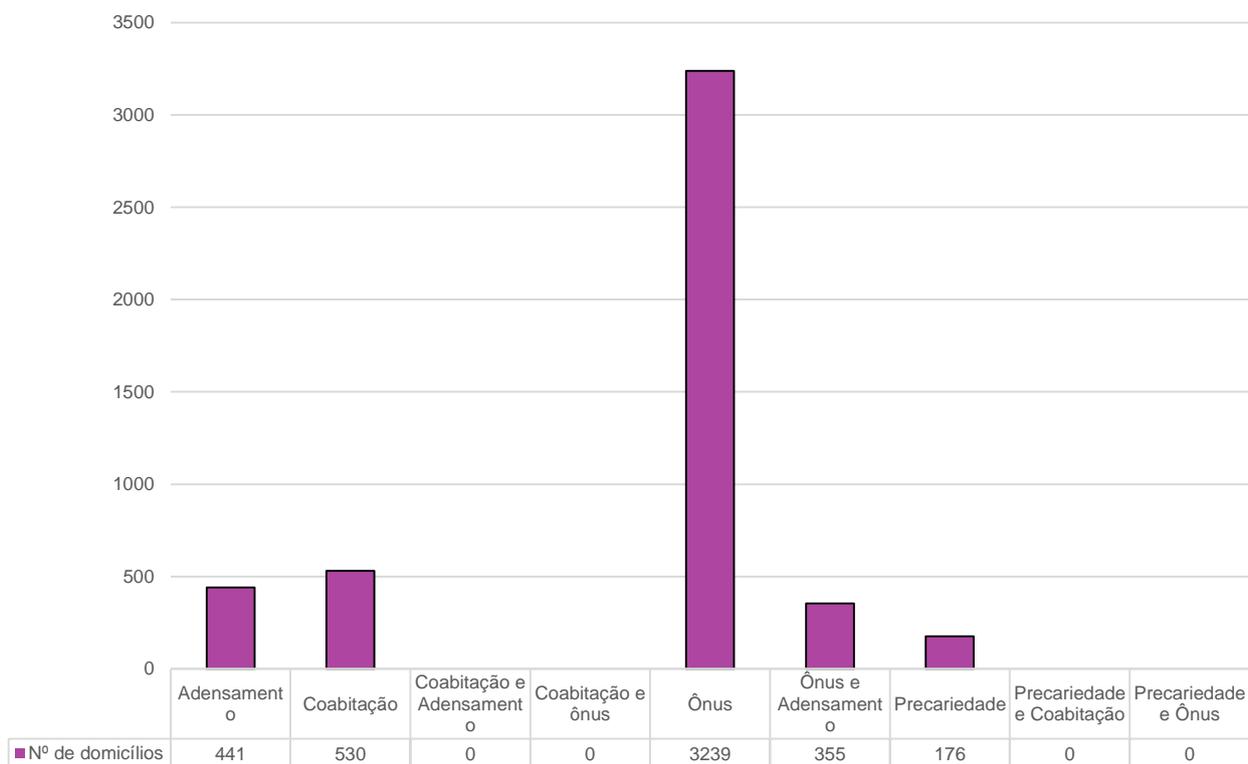
Foto: Administração Regional de São Sebastião - 1997.

De acordo com o PDAD 2022, estima-se que atualmente existem cerca de 31.776 unidades habitacionais em toda RA, com uma média de 3,74 moradores por domicílio. Destes domicílios, aproximadamente 70% não são regularizados, aproximadamente 15% não possuem revestimento nas paredes/piso e destes, 10% ainda não têm acesso ao abastecimento público de água e esgoto.

Para uma melhor compreensão da atual situação do *déficit* habitacional na cidade de São Sebastião, destacam-se a seguir gráficos disponibilizados pela SEDUH através do site Observatório Territorial do DF nas regiões administrativas do território da capital brasileira, nas seguintes modalidades:

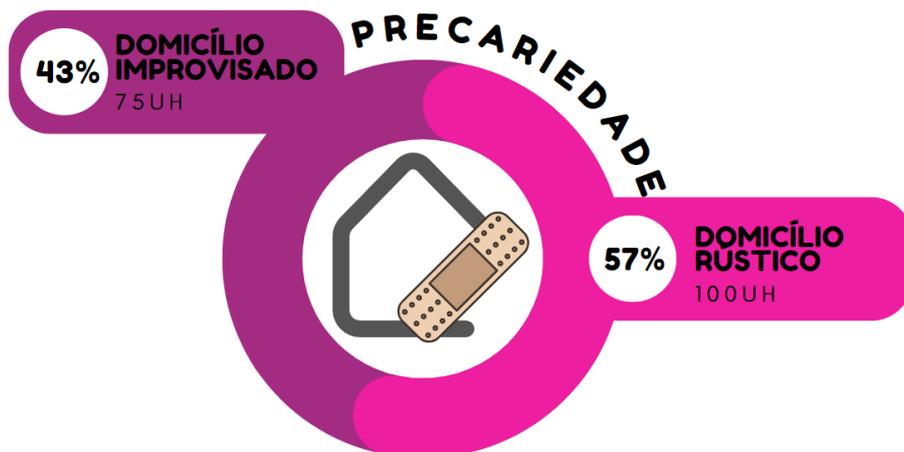
- Composição detalhada das habitações (**Gráfico 08**);
- Precariedade (**Gráfico 09**) e
- Coabitação (**Gráfico 10**).

Gráfico 08 – Região Administrativa de São Sebastião: Composição detalhada *déficit* habitacional (PDAD 2018).



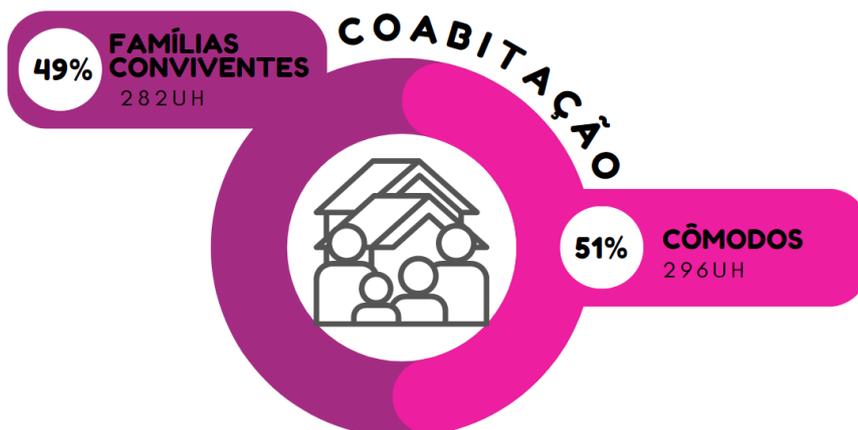
Fonte: A autora, adaptado Observatório Territorial (www.observatorioterritorial.seduh.df.gov.br), jul/2022.

Gráfico 09 – Região Administrativa de São Sebastião: Precariedade e seus componentes (PDAD 2018).



Fonte: A autora, adaptado Observatório Territorial (www.observatorioterritorial.seduh.df.gov.br), jul 2022.

Gráfico 10 – Região Administrativa de São Sebastião: Coabitação e seus componentes (PDAD 2018).



Fonte: A autora, adaptado Observatório Territorial (www.observatorioterritorial.seduh.df.gov.br), jul 2022.

6 SMH NAS CIDADES

Conforme já abordado no capítulo 4 desta Dissertação, a aplicação do Subprograma de Melhorias Habitacionais – SMH é realizada pela CODHAB/DF em algumas Regiões Administrativas do Distrito Federal. O benefício conta com o trabalho de uma equipe multidisciplinar, responsável por desenvolver relatórios e formulários que atestam o recebimento de todos documentos para o cumprimento dos critérios de habilitação.

Inicialmente as famílias são atendidas por Assistente Social, que é responsável por avaliar e habilitar as famílias, além do preenchimento de Formulário Social (**Anexo I**), com base nos critérios elencados no Programa Habita Brasília - PHB.

Após a habilitação social, as famílias são destacadas para atendimento de equipe técnica que fica responsável pelo preenchimento do Formulário Técnico (**Anexo II**) e o levantamento arquitetônico da edificação. Durante a primeira visita técnica também são colhidos dados importantes para melhor desenvolvimento da proposta de intervenção, como por exemplo a dinâmica familiar, a necessidade específica relativa à presença de algum morador portador de deficiência, quantidade de pessoas/famílias residentes bem como a localização das unidades no lote, particularidades edilícias, entre outros.

Munidos dos dados levantados, a equipe técnica - composta por arquitetos e urbanistas, engenheiros e estagiários - desenvolve propostas de intervenção tendo como limitador o teto orçamentário disponível por modalidade de atendimento – seja reforma, seja reconstrução. Tais propostas são apresentadas para avaliação e aprovação dos moradores. Esta etapa é concluída através da assinatura do morador no Termo de Recebimento do Estudo Preliminar (**Anexo III**).

Após aprovação do Estudo Preliminar, a próxima etapa a ser desenvolvida é o Projeto Executivo, do qual fazem parte o Memorial Descritivo, Projeto de Arquitetura e Planilha Orçamentária. Encerrada esta etapa, a família recebe o Projeto Executivo elaborado e assina Termo de Recebimento do Projeto Executivo (**Anexo IV**).

A próxima etapa envolve basicamente a execução da obra e possui como comprovantes os Termos de Início de obra (**Anexo V**) e Termo de Conclusão de obra (**Anexo VI**), além de ser exigido o termo de responsabilidade técnica (ART ou RRT) da empresa responsável pela execução da obra e Relatório de acompanhamento de obras. Cabe destacar que não é permitido que a execução das obras seja realizada por empresa responsável pela elaboração do Projeto Executivo.

O documento que finaliza o atendimento à família é o Relatório de Avaliação Pós-intervenção (**Anexo VII**), que deve ser preenchido e assinado pelo beneficiário e

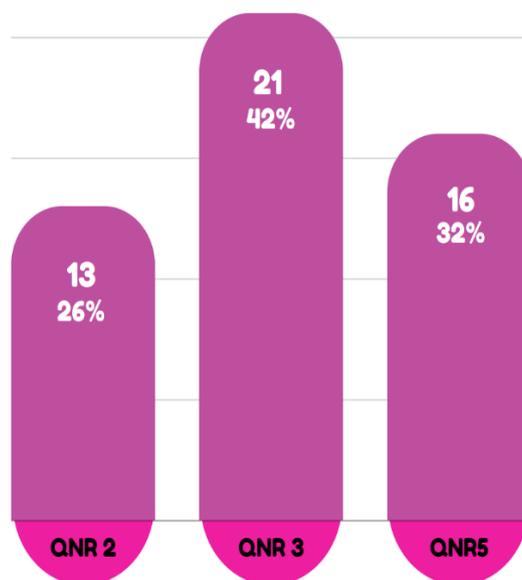
por assistentes sociais. Neste relatório o beneficiário é questionado sobre a efetividade do SMH e avalia a importância do subprograma não apenas no quesito edifício, mas também no social. O beneficiado também é questionado sobre o atendimento oferecido em todo processo de habilitação, elaboração projetual e efetivação das obras. No relatório existe espaço para sugestões e queixas tendo em vista o aperfeiçoamento do SMH.

6.1 QNR/ CEILÂNDIA

O desenvolvimento do Subprograma de Melhorias Habitacionais - SMH na cidade da QNR teve seu início em 2016, com a contratação via Pregão Eletrônico de empresa credenciada pela CODHAB/DF. A Companhia ficou responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato de desenvolvimento de Projetos Executivos na região, através de equipe técnica composta por arquiteto e assistente social. Durante o período do contrato, com vigência de 1 ano, a empresa contratada esteve responsável por habilitar as famílias, desenvolver Estudos Preliminares, Projeto Executivo, Planilha Orçamentária e acompanhamento de obras.

Distribuídas nas quadras 2, 3 e 5 da QNR, ao todo foram concluídas 185 habilitações sociais, 50 Projetos Executivos e 48 obras executadas. O **Gráfico 11** e o **Mapa 10** a seguir demonstram a distribuição dos 50 projetos executivos elaborados por quadra da QNR.

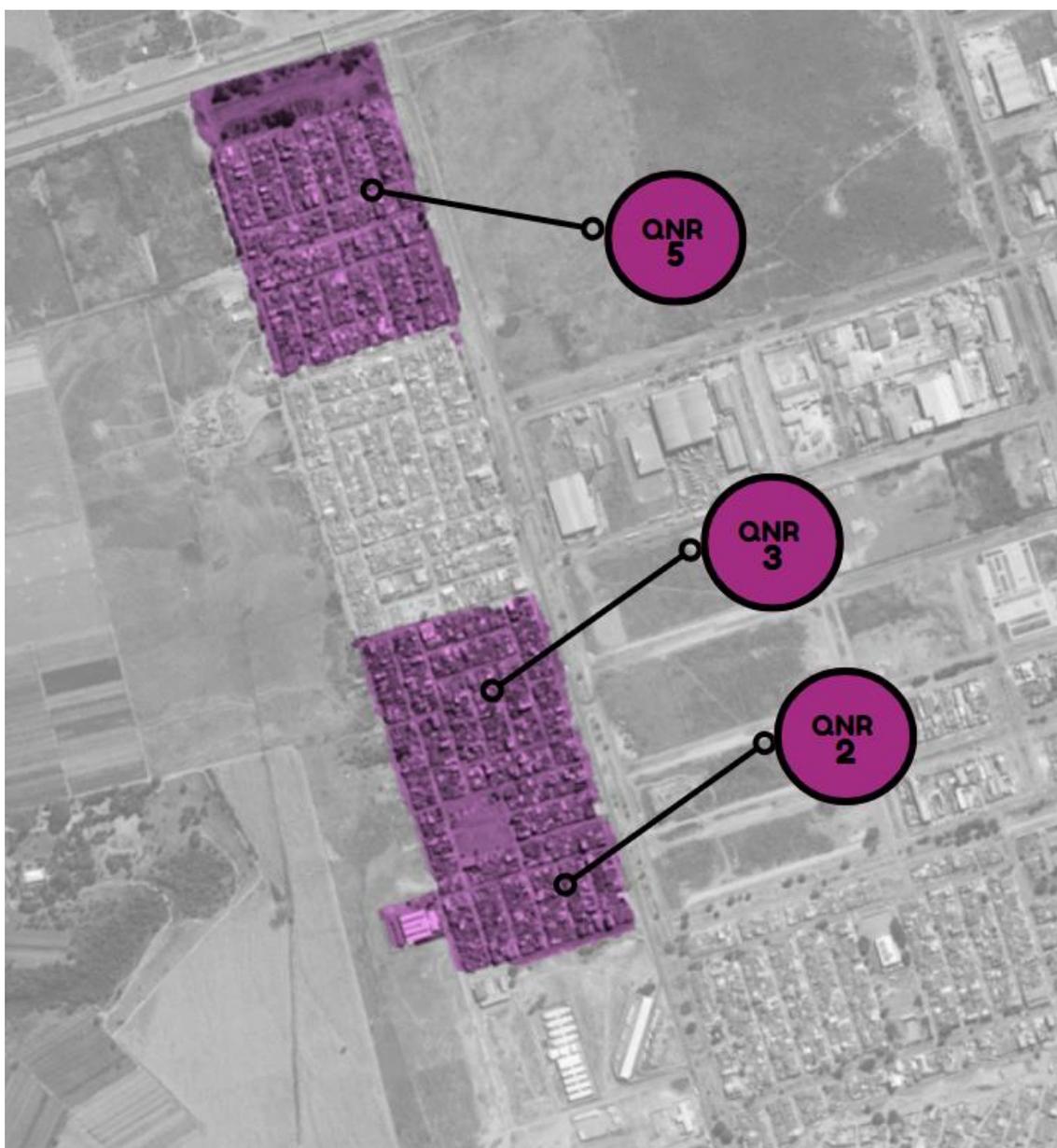
Gráfico 11 - QNR: Distribuição projetos executivos por quadra.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, jul/2022.

Tendo uma média de 5 moradores por residência, O SMH beneficiou aproximadamente 240 pessoas e mais de 2.000m² de intervenção sugeridas em arquitetura, estrutura, cobertura, elétrica, telefonia e rede hidrossanitária. A quadra 4 da QNR não foi contemplada pelo Subprograma de Melhorias Habitacionais, uma vez que a mesma foi distribuída a associações de moradores.

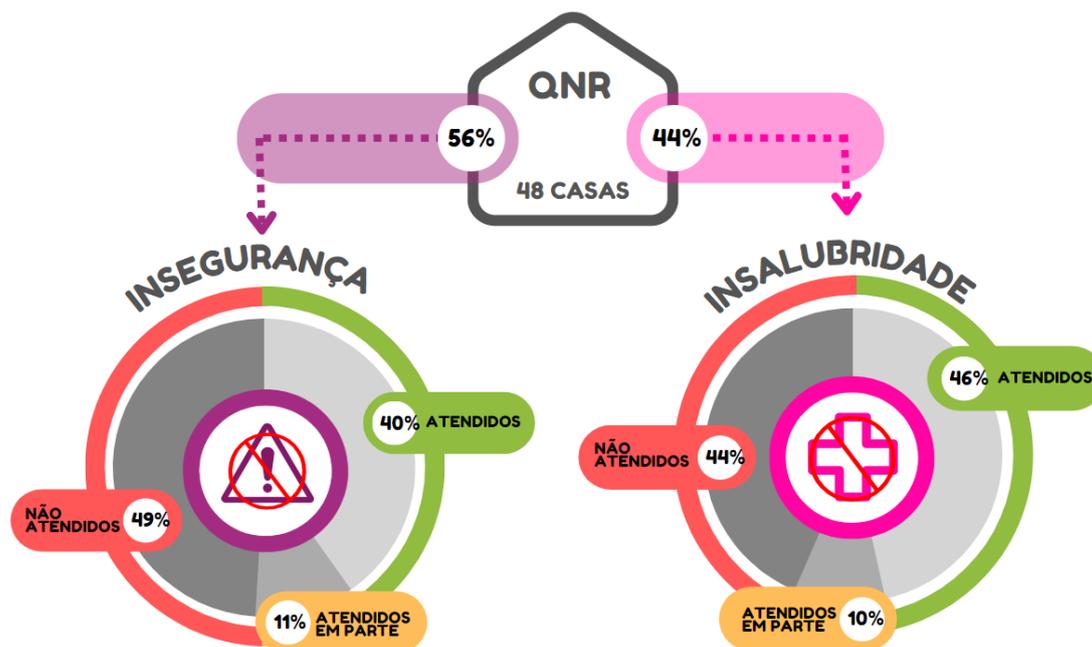
Mapa 10 - QNR: Distribuição projetos executivos por quadra.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, jul/2022.

O **Gráfico 12** a seguir demonstra o diagnóstico das moradias atendidas na cidade da QNR/Ceilândia classificadas como inseguras e insalubres antes e depois da intervenção do SMH.

Gráfico 12 – Diagnóstico de obras concluídas: insegurança e insalubridade, QNR/Ceilândia.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF.

Segundo pode-se constatar através da análise do **Gráfico 12**, no universo das 48 residências contempladas com obra na região da QNR muitas delas apresentaram mais de um problema relacionado a insegurança e insalubridade, tornando o atendimento complexo e, devido ao baixo valor disponibilizado por habitação, insuficiente para sanar todas as necessidades encontradas. Nota-se que o valor orçamentário investido por residência não foi capaz de combater todos os problemas diagnosticados, fazendo com que um número expressivo de patologias e manifestações patológicas não fossem combatidos. Contudo é inegável que o recebimento do benefício proporcionou melhoria expressiva na qualidade de vida a todos os beneficiários.

6.2 SÃO SEBASTIÃO

A cidade foi contemplada pelo Subprograma de Melhorias Habitacionais - SMH no ano de 2018, com a contratação via Tomada de Preços de empresa prestadora de serviços de arquitetura e/ou engenharia e serviço social pela CODHAB/DF. A Companhia ficou responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato de desenvolvimento de Projetos Executivos na região, através de equipe técnica composta por arquiteto e assistente social. Durante o período do contrato, com vigência de 1 ano, a empresa contratada esteve responsável por habilitar as famílias, desenvolver Estudos Preliminares, Projeto Executivo, Planilha Orçamentária e acompanhamento de obras.

A extensa área abrangida pela poligonal de regularização da ARIS XIV, São Sebastião possui 13 bairros residenciais aptos para atendimento do Subprograma. A **Tabela 19** e o **Mapa 11** a seguir identificam os bairros pertencentes à cidade que receberam o SMH, bem como os Relatórios de Acompanhamento de Obras que foram confeccionados durante a vigência do contrato.

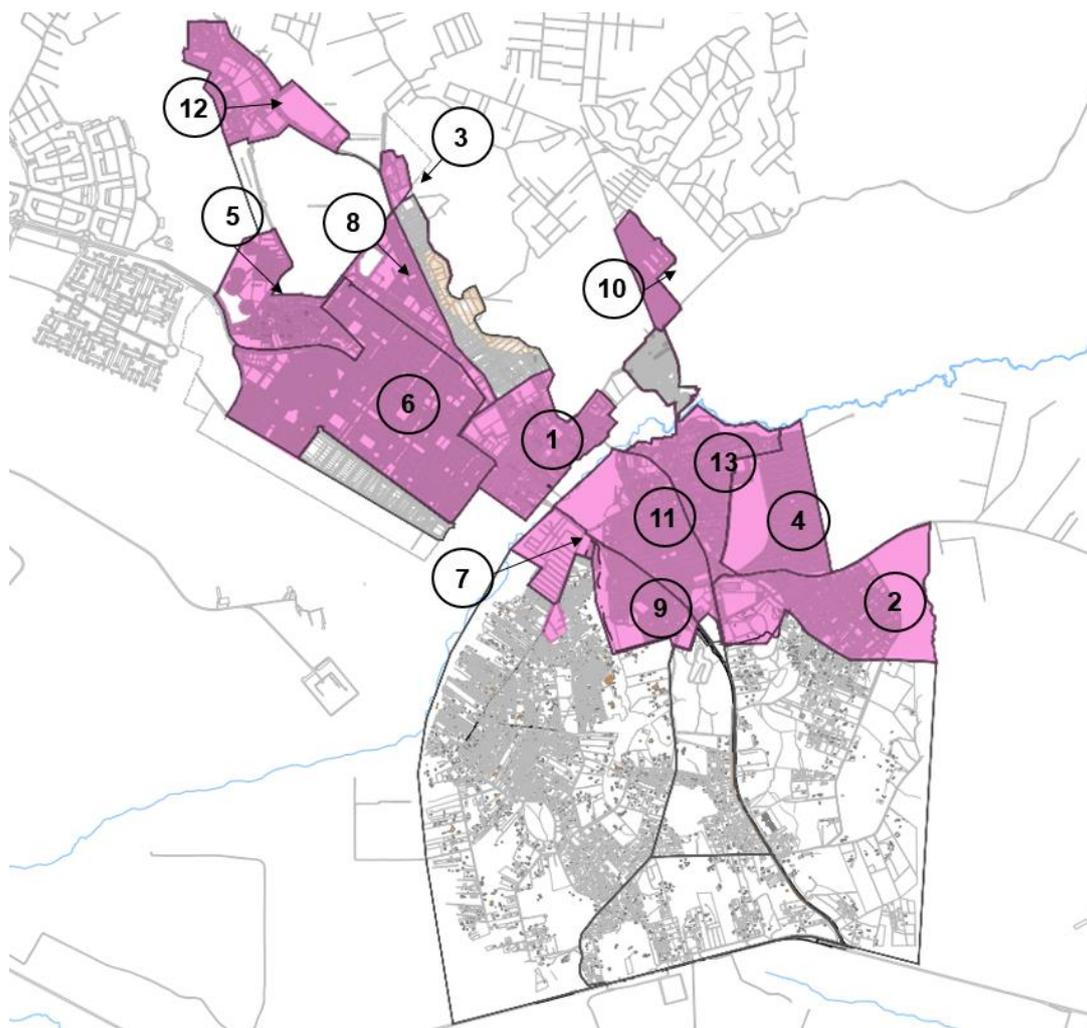
Tabela 19 - São Sebastião: controle geral SMH por bairro.

	BAIRRO	FAMÍLIAS HABILITADAS	API		BAIRRO	FAMÍLIAS HABILITADAS	API
1	BAIRRO CENTRO	04	01	8	SÃO BARTOLOMEU	01	01
2	BELA VISTA	13	02	9	SÃO FRANCISCO	04	01
3	BORA MANSO	01		10	SÃO GABRIEL	01	
4	MORRO AZUL	05	04	11	SÃO JOSÉ	01	01
5	RES. DO BOSQUE	06	03	12	VILA DO BOA	04	03
6	RES. OESTE	12	01	13	VILA NOVA	05	04
7	RES. VITÓRIA	21	10				

API - Relatório de Avaliação pós-intervenção

Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, jul/2022.

Mapa 11 - São Sebastião: SMH por bairro.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, jul/2022.

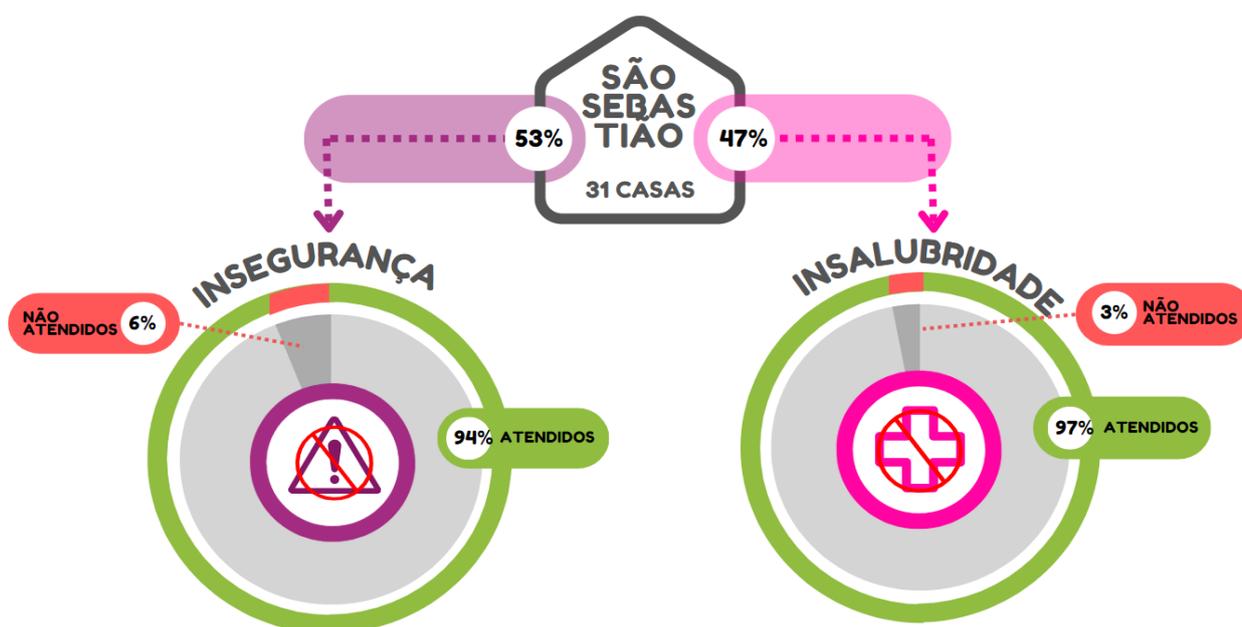
Em decorrência da Pandemia de coronavírus (COVID-19) e situação de emergência em saúde pública declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS), em março de 2020 o Governo do Distrito Federal estabeleceu restrição social e o impedimento de trabalhos externos foi estabelecido. Os serviços relativos à execução do contrato de Melhorias Habitacionais foram paralisados sem data prevista para retorno, o que prejudicou o bom andamento do contrato. Tal medida visava a preservação da saúde tanto dos moradores quanto da empresa e assessores da CODHAB/DF, uma vez que no período de reclusão foi vetada a contratação e realização das obras na cidade.

Durante a execução do contrato, que teve vigência de 1 ano, aditado por mais 1 ano, foram confeccionados 83 relatórios de habilitação social, 78 Projetos Executivos entregues e 31 obras concluídas. Aproximadamente 415 pessoas foram diretamente

beneficiadas e aproximadamente de 2.000m² de intervenção sugeridas em arquitetura, estrutura, elétrica, telefonia e rede hidrossanitária

Semelhantemente ao que ocorreu na região de Ceilândia, cada residência analisada na cidade de São Sebastião apresentou um ou mais fatores diagnosticados como insalubres ou inseguros para os moradores, o que demonstra o alto grau de complexidade encontrado em cada habitação selecionada para a participação no Subprograma de Melhorias Habitacionais. O **Gráfico 13** abaixo apresenta o diagnóstico das moradias classificadas como inseguras e insalubres na cidade de São Sebastião.

Gráfico 13 – Diagnóstico de obras concluídas: insegurança e insalubridade São Sebastião.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, jul/2022.

Conforme demonstrado no **Gráfico 13**, boa parte dos problemas diagnosticados receberam atendimento e foram solucionados na cidade de São Sebastião. Com base nos dados recolhidos a partir da análise dos Formulários Técnicos e Formulários de Avaliação de Pós-intervenção dos casos escolhidos, constatou-se que o valor disponibilizado por intervenção foi fator crucial para que o atendimento do SMH fosse considerado tecnicamente efetivo.

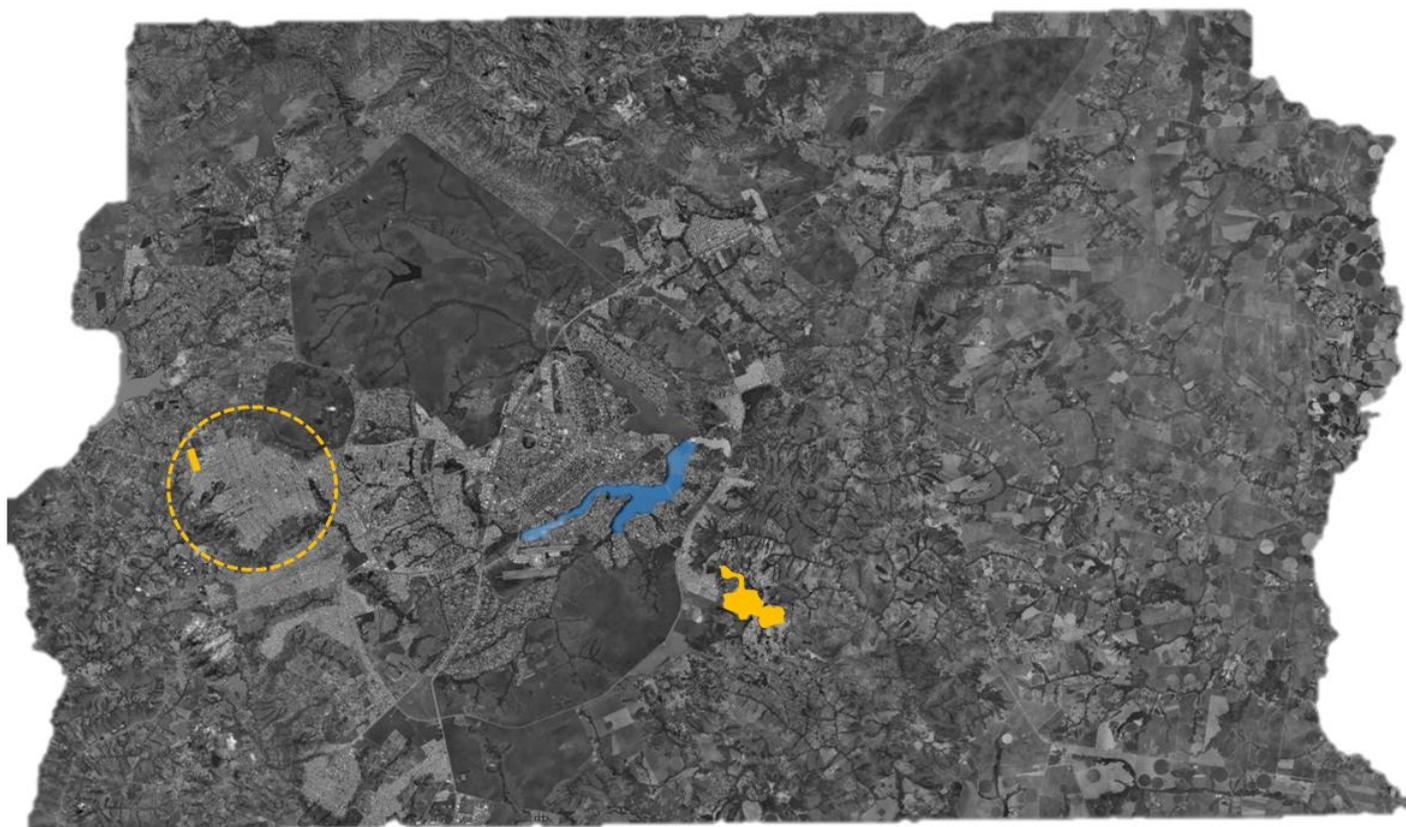
4. ESTUDOS DE CASO

7 ESTUDOS DE CASO EM CADA CIDADE

Conforme demonstrado no item 4.1.2 desta Dissertação, o Subprograma de Melhorias Habitacionais -SMH foi criado pela Resolução CODHAB/DF nº258/16 para dar efetividade ao estabelecido pelo Decreto Distrital nº37.438/2016 que lançou o Programa Habita Brasília – PHB. O SMH foi implementado pela CODHAB/DF em diversas Áreas de Interesse Social – ARIS espalhadas pelo território do Distrito Federal.

Este capítulo tem como objetivo demonstrar a implementação deste benefício nas cidades da QNR/Ceilândia e em São Sebastião, além de realizar a análise do emprego do benefício nas habitações e seu impacto na qualidade de vida dos moradores. O **Mapa 12** a seguir localiza as duas cidades dentro dos limites do Distrito Federal.

Mapa 12 - Mapa Distrito Federal destaque Lago Paranoá, Ceilândia, QNR e São Sebastião.



Fonte: A autora, adaptado Geoportal, jul/2022.

Distantes a aproximadamente 34km a oeste e 23km a sudeste do Plano Piloto, as cidades da QNR e São Sebastião foram escolhidas como alvo de Estudo por apresentar alto índice de *déficit* habitacional, conforme já demonstrado no capítulo 5

desta Dissertação. Independentemente da localidade contemplada, todas as famílias habilitadas socialmente tiveram que apresentar documentos que comprovavam o atendimento aos critérios estabelecidos pelo PHB. Todas as famílias receberam Dossiê Social e Técnico elaborados tanto por empresas contratadas, quanto pela própria CODHAB/DF, a depender do momento de sua habilitação social. Para realizar a análise dos Estudos de Caso, os dossiês das famílias foram estudados no intuito de se verificar a efetividade do SMH no combate aos problemas relacionados à insalubridade e insegurança verificados no momento do preenchimento do Formulário Técnico.

Ao todo foram destacadas 10 (dez) famílias que tiveram seu atendimento realizado entre os anos de 2017 e 2022, tendo recebido todas as fases de atendimento (habilitação social, projeto executivo, execução de obras e avaliação pós-intervenção) dentro deste período de tempo.

A partir da análise dos Formulários Social e Técnico foi constatado que no momento de habilitação social todas as famílias apresentavam algum grau de vulnerabilidade social e/ou familiar aliada a problemas edilícios. Algumas famílias ainda possuíam membro Pessoa com Deficiência – PCD, o que gerou urgência de adaptação das edificações às necessidades específicas de cada deficiência encontrada.

A **Tabela 20** aponta as condições edilícias admitidas em Resolução da CODHAB/DF classificadas como situações de insegurança e insalubridade. Esta Tabela é mais uma vez apresentada nesta Dissertação, agora referenciando numeração de cada ítem de classificação, com o intuito de demonstrar, através da análise dos infográficos contidos neste capítulo, as condições edilícias encontradas em cada habitação, no momento do preenchimento do Formulário de Visita Técnica (**Anexo II**) e que foram alvo das intervenções propostas.

Tabela 20 - Inadequação habitacional: insegurança e insalubridade (modelo esquemático).

INSEGURANÇA		INSALUBRIDADE	
1	RACHADURAS PROFUNDAS EM AMBIENTES DIVERSOS	10	FALTA DE VENTILAÇÃO/ ILUMINAÇÃO EM AMBIENTE DE LONGA PERMANÊNCIA
2	ESTRUTURAS E/OU FERRAGENS EXPOSTAS	11	FALTA DE CÔMODOS SUFICIENTES/ ADEQUADOS PARA OS MORADORES
3	FALTA DE ESTRUTURA (INEXISTÊNCIA DE VIGAS, PILARES E FUNDAÇÃO)	12	FALTA DE INSTALAÇÕES ADEQUADAS PARA ÁREAS MOLHADAS (COZINHA E BANHEIRO)
4	INSTALAÇÃO ELÉTRICA INADEQUADA E/OU EXPOSTA	13	BANHEIRO INADEQUADO PARA USO (FALTA DE LAVATÓRIO E/OU BACIA SANITÁRIA)
5	TELHAMENTO INSTÁVEL OU EM MÁIS CONDIÇÕES	14	INFILTRAÇÕES QUE CAUSAM MOFO/ ÁREAS MOFADAS
6	ENTRADA DE ÁGUAS PLUVIAIS	15	FALTA DE VENTILAÇÃO ADEQUADA EM AMBIENTE DE CURTA PERMANÊNCIA
7	ESQUADRIAS DE ACESSO SEM CONDIÇÕES DE USO	16	FALTA DE ACESSIBILIDADE
8	INEXISTÊNCIA DE MURO E/OU GRADE DE PROTEÇÃO E LIMITAÇÃO DE LOTE		
9	INSTABILIDADE NA CONSTRUÇÃO (PAREDES QUE SE MOVIMENTAM OU PARTES QUE CAEM)		

Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, jul/2022.

Com o intuito de comparação do benefício, a **Tabela 21** abaixo sintetiza os limites orçamentários por intervenção disponibilizados à época do recebimento do SMH aqui analisado.

Tabela 21 - SMH – Evolução dos investimentos por moradia - 2016-2022.

	RESOLUÇÃO CODHAB/DF	ANO	VALOR
1	RESOLUÇÃO PRESI/CODHAB n°258/16	2016	R\$10.000,00
2	RESOLUÇÃO PRESI/CODHAB n°197/17	2017	R\$13.500,00
3	RESOLUÇÃO PRESI/CODHAB n°467/18	2018	R\$15.000,00
4	RESOLUÇÃO PRESI/CODHAB n°566/19	2019	R\$20.000,00
5	RESOLUÇÃO PRESI/CODHAB n°173/20	2020	R\$25.000,00
			R\$50.000,00*
6	RESOLUÇÃO PRESI/CODHAB n°170/22	2022	R\$35.000,00
			R\$75.000,00*

Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, jul/2022. (*Modalidade reconstrução)

A seguir, conforme destaca a **Tabela 22**, encontram-se dispostos os 10 (dez) Estudos de Caso, divididos por localidade.

Tabela 22 - SMH – QNR e São Sebastião: Estudos de Caso.

	ESTUDO DE CASO	LIMITE ORÇAMENTÁRIO	OBRAS	
			INÍCIO	FIM
QNR	EC1. CMFS	R\$10.000,00	JULHO 2017	SETEMBRO 2017
	EC2. ACS	R\$10.000,00	JULHO 2017	AGOSTO 2017
	EC3. AGX	R\$10.000,00	AGOSTO 2017	SETEMBRO 2017
	EC4. MRBS	R\$13.500,00	FEVEREIRO 2018	MARÇO 2018
	EC5. MSSL	R\$13.500,00	NOVEMBRO 2017	NOVEMBRO 2017
SÃO SEBASTIÃO	EC6. EGT	R\$15.000,00	JULHO 2019	SETEMBRO 2019
	EC7. MRAA	R\$50.000,00	NOVEMBRO 2020	MARÇO 2021
	EC8. MRCS	R\$50.000,00	DEZEMBRO 2021	DEZEMBRO 2021
	EC9. JLS	R\$35.000,00	FEVEREIRO 2022	MARÇO 2022
	EC10. SFO	R\$75.000,00	AGOSTO 2022	OUTUBRO 2022

Fonte: A autora, nov/2022.

7.1 QNR/ CEILÂNDIA

Os Estudos de Caso selecionados para comparação e análise na cidade da QNR estão distribuídos nas três quadras residenciais alvo do SMH: QNR 2 (1 caso), QNR 3 (2 casos) e QNR 5 (2 casos), totalizando 5 moradias. O **Mapa 13** a seguir aponta a localização aproximada dos imóveis dentro da malha urbana da cidade da QNR.

Mapa 13 - Mapa QNR/Ceilândia – destaque Estudos de Caso.



Fonte: A autora, adaptado Google Maps, nov/2022.

Todas as famílias participaram da seleção do SMH de maneira voluntária e foram habilitadas socialmente por empresa contratada pela CODHAB/DF, recebendo a equipe social por meio de visitas agendadas. A **Tabela 23** a seguir demonstra o cronograma de atendimento de cada etapa do Subprograma de Melhorias Habitacionais: habilitação social (amarelo), entrega do Projeto Executivo à CODHAB/DF (verde) e recebimento de obras (azul).

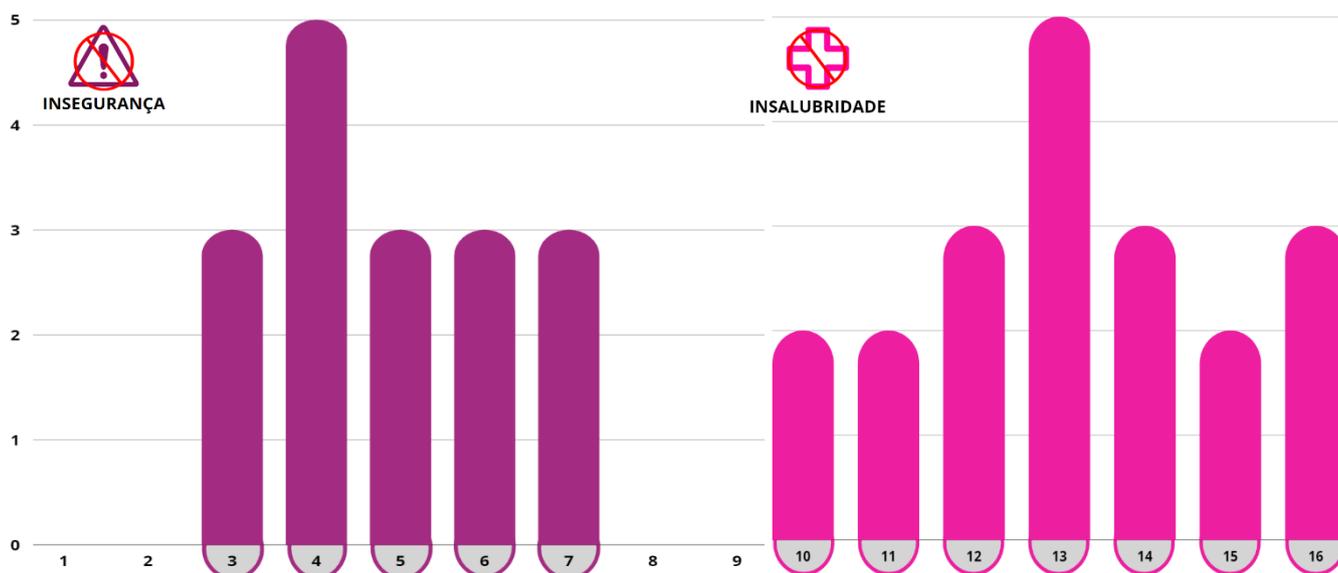
Tabela 23 – Estudos de Caso QNR: Cronograma de ações SMH.



Fonte: A autora, out/2022

A partir da análise dos Formulários Técnicos (modelo no Anexo II) das casas selecionadas, foi possível a confecção do **Gráfico 14** a seguir que demonstra de maneira geral quais foram os pontos edífícios identificados como insalubres e inseguros nas 5 casas da cidade da QNR selecionadas para análise do recente Estudo de Caso. Já a Tabela 20 identifica quais itens foram classificados como inseguros e insalubres

Gráfico 14 – Estudos de Caso QNR: Diagnóstico edífício – insalubridade e insegurança.



Fonte: A autora, out/2022.

Tabela 20 - Inadequação habitacional: insegurança e insalubridade (modelo esquemático).

INSEGURANÇA		INSALUBRIDADE	
1	 RACHADURAS PROFUNDAS EM AMBIENTES DIVERSOS	10	 FALTA DE VENTILAÇÃO/ ILUMINAÇÃO EM AMBIENTE DE LONGA PERMANÊNCIA
2	 ESTRUTURAS E/OU FERRAGENS EXPOSTAS	11	 FALTA DE CÔMODOS SUFICIENTES/ ADEQUADOS PARA OS MORADORES
3	 FALTA DE ESTRUTURA (INEXISTÊNCIA DE VIGAS, PILARES E FUNDAÇÃO)	12	 FALTA DE INSTALAÇÕES ADEQUADAS PARA ÁREAS MOLHADAS (COZINHA E BANHEIRO)
4	 INSTALAÇÃO ELÉTRICA INADEQUADA E/OU EXPOSTA	13	 BANHEIRO INADEQUADO PARA USO (FALTA DE LAVATÓRIO E/OU BACIA SANITÁRIA)
5	 TELHAMENTO INSTÁVEL OU EM MÁIS CONDIÇÕES	14	 INFILTRAÇÕES QUE CAUSAM MOFO/ ÁREAS MOFADAS
6	 ENTRADA DE ÁGUAS PLUVIAIS	15	 FALTA DE VENTILAÇÃO ADEQUADA EM AMBIENTE DE CURTA PERMANÊNCIA
7	 ESQUADRIAS DE ACESSO SEM CONDIÇÕES DE USO	16	 FALTA DE ACESSIBILIDADE
8	 INEXISTÊNCIA DE MURO E/OU GRADE DE PROTEÇÃO E LIMITAÇÃO DE LOTE		
9	 INSTABILIDADE NA CONSTRUÇÃO (PAREDES QUE SE MOVIMENTAM OU PARTES QUE CAEM)		

Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, jul/2022.

De acordo com o gráfico acima, no momento da visita técnica a maioria das casas apresentavam problemas relacionados à insegurança edilícia como inadequação da instalação elétrica (item 4), telhamento com problemas ou em más condições de uso (item 5) e problemas relacionados à insalubridade, como falta de instalações adequadas para áreas molhadas (item 12), banheiro inadequado para uso (item 13) e falta de acessibilidade (item 16). Dos 5 casos analisados neste estudo, 4 deles (EC2.ACS, EC3.AGX, EC4.MRBS e EC5.MSSL) apresentavam membro PCD ou idoso.

Conforme demonstra a **Tabela 24** a seguir, as obras realizadas na cidade não foram contempladas no mesmo período e foram executadas com limites orçamentários diferentes, segundo a ordem de emissão das Resoluções da CODHAB/DF. A tabela também demonstra o limite orçamentário disponibilizado no momento do recebimento das obras, bem como as datas de início e fim do recebimento das mesmas.

Tabela 24 – Estudos de Caso QNR: Limite orçamentário e obras.

ESTUDO DE CASO	LIMITE ORÇAMENTÁRIO	OBRAS	
		INÍCIO	FIM
EC1. CMFS	R\$10.000,00	JULHO 2017	SETEMBRO 2017
EC2. ACS	R\$10.000,00	JULHO 2017	AGOSTO 2017
EC3. AGX	R\$10.000,00	AGOSTO 2017	SETEMBRO 2017
EC4. MRBS	R\$13.500,00	FEVEREIRO 2018	MARÇO 2018
EC5. MSSL	R\$13.500,00	NOVEMBRO 2017	NOVEMBRO 2017

Fonte: A autora, out/2022

A seguir são apresentados os 5 Estudos de Caso selecionados para análise, na cidade da QNR/Ceilândia.

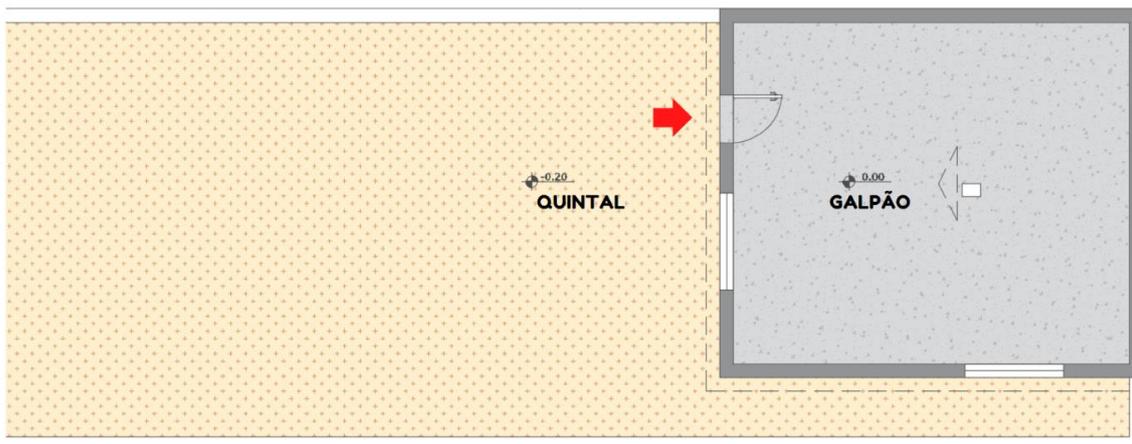
7.1.1 - EC1.CMFS

O primeiro caso analisado por este Estudo está localizado na QNR 5 e foi um dos primeiros a receber habilitação social, Projeto Executivo e execução de obra no ano de 2017. Foi constatado através de Formulário Social que a situação familiar apresentava extrema vulnerabilidade. A moradia estava adensada e abrigava ao todo 7 pessoas com idades entre 6 e 47 anos. Não havia nenhuma separação de alvenaria entre os ambientes, sendo toda casa apenas um grande galpão em alvenaria com cobertura antiga e cheia de buracos e trincas. Como não havia espaço apropriado dentro da edificação, todos os moradores utilizavam um espaço improvisado do lado de fora da edificação, cercado com madeirite como banheiro. Devido a ausência de instalação hidráulica na casa, as condições de higiene e limpeza eram extremamente precárias. De acordo com o relatório social analisado, a família vivia com ajuda de doações, não possuindo fonte de renda segura e constante.

Segundo demonstrado em Formulário Técnico a moradia, de aproximadamente 48m², estava em péssimas condições de habitabilidade. Foi construída utilizando o muro dos lotes vizinhos, sem possuir nenhuma delimitação interna dos ambientes. Os cômodos eram separados por lençóis amarrados em cordas, de maneira improvisada e não permitia a chegada da ventilação e iluminação natural em todos os ambientes ocupados. O telhamento (telhas e madeiramento) estava antigo e apresentava regiões com telhas de fibrocimento muito escurecidas e quebradiças. O piso interno era em concreto aparente e as paredes com tijolos aparentes. Devido a ausência de reboco ou outra aplicação cimentícia, verificou-se a ausência de estrutura, com exceção de um pilar de madeira instalado no centro do galpão. Toda a rede elétrica era improvisada, sem quadro de distribuição e representava risco de incêndio devido sua precariedade.

A **Figura 93** ilustra a edificação no momento do Levantamento Arquitetônico e o **Gráfico 15** aponta os problemas de insalubridade e insegurança relatados em Formulário Técnico.

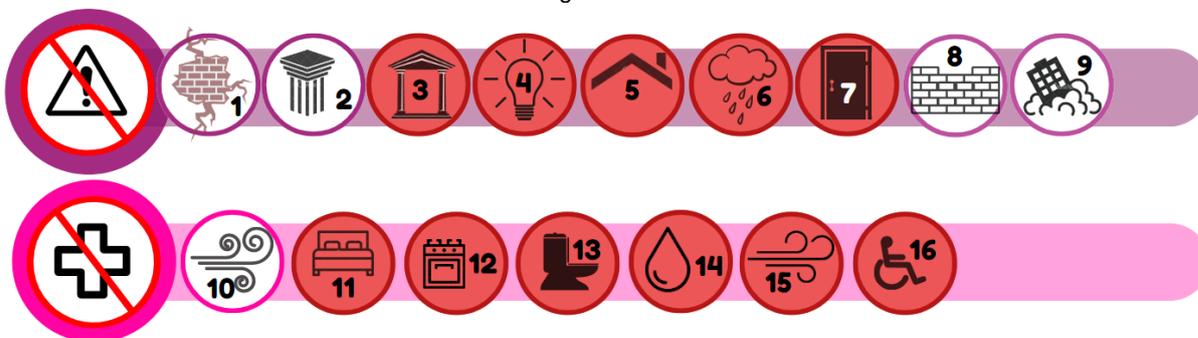
Figura 93 – EC1.CMFS: Levantamento Arquitetônico.



EC1.CMFS
LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO ESQUEMÁTICO
SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 15 – EC1.CMFS: Diagnóstico edifício - levantamento.



Fonte: A autora, out/2022.

A **Figura 94** a seguir demonstra como era a edificação no momento da visita técnica, antes mesmo do recebimento da intervenção.

Figura 94 – EC1.CMFS: Antes da intervenção SMH.



Fonte: CODHAB/DF, out/2017.

Através da análise do Memorial Descritivo da Projeto de Arquitetura elaborado, foi constatado que a proposta de intervenção teve como foco principal a construção de banheiro social, ampliação de cômodo usado como quarto, construção de poço de ventilação para ampliação da ventilação natural interna, revisão da rede elétrica, instalação de pia na cozinha e tanque da área de serviço. A limitação orçamentária foi de R\$10.000,00 (dez mil reais), tendo as obras iniciadas em julho de 2017 e finalizadas em setembro do mesmo ano. A **Figura 95** a seguir ilustra a intervenção recebida como benefício do SMH e o **Gráfico 16** demonstra a efetividade da intervenção.

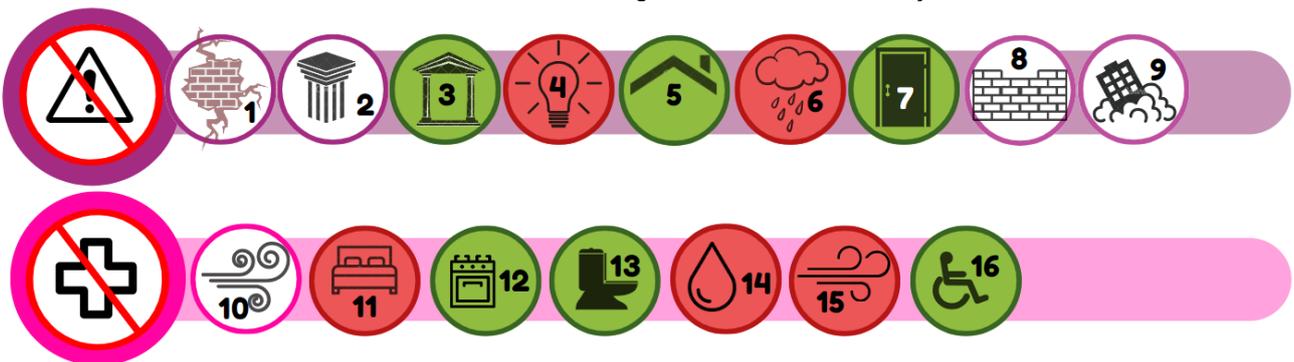
Figura 95 – EC1.CMFS: Proposta de intervenção SMH.



EC1.CMFS
PROPOSTA DE INTERVENÇÃO ESQUEMÁTICA
SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 16 – EC1.CMFS: Diagnóstico edilício - intervenção.



Fonte: A autora, out/2022.

7.1.2 - EC2.ACS

O segundo caso destacado para análise possuía como composição familiar, no momento da Visita Social em maio de 2017, 4 pessoas com idades entre 9 e 48 anos, com um membro PCD, vítima de AVC e acamado, sem mobilidade ativa superior ou inferior e em estado vegetativo desde o ano de 2012. A família declarou receber apenas um salário mínimo como renda, proveniente de aposentadoria.

Segundo demonstrado em Formulário Técnico emitido em março de 2019, a edificação de aproximadamente 81m² estava em condições razoáveis de habitabilidade, todos os cômodos com ventilação natural e paredes internas rebocadas, piso em concreto aparente, telhas de fibrocimento, sem forro PVC. O banheiro social, apesar de pequeno, se encontrava finalizado, com revestimento cerâmico nas paredes e piso, louças sanitárias em boas condições de uso. Não existiam portas de acesso aos quartos, apenas no banheiro e nos acessos da frente e fundos. A rede elétrica aparentemente improvisada, sem quadro de distribuição. Devido a edificação estar totalmente rebocada, não foi possível identificar visualmente a presença de estrutura.

No que se refere à qualidade de vida do morador PCD, a habitação oferecia muitas restrições, uma vez que a pessoa com deficiência não tinha espaço adequado para receber os cuidados de higiene e limpeza no banheiro e não tinha a possibilidade de ser levado ao quintal para receber banho de sol, devido ao desnível de 30cm entre exterior e interior da casa.

A **Figura 96** ilustra a edificação no momento do Levantamento Arquitetônico e o **Gráfico 17** aponta os problemas de insalubridade e insegurança relatados em Formulário Técnico.

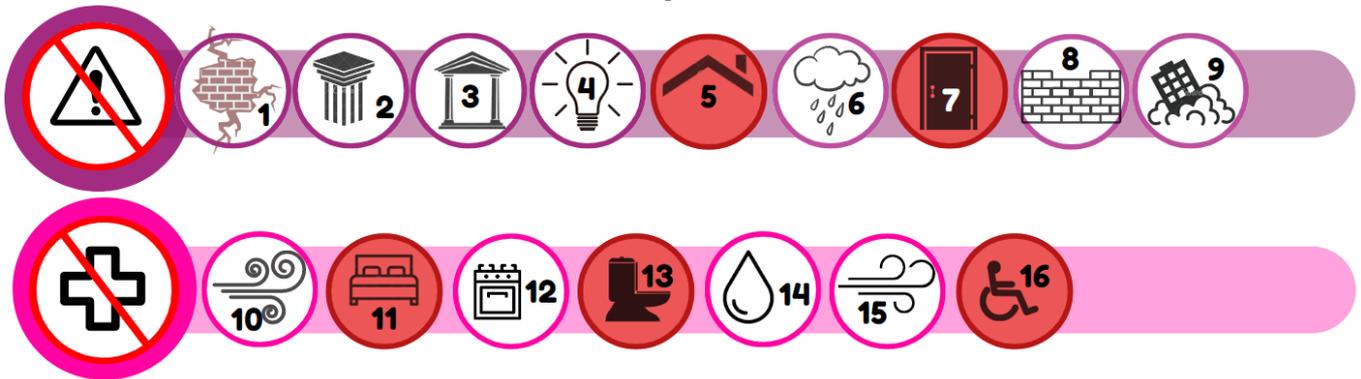
Figura 96 – EC2.ACS: Levantamento Arquitetônico.



EC2.ACS
LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO ESQUEMÁTICO
SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

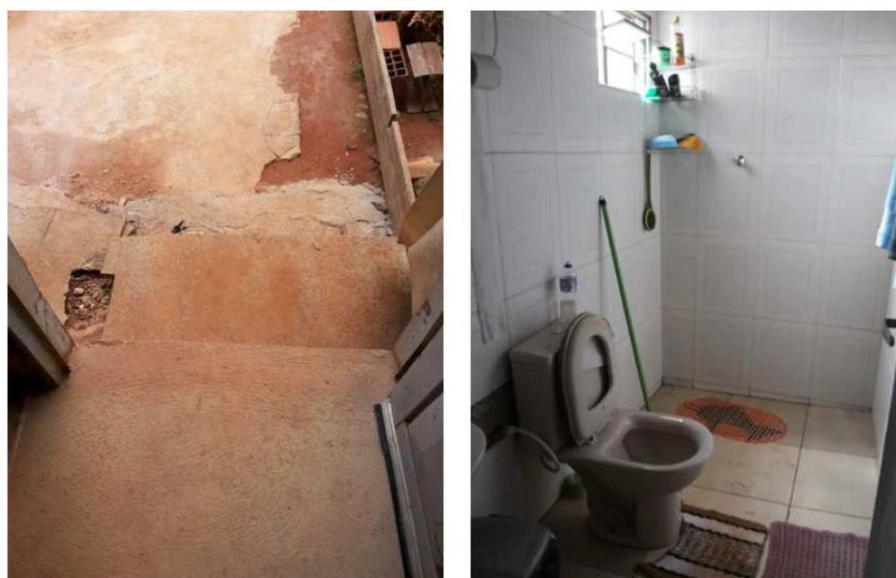
Gráfico 17 – EC2.ACS: Diagnóstico edílico - levantamento.



Fonte: A autora, out/2022.

As Figuras 97 a 101 a seguir demonstram como estava a edificação no momento da visita técnica, antes do recebimento da intervenção.

Figuras 97 a 101 – EC2.ACS: Antes da intervenção SMH.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, out/2022.

Através da análise do Memorial Descritivo da Projeto de Arquitetura elaborado, foi constatado que a proposta de intervenção teve como foco principal a acessibilidade e a melhoria da qualidade de vida do morador PCD. Para tanto foi realizada construção de rampa de acesso e área de descanso coberta, além do calçamento na parte frontal da edificação. Além disso foi reformado um dos quartos para que o atendimento de higiene e limpeza do membro PCD fosse realizada no mesmo ambiente. Neste quarto foram instalados revestimento cerâmico no piso, aplicação de reboco e pintura, forro PVC e instaladas ducha elétrica e lavatório, além de revestimento cerâmico na parede hidráulica até altura de 90cm. A limitação orçamentária foi de R\$10.000,00 (dez mil reais), tendo as obras iniciadas em julho de 2017 e finalizadas em agosto do mesmo

ano. A **Figura 102** a seguir ilustra a intervenção recebida como benefício do SMH e o **Gráfico 18** demonstra a efetividade da intervenção.

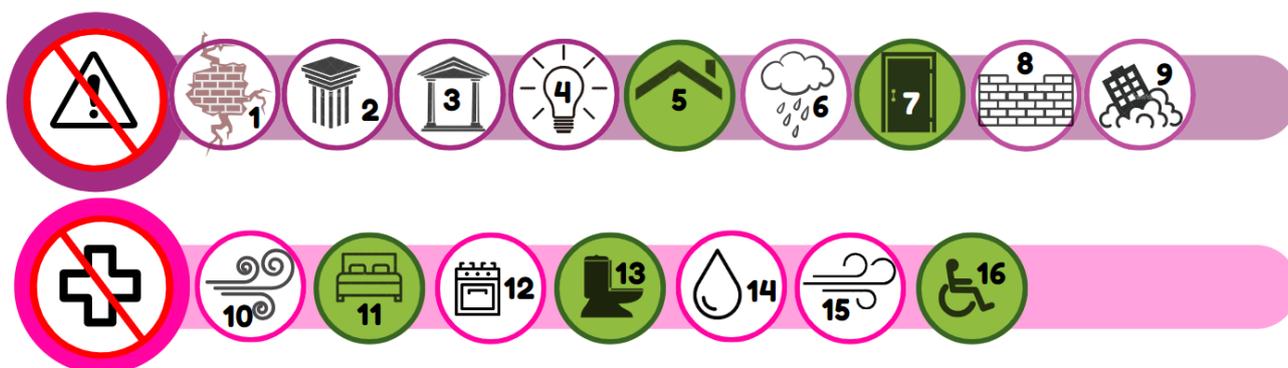
Figura 102 – EC2.ACS: Proposta de intervenção SMH.



EC2.ACS
PROPOSTA DE INTERVENÇÃO ESQUEMÁTICA
SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 18 – EC2.ACS: Diagnóstico edílico - intervenção.



Fonte: A autora, out/2022.

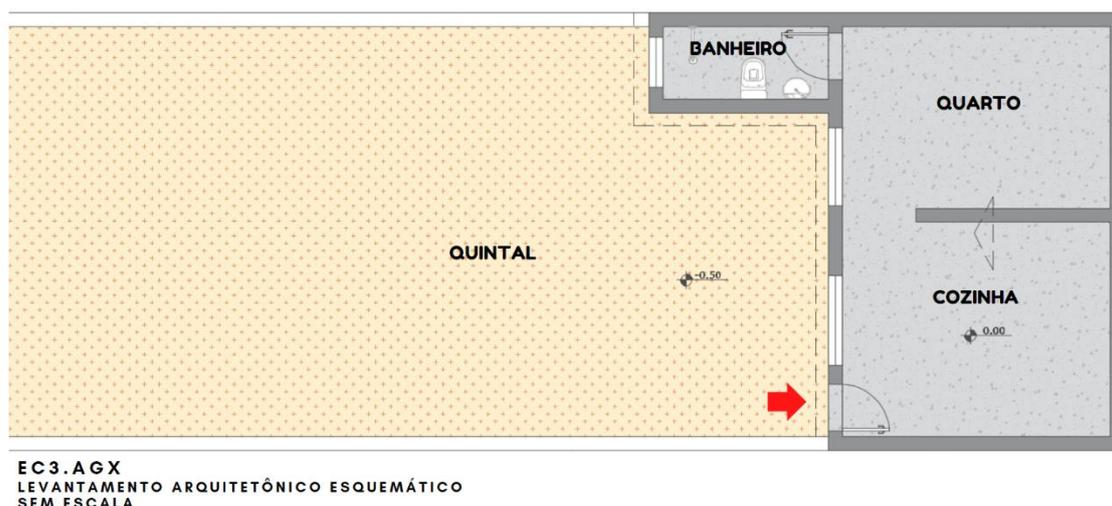
7.1.3 – EC3.AGX

O terceiro caso estudado possuía como composição familiar, no momento da Visita Social em janeiro de 2017, de 1 pessoa com 51 anos de idade. A moradora se declarou desempregada e sem renda fixa. No momento da visita social a habitação possuía apenas 2 cômodos: cozinha e quarto em alvenaria aparente, com cobertura antiga, sem instalação hidráulica ou hidrossanitária. Não havia banheiro dentro da residência, a mesma sendo classificada como de extrema vulnerabilidade, com necessidade de intervenção urgente.

Segundo demonstrado em Formulário Técnico emitido em fevereiro do mesmo ano, a edificação de aproximadamente 27,5m² estava em condições precárias de habitabilidade. A moradia havia recebido mutirão de vizinhos e conhecidos para a construção de banheiro, porém o cômodo não possuía instalações hidrossanitárias adequadas, estando apenas em alvenaria aparente e piso de concreto. Todo telhamento (telhas e madeiramento) estava antigo e com regiões rachadas, apresentando entrada de água de chuva. Não havia pia instalada na cozinha nem tanque na área de serviço. Todos os cômodos possuíam ventilação natural, as paredes internas tinham os blocos cerâmicos aparentes e a rede elétrica estava em boas condições de uso. Não existiam portas de acesso no quarto e no banheiro. Todas as esquadrias (porta e janelas) estavam em péssimas condições de uso e a edificação apresentava desnível acentuado. A edificação não possuía estrutura.

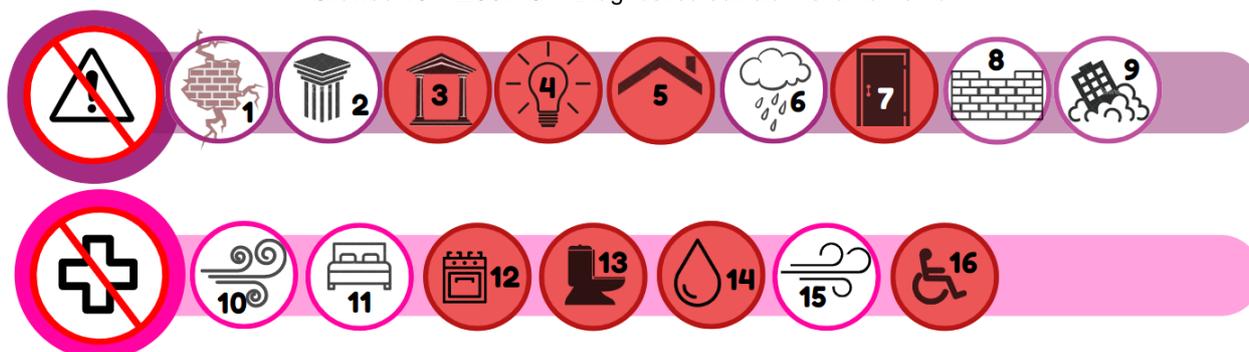
A **Figura 103** ilustra a edificação no momento do Levantamento Arquitetônico e o **Gráfico 19** aponta os problemas de insalubridade e insegurança relatados em Formulário Técnico.

Figura 103 – EC3.AGX: Levantamento Arquitetônico.



Fonte: A autora, out/2022.

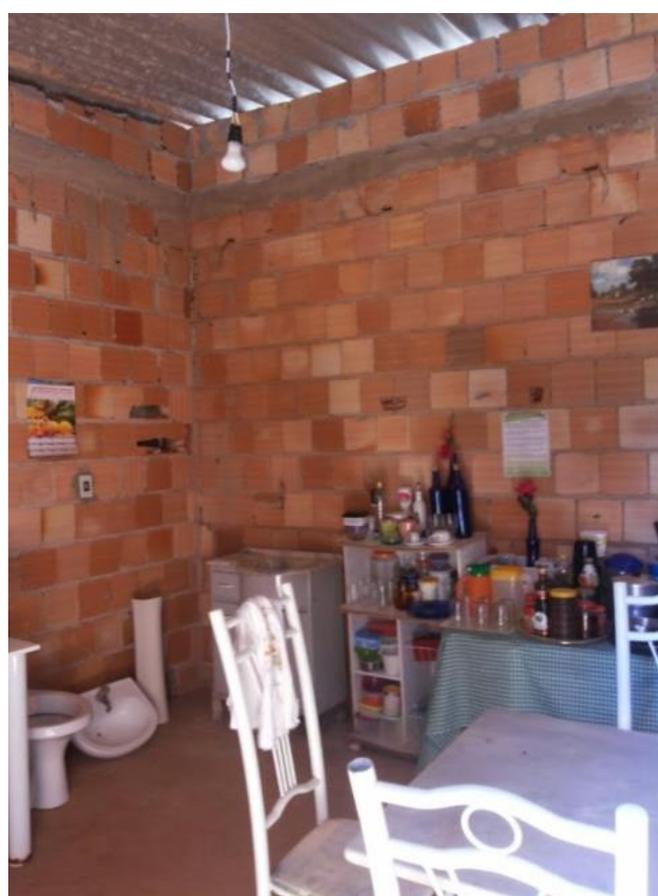
Gráfico 19 – EC3.AGX: Diagnóstico edílico - levantamento.



Fonte: A autora, out/2022.

As imagens a seguir demonstram como estava a edificação no momento da visita técnica, antes do recebimento da intervenção.

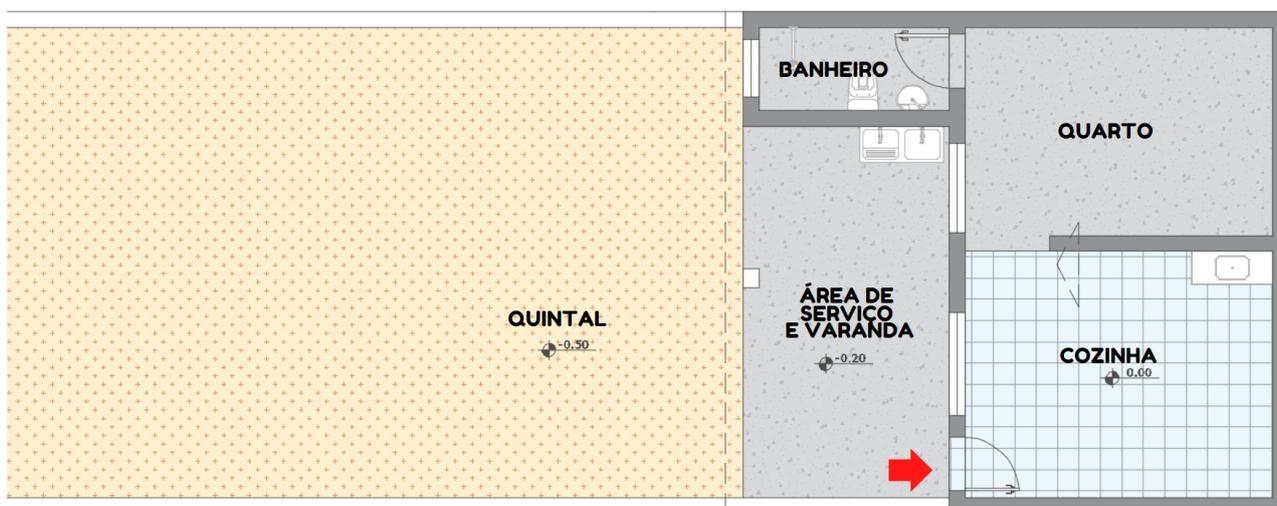
Figuras 104 a 106 – EC3.AGX: Antes da intervenção.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF out/2022.

Através da análise do Memorial Descritivo da Projeto de Arquitetura elaborado em 2017, foi constatado que a proposta de intervenção teve como foco principal a construção de nova área de serviço e instalação hidráulica na cozinha, bem como a finalização deste ambiente. A limitação orçamentária foi de R\$10.000,00 (dez mil reais), tendo as obras iniciadas em agosto de 2017 e finalizadas em setembro do mesmo ano. Não houve possibilidade orçamentária para finalização do banheiro. A **Figura 107** a seguir ilustra a intervenção recebida como benefício do SMH e o **Gráfico 20** demonstra a efetividade da intervenção.

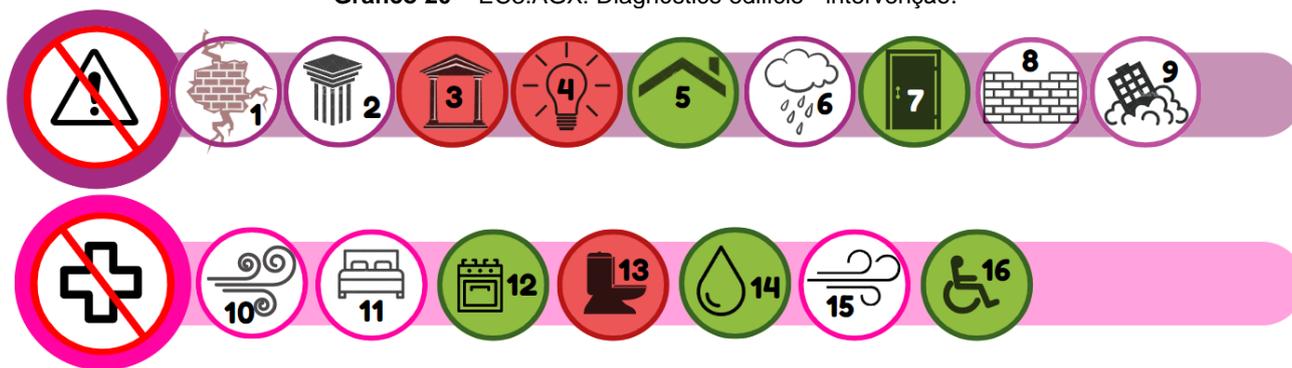
Figura 107 – EC3.AGX: Proposta de intervenção SMH.



EC3.AGX
PROPOSTA DE INTERVENÇÃO ESQUEMÁTICA
SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 20 – EC3.AGX: Diagnóstico edílico - intervenção.



Fonte: A autora, out/2022.

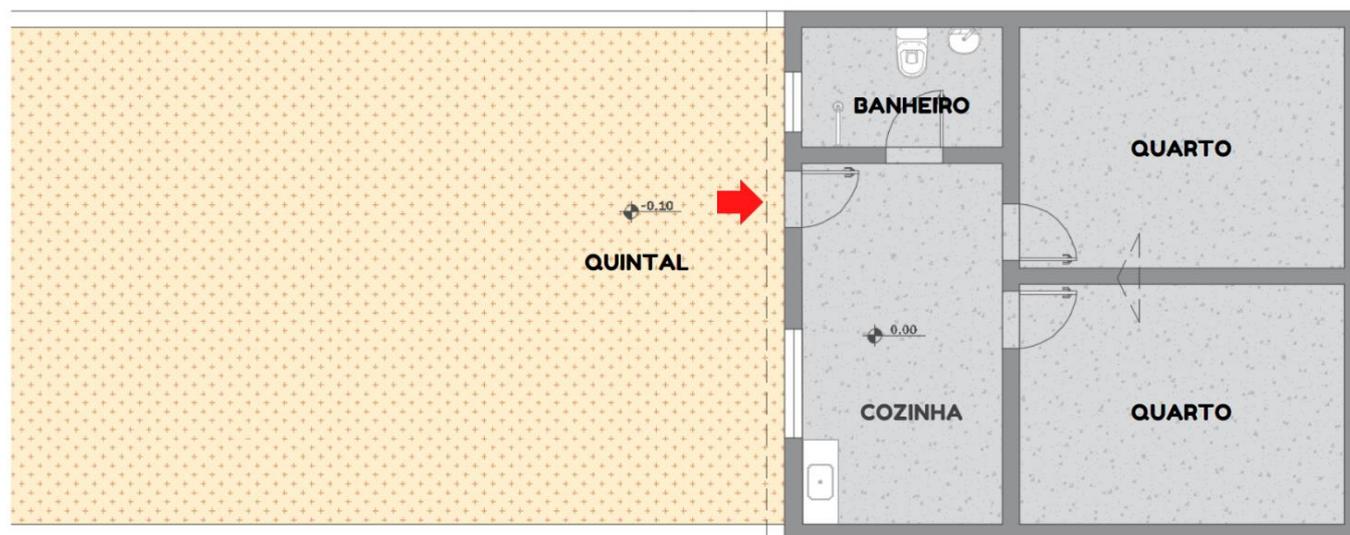
7.1.4 - EC4.MRBS

O quarto caso estudado possuía como composição familiar, no momento da Visita Social em janeiro de 2017, 6 pessoas com idades entre 15 e 50 anos. Segundo Formulário Social, a família reside no imóvel desde 2007 e apresentava situação de vulnerabilidade social, tendo apresentado como queixa a entrada de água de chuva, banheiro inacabado e ausência de acessibilidade a membro com problemas de visão. A família declarou desenvolver atividade informal, sem renda fixa.

Segundo demonstrado em Formulário Técnico emitido em março de 2019, a edificação de aproximadamente 47m², realizado em julho do mesmo ano, externamente a moradia não apresentava reboco e o piso era em terra batida. Os cômodos internos apresentavam blocos expostos, com piso cimentado, ventilação natural na sala, cozinha, banheiro. Os quartos não possuíam ventilação natural e o banheiro estava inacabado, sem piso cerâmico e paredes em alvenaria exposta. Devido à ausência de reboco, constatou-se a presença de estrutura em toda edificação.

A **Figura 108** ilustra a edificação no momento do Levantamento Arquitetônico e o **Gráfico 21** aponta os problemas de insalubridade e insegurança relatados em Formulário Técnico.

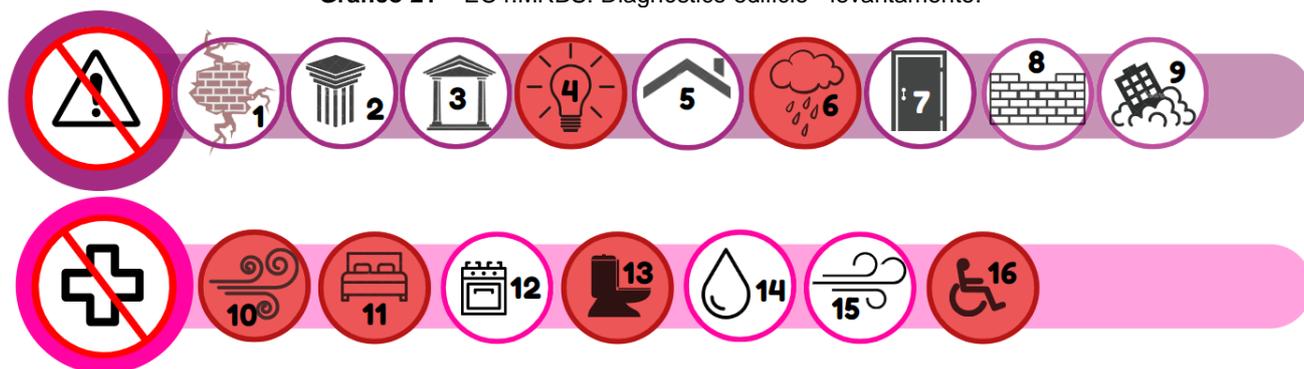
Figura 108 – EC4.MRBS: Levantamento Arquitetônico.



EC4.MRBS
LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO ESQUEMÁTICO
SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 21 – EC4.MRBS: Diagnóstico edifício - levantamento.



Fonte: A autora, out/2022.

Figuras 109 a 116 – EC4.MRBS: Antes da intervenção.

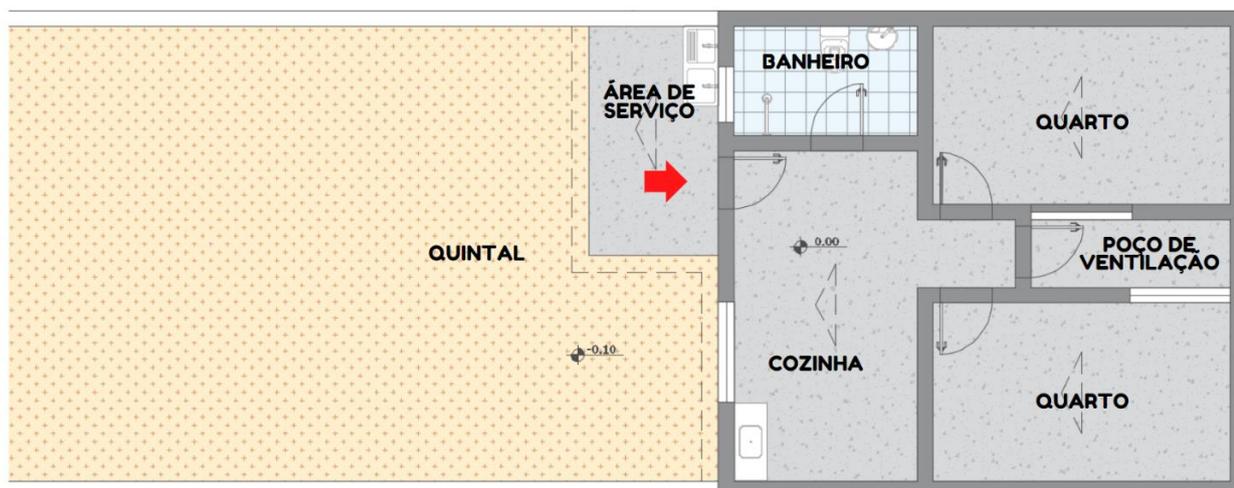


Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF out/2022.

Através da análise do Memorial Descritivo da Projeto de Arquitetura elaborado, foi constatado que a proposta de intervenção teve como foco principal a finalização do banheiro social, a criação de nova área de serviço com calçamento, construção de poço de ventilação para os quartos (incluso esquadrias e grade de proteção) e aplicação de

reboco na fachada e em todas as paredes internas da casa. A limitação orçamentária foi de R\$13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), tendo as obras iniciadas em fevereiro de 2017 e finalizadas em março do mesmo ano. A **Figura 117** a seguir ilustra a intervenção recebida como benefício do SMH e o **Gráfico 22** demonstra a efetividade da intervenção.

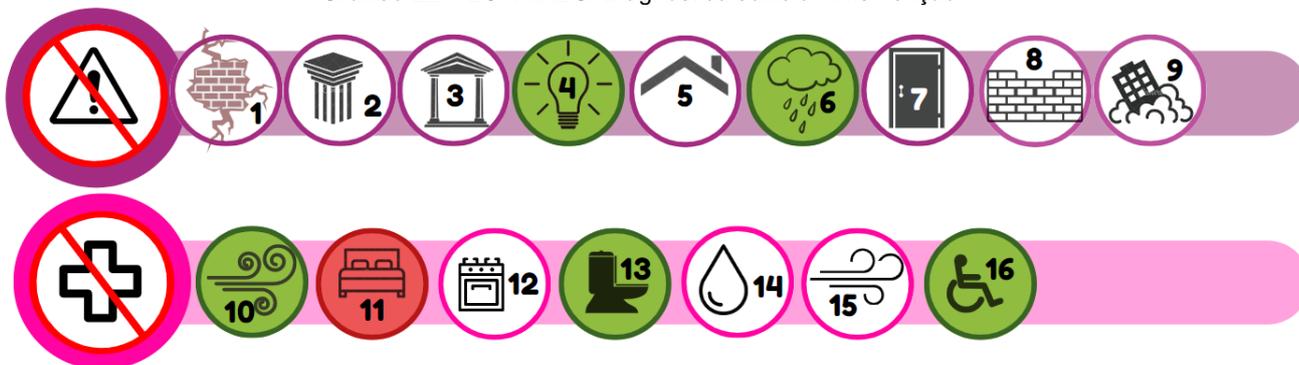
Figura 117 – EC4.MRBS: Proposta de intervenção SMH.



EC 4 . MRBS
PROPOSTA DE INTERVENÇÃO ESQUEMÁTICA
SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 22 – EC4.MRBS: Diagnóstico edifício - intervenção.



Fonte: A autora, out/2022.

7.1.5 - EC5. MSSL

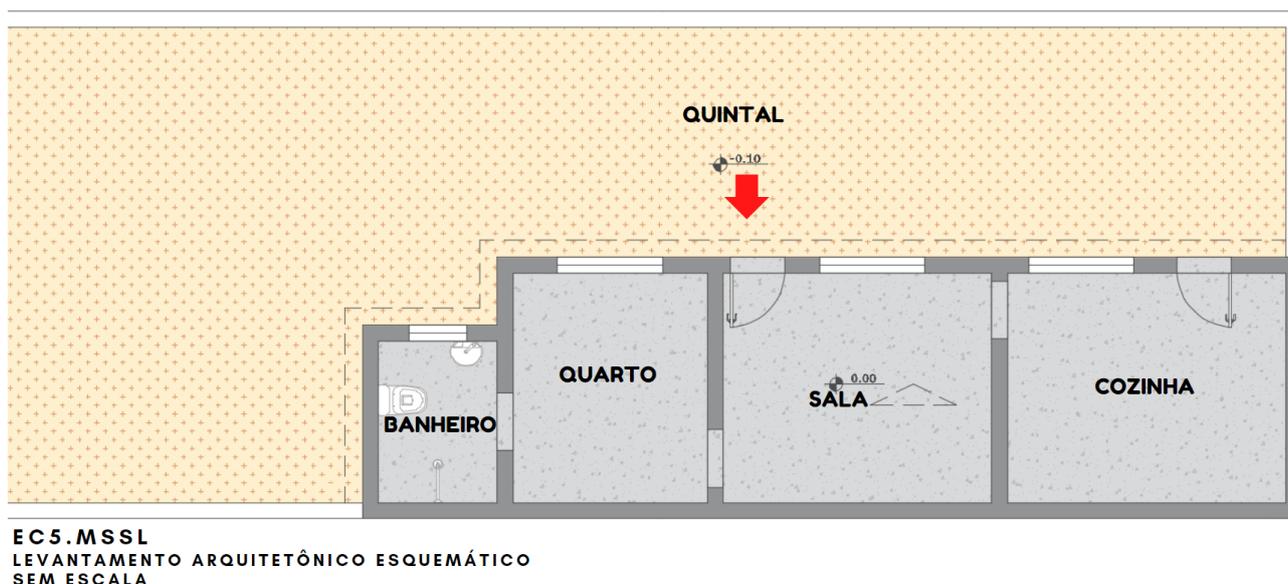
O quinto caso estudado na cidade da QNR possuía como composição familiar 1 pessoa com 50 anos de idade no momento da Visita Social em março de 2017. Segundo Formulário Social, a pessoa era aposentada pelo BPC, demonstrou ter

fragilidade emocional e afirmou ter doença psiquiátrica. Em entrevista social afirmou que a moradia apresentava problemas com entrada de água de chuva e problemas de retorno de esgoto do banheiro.

Segundo demonstrado em Formulário Técnico realizado em agosto de 2019, a edificação possuía aproximadamente 51m², não apresentava reboco em nenhum cômodo e o piso era em terra batida. Havia ventilação e iluminação natural em todos os ambientes. A casa não possuía instalação hidrossanitária no banheiro, nem instalação da bancada na cozinha e tanque na área de serviço. A cobertura apresentava sérios problemas de infiltração e telhas quebradas.

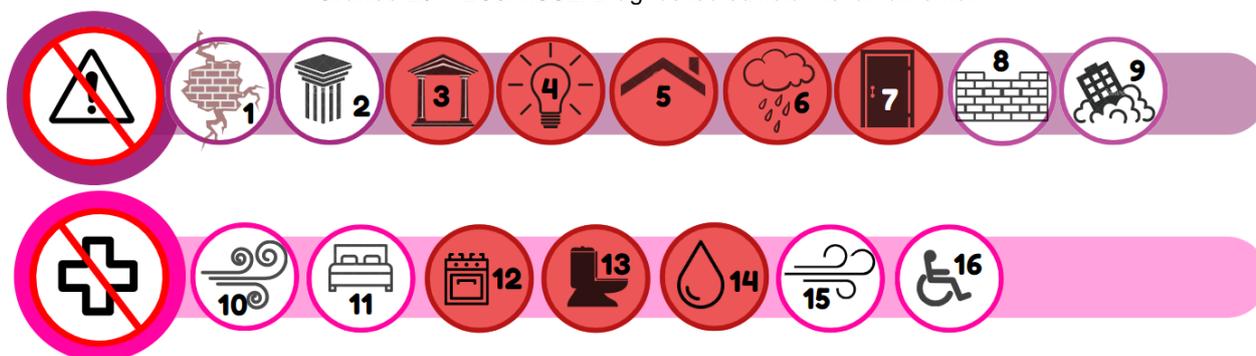
A **Figura 118** ilustra a edificação no momento do Levantamento Arquitetônico e o **Gráfico 23** aponta os problemas de insalubridade e insegurança relatados em Formulário Técnico.

Figura 118 – EC5.MSSL: Levantamento Arquitetônico esquemático.



Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 23 – EC5.MSSL: Diagnóstico edílico - levantamento.



Fonte: A autora, out/2022.

Figuras 119 a 122 – EC5.MSSL: Antes da intervenção.

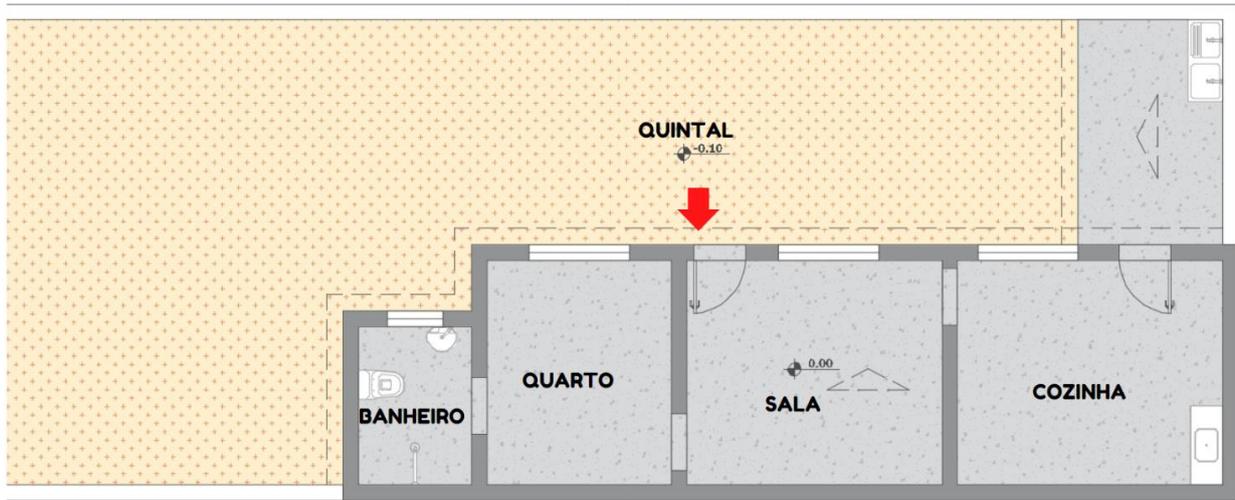


Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF mar/2017.

Através da análise do Memorial Descritivo da Projeto de Arquitetura elaborado, foi constatado que a proposta de intervenção teve como foco principal a criação de uma nova área de serviço, a troca de toda cobertura, a instalação de bancada da pia da cozinha e toda instalação hidrossanitária do banheiro. A limitação orçamentária foi de R\$13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), tendo as obras iniciadas e finalizadas em

novembro de 2017. A **Figura 123** a seguir ilustra a intervenção recebida como benefício do SMH e o **Gráfico 24** demonstra a efetividade da intervenção.

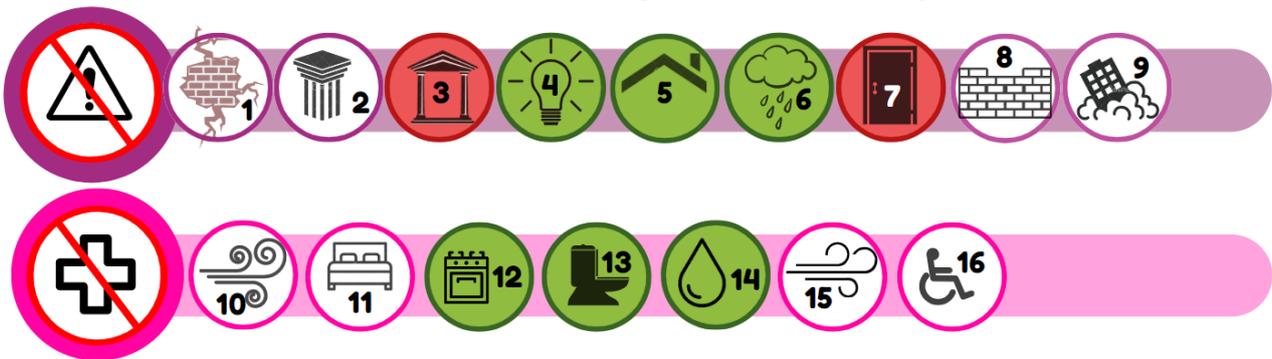
Figura 123 – EC5.MSSL: Proposta de intervenção esquemática SMH.



EC5.MSSL
PROPOSTA DE INTERVENÇÃO ESQUEMÁTICA
SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 24 – EC5.MSSL: Diagnóstico edifício - intervenção.

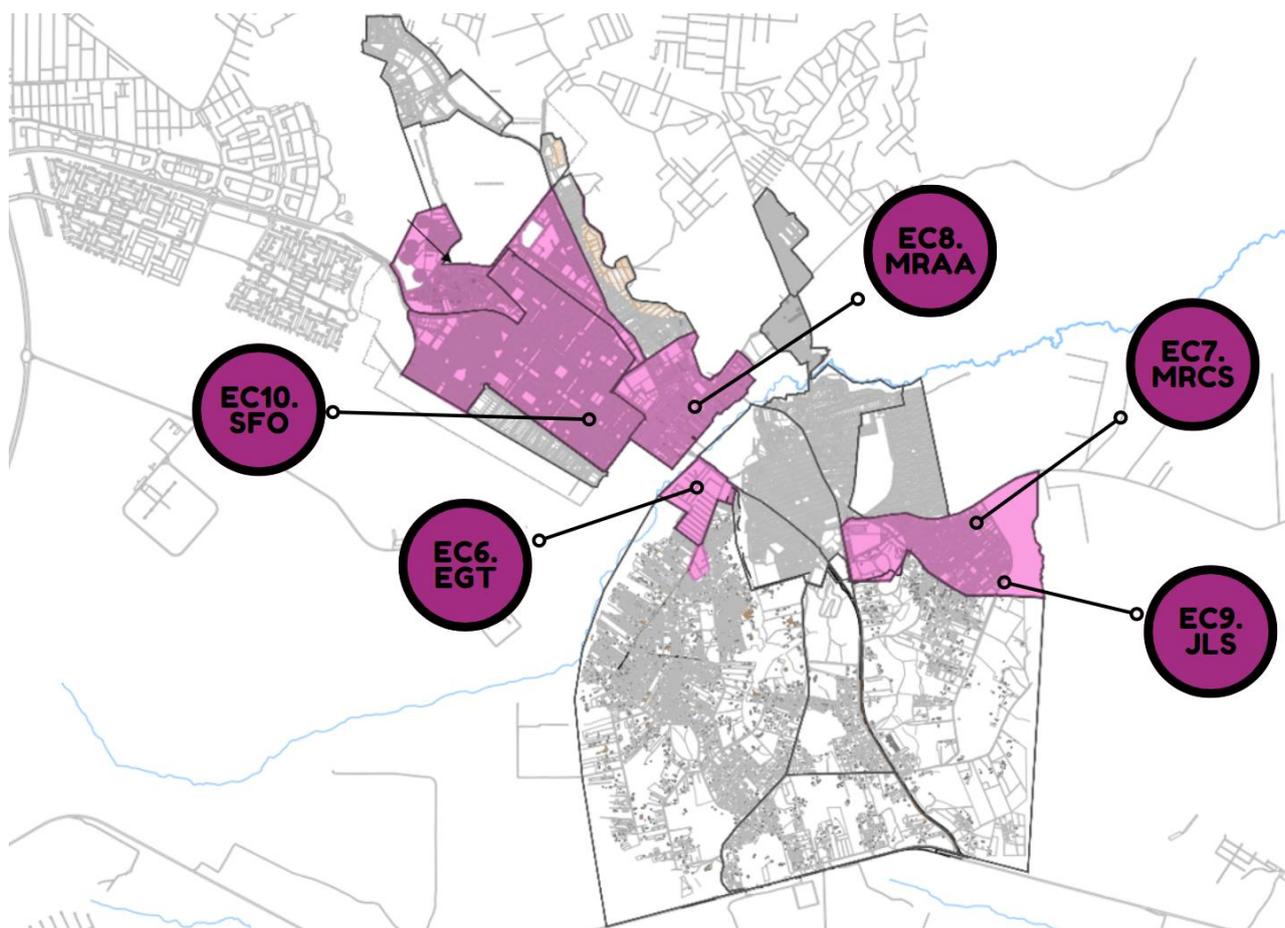


Fonte: A autora, out/2022.

7.2 SÃO SEBASTIÃO

O **Mapa 14** a seguir marca a localização aproximada dos imóveis alvo dos Estudos de Caso dentro da malha urbana da cidade de São Sebastião. Os 5 casos analisados no Estudo de Caso estão distribuídos entre os bairros Residencial Vitória (EC6.EGT), Residencial do Bosque (EC7.MRCS), Bairro Centro (EC8.MRAA), Bela Vista (EC9.JLS) e Residencial Oeste (EC10. SFO).

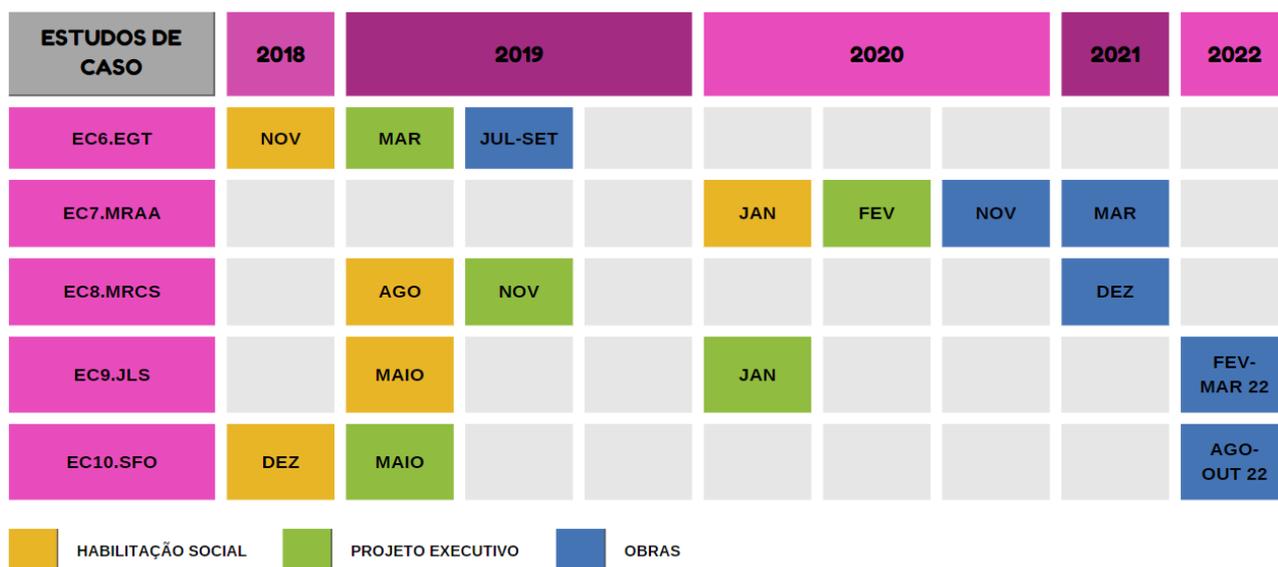
Mapa 14 – São Sebastião: destaque Estudos de Caso.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, nov/2022

Todas as famílias foram habilitadas socialmente de maneira voluntária, tanto por empresa contratada pela CODHAB/DF quanto pela própria equipe de técnicos da Companhia, e receberam a equipe social através de visitas agendadas. A **Tabela 25** a seguir demonstra o cronograma de atendimento de cada etapa do Subprograma de Melhorias Habitacionais: habilitação social (amarelo), entrega do Projeto Executivo à CODHAB/DF (verde) e recebimento de obras (azul).

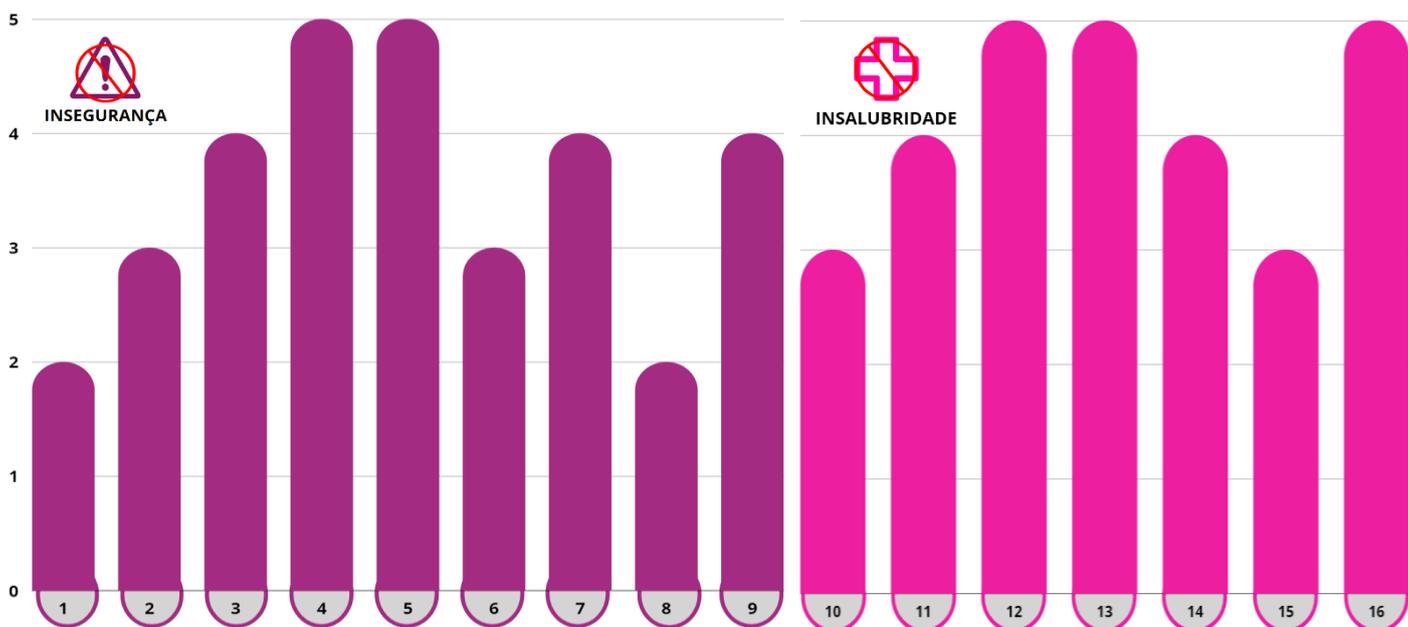
Tabela 25 – Estudos de Caso São Sebastião: Cronograma de ações SMH.



Fonte: A autora, out/2022

A partir da análise dos Formulários Técnicos (Anexo II) das casas selecionadas, foi possível a confecção do **Gráfico 25** a seguir que demonstra, de maneira geral, quais foram os pontos edílios identificados como insalubres e inseguros nas 5 casas da cidade de São Sebastião alvo do Estudo de Caso.

Gráfico 25 – Estudos de Caso São Sebastião: Diagnóstico edílio – insalubridade e insegurança.



Fonte: A autora, out 2022.

Tabela 20 - Inadequação habitacional: insegurança e insalubridade (modelo esquemático).

INSEGURANÇA		INSALUBRIDADE	
1	 RACHADURAS PROFUNDAS EM AMBIENTES DIVERSOS	10	 FALTA DE VENTILAÇÃO/ ILUMINAÇÃO EM AMBIENTE DE LONGA PERMANÊNCIA
2	 ESTRUTURAS E/OU FERRAGENS EXPOSTAS	11	 FALTA DE CÔMODOS SUFICIENTES/ ADEQUADOS PARA OS MORADORES
3	 FALTA DE ESTRUTURA (INEXISTÊNCIA DE VIGAS, PILARES E FUNDAÇÃO)	12	 FALTA DE INSTALAÇÕES ADEQUADAS PARA ÁREAS MOLHADAS (COZINHA E BANHEIRO)
4	 INSTALAÇÃO ELÉTRICA INADEQUADA E/OU EXPOSTA	13	 BANHEIRO INADEQUADO PARA USO (FALTA DE LAVATÓRIO E/OU BACIA SANITÁRIA)
5	 TELHAMENTO INSTÁVEL OU EM MÁIS CONDIÇÕES	14	 INFILTRAÇÕES QUE CAUSAM MOFO/ ÁREAS MOFADAS
6	 ENTRADA DE ÁGUAS PLUVIAIS	15	 FALTA DE VENTILAÇÃO ADEQUADA EM AMBIENTE DE CURTA PERMANÊNCIA
7	 ESQUADRIAS DE ACESSO SEM CONDIÇÕES DE USO	16	 FALTA DE ACESSIBILIDADE
8	 INEXISTÊNCIA DE MURO E/OU GRADE DE PROTEÇÃO E LIMITAÇÃO DE LOTE		
9	 INSTABILIDADE NA CONSTRUÇÃO (PAREDES QUE SE MOVIMENTAM OU PARTES QUE CAEM)		

Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, jul/2022.

De acordo com o gráfico acima, no momento da visita técnica todas as casas apresentavam ao menos 1 problema relacionado à insegurança e insalubridade. No quesito insegurança nota-se maior incidência na inadequação da instalação elétrica (item 4), telhamento com problemas ou em más condições de uso (item 5), esquadrias sem condições de uso (item 7), instabilidade na construção (item 9) e problemas relacionados à insalubridade, como falta de instalações adequadas para áreas molhadas (item 12), banheiro inadequado para uso (item 13) e falta de acessibilidade (item 16). Dos 5 casos analisados neste estudo, 4 deles (EC6.EGT, EC7.MRCS, EC8.MRAA e EC9.JLS) apresentavam membro PCD ou idoso.

Conforme demonstra a **Tabela 26** a seguir, as obras realizadas na cidade não foram contempladas no mesmo período e foram executadas com limites orçamentários diferentes, segundo a emissão das Resoluções da CODHAB/DF. A tabela também demonstra o limite orçamentário disponibilizado no momento do recebimento das obras, bem como as datas de início e fim do recebimento das obras.

Tabela 26 – Estudos de Caso São Sebastião: Limite orçamentário e obras.

ESTUDO DE CASO	LIMITE ORÇAMENTÁRIO	OBRAS	
		INÍCIO	FIM
EC6. EGT	R\$15.000,00	JULHO 2019	SETEMBRO 2019
EC7. MRAA	R\$50.000,00	NOVEMBRO 2020	MARÇO 2021
EC8. MRCS	R\$50.000,00	DEZEMBRO 2021	DEZEMBRO 2021
EC9. JLS	R\$35.000,00	FEVEREIRO 2022	MARÇO 2022
EC510 SFO	R\$75.000,00	AGOSTO 2022	OUTUBRO 2022

Fonte: A autora, out 2022.

A seguir são apresentados os 5 Estudos de Caso selecionados para análise, na cidade de São Sebastião.

7.2.1 – EC6.EGT

O caso analisado está localizado no bairro Residencial Vitória e foi o primeiro caso a receber habilitação social na cidade de São Sebastião, em novembro de 2018. Segundo demonstrado em Formulário Social, o lote era ocupado desde 2003 e possuía duas moradias: uma ocupada por EGT 60 anos e sua mãe idosa de 90 anos, usuária de cadeira de rodas e a segunda moradia ocupada por sua filha de 30 anos. A família declarou não ter renda formal e receber salário mínimo proveniente de pensão por morte. Com relação à moradia informaram que estão satisfeitos com o tamanho do lote, entretanto se queixaram da falta de ventilação em alguns cômodos, do grande calor dentro da edificação, goteiras em períodos de chuva, infiltração e da falta de acessibilidade à idosa.

Segundo demonstrado em Formulário Técnico emitido em março de 2019, a edificação de aproximadamente 66m², apresentava extrema vulnerabilidade. Dispondo de 6 cômodos, a casa possuía pouca ventilação e iluminação natural e telhamento baixo e antigo. Instalações improvisadas de hidráulica e elétrica, apresentando problemas de curto circuito e princípio de incêndio. A cobertura, em telhas de fibrocimento e madeiramento, estava antiga, com algumas telhas quebradas e escurecidas. Ainda afirma o formulário que a casa não possui estrutura, entretanto as paredes pareciam estáveis. Todo piso da casa possuía revestimento antigo e paredes com pintura envelhecida, além de não possuir forro PVC. O banheiro, também revestido e pintado, apresentava áreas com infiltração e mofo. Havia espaço para outro banheiro na casa, entretanto estava inacabado, faltando esquadria de acesso e revestimento cerâmico no piso e parede.

A **Figura 124** ilustra a edificação no momento do Levantamento Arquitetônico e o **Gráfico 26** aponta os problemas de insalubridade e insegurança relatados em Formulário Técnico. Já as **Figuras de 125 a 130** ilustram como estava a edificação no momento da visita técnica.

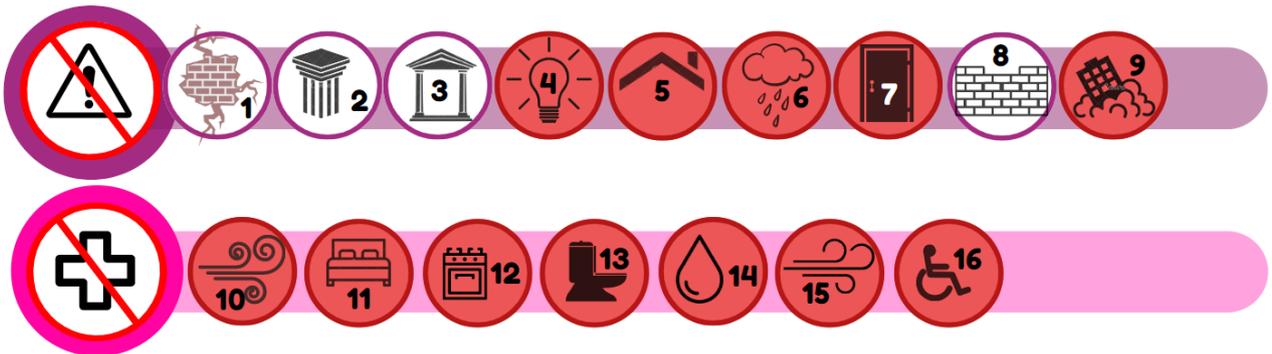
Figura 124 – EC6.EGT: Levantamento Arquitetônico.



EC6.EGT
LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO ESQUEMÁTICO
SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 26 – EC6.EGT: Diagnóstico edílico - levantamento.



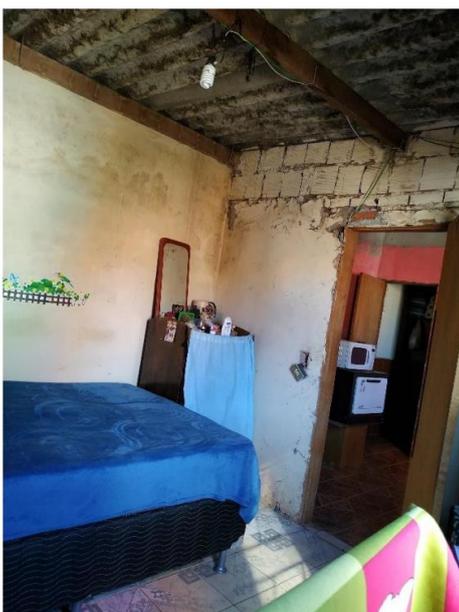
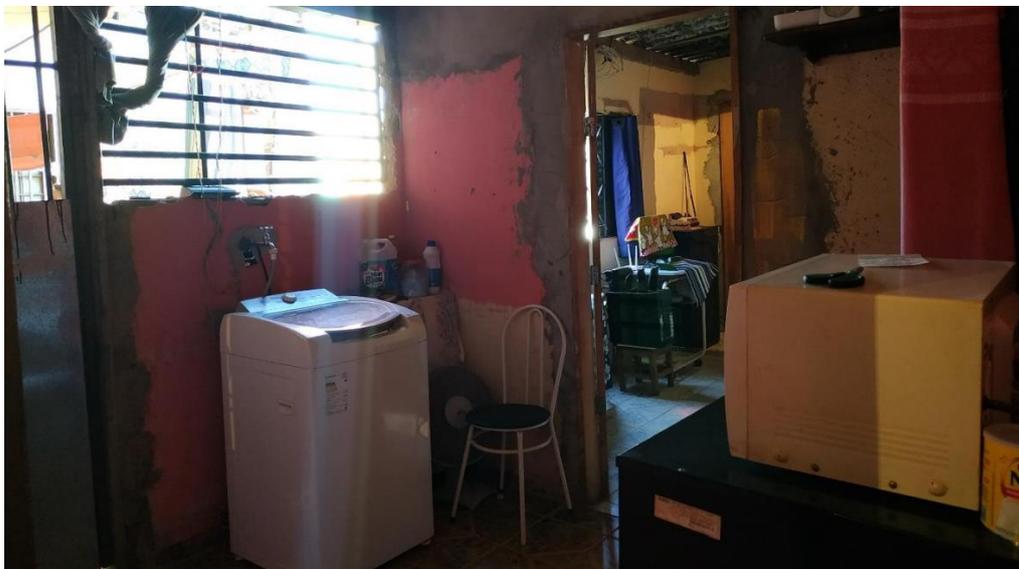
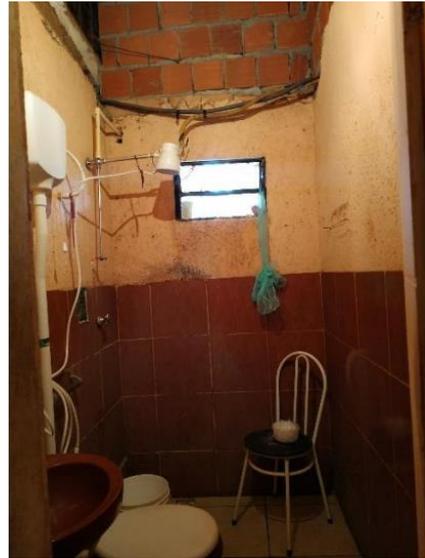
Fonte: A autora, out/2022.

Figura 125 – EC6.EGT: Antes da intervenção.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF out/2022.

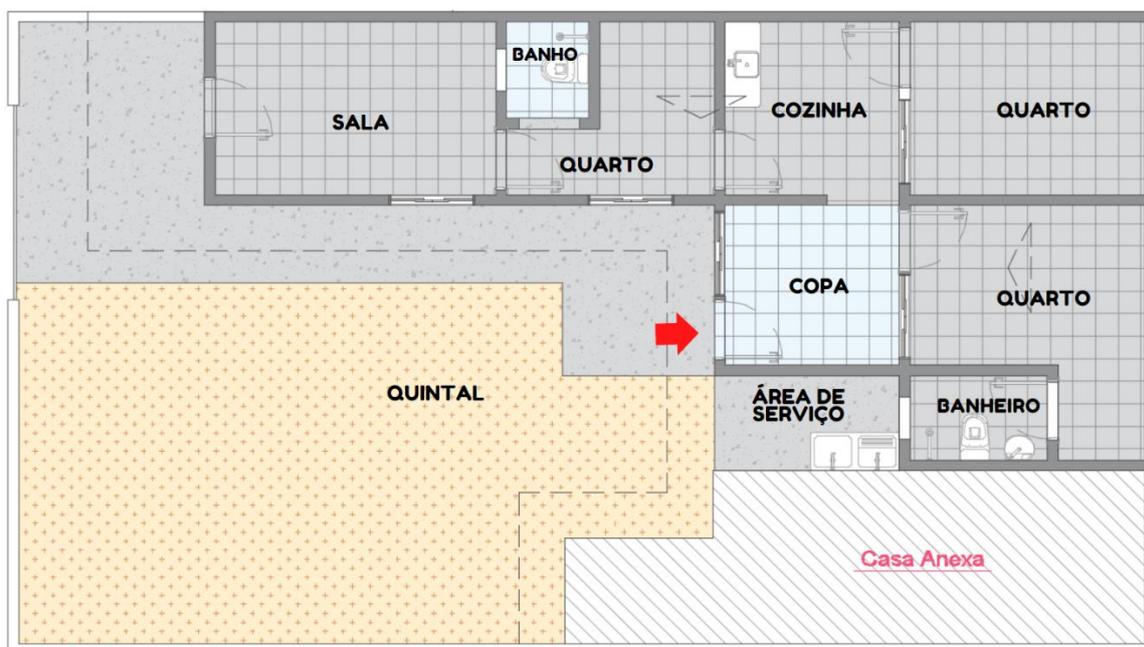
Figuras 126 a 130 – EC6.EGT: Antes da intervenção.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF out/2022.

Através da análise do Memorial Descritivo da Projeto de Arquitetura elaborado, foi constatado que a proposta de intervenção teve como foco principal a reorganização e remanejamento de alguns ambientes, ficando a idosa cadeirante em novo quarto suíte finalizado com nova pintura e forro PVC, a construção de nova copa, incluindo instalação de revestimento cerâmico no piso e finalização de banheiro inacabado. Foi ainda construída calçada de acesso, instalação de novas esquadrias, revisão do telhamento, adequação das redes elétrica e hidrossanitária. A limitação orçamentária foi de R\$15.000,00 (quinze mil reais) tendo as obras iniciadas em julho e finalizadas em setembro de 2019. A **Figura 131** a seguir ilustra a intervenção recebida como benefício do SMH e o **Gráfico 27** demonstra a efetividade da intervenção.

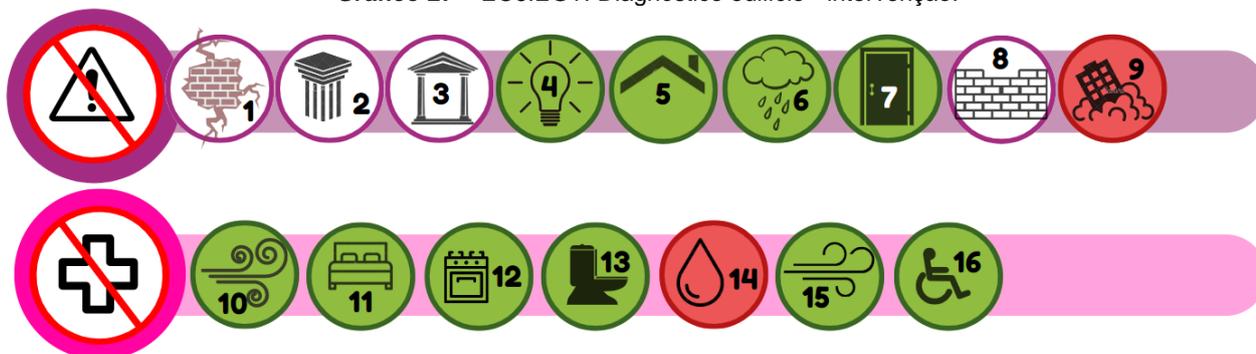
Figura 131 – EC6.EGT: Proposta de intervenção SMH.



EC 6. EGT
PROPOSTA DE INTERVENÇÃO ESQUEMÁTICA
SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 27 – EC6.EGT: Diagnóstico edílico - intervenção.



Fonte: A autora, out/2022.

7.2.2 – EC7.MRAA

O próximo caso analisado na cidade de São Sebastião está localizado no Bairro Centro. Segundo afirma o Formulário Social, realizado em janeiro de 2020, a família reside no imóvel desde meados do ano 2000. A composição familiar era de 3 pessoas com idades entre 11 e 63 anos. O morador MRAA é PCD amputado e cadeirante, detentor de doença renal e cardíaca. Recebem benefício de Prestação de Benefício Continuado – BPC. A residência possuía 5 cômodos e apresentava vulnerabilidade edilícia e falta de acessibilidade, já que nenhum ambiente estava adaptado ao uso da cadeira de rodas.

Segundo demonstrado em Formulário Técnico emitido em janeiro de 2020, a edificação de aproximadamente 57m², apresentava telhamento com infiltrações, telhas e madeiramento antigos, piso cerâmico e pintura antigos em toda edificação, sem forro PVC, algumas rachaduras em ambientes distintos, esquadrias em péssimas condições de conservação e uso e a ventilação natural dos ambientes, apesar de presente, é insuficiente. O banheiro, apesar de finalizado, possui louças sanitárias em mal estado de conservação, a distribuição interna e as dimensões não é favorável para o cadeirante. Toda a rede elétrica era improvisada, sem quadro de distribuição e representava risco de incêndio devido sua precariedade. A moradia foi classificada como de vulnerabilidade edilícia e necessitando de intervenções urgentes devido a presença de membro PCD.

A **Figura 132** ilustra a edificação no momento do Levantamento Arquitetônico e o **Gráfico 28** aponta os problemas de insalubridade e insegurança relatados em Formulário Técnico.

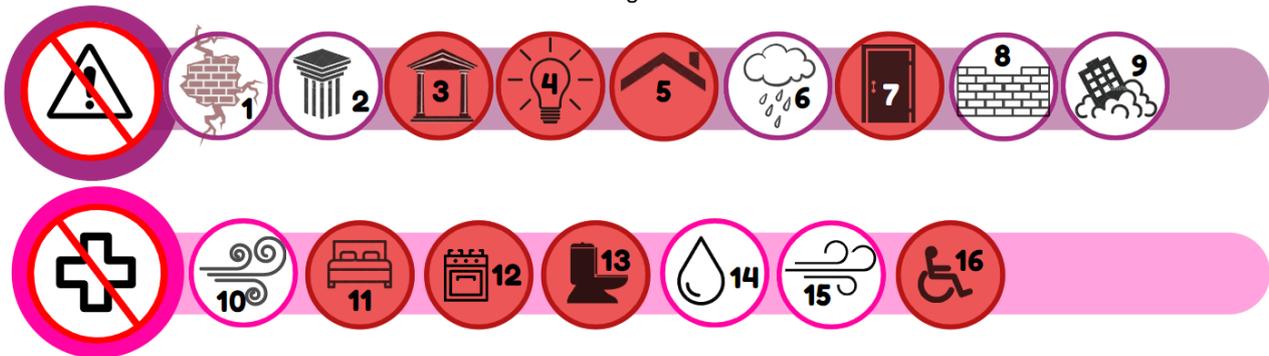
Figura 132 – EC7.MRAA: Levantamento Arquitetônico.



EC7.MRAA
LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO ESQUEMÁTICO
SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 28 – EC7.MRAA: Diagnóstico edifício - levantamento.



Fonte: A autora, out/2022.

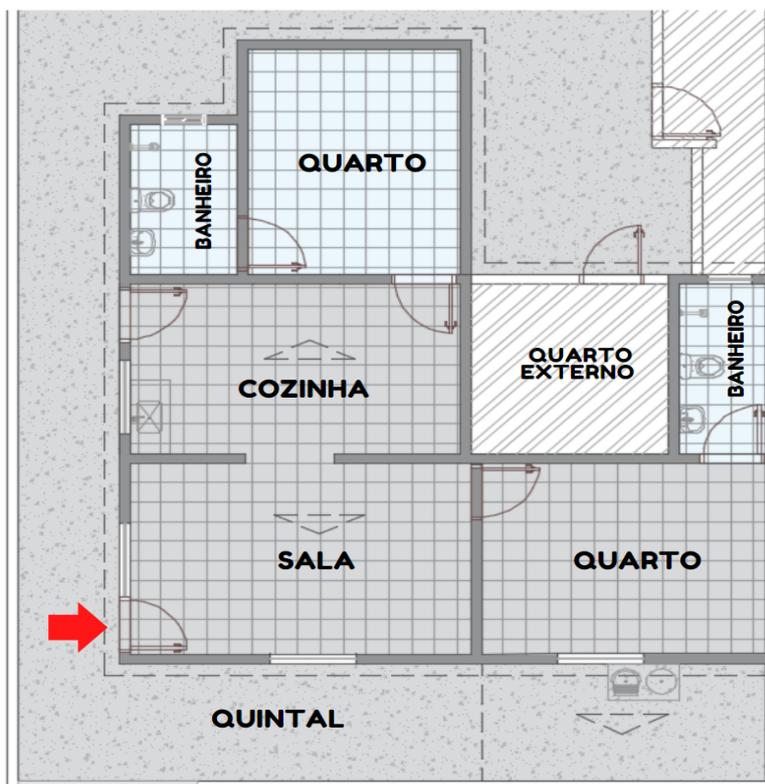
Figuras 133 a 137 – EC7.MRAA: Antes da intervenção.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF out/2022.

Através da análise do Memorial Descritivo do Projeto de Arquitetura elaborado, foi constatado que a proposta de intervenção teve como foco principal a construção de novo quarto e banheiro adaptado para membro PCD com barras de apoio, incluso finalização do ambiente com reboco, pintura, forro PVC e revestimento cerâmico, readequação da rede elétrica da casa, revisão total do telhamento (telhas e madeiramento), instalação de cinta de amarração em toda edificação, troca de esquadrias de acesso e instalação de tanque em nova área de serviço. Por se tratar de projeto de arquitetura para beneficiário PCD, foi emitida Nota Técnica pela DIATE que justificou a ampliação do investimento disponibilizado. A limitação orçamentária utilizada foi de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), tendo as obras iniciadas e finalizadas em dezembro de 2021. A **Figura 138** a seguir ilustra a intervenção recebida como benefício do SMH e o **Gráfico 29** demonstra a efetividade da intervenção.

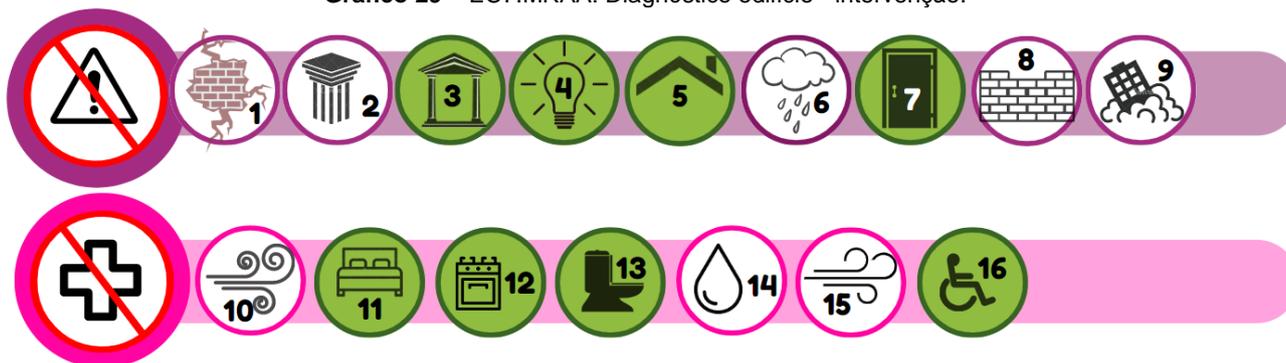
Figura 138 – EC7.MRAA: Proposta de intervenção SMH.



EC7.MRAA
PROPOSTA DE INTERVENÇÃO ESQUEMÁTICA
SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 29 – EC7.MRAA: Diagnóstico edifício - intervenção.



Fonte: A autora, out/2022.

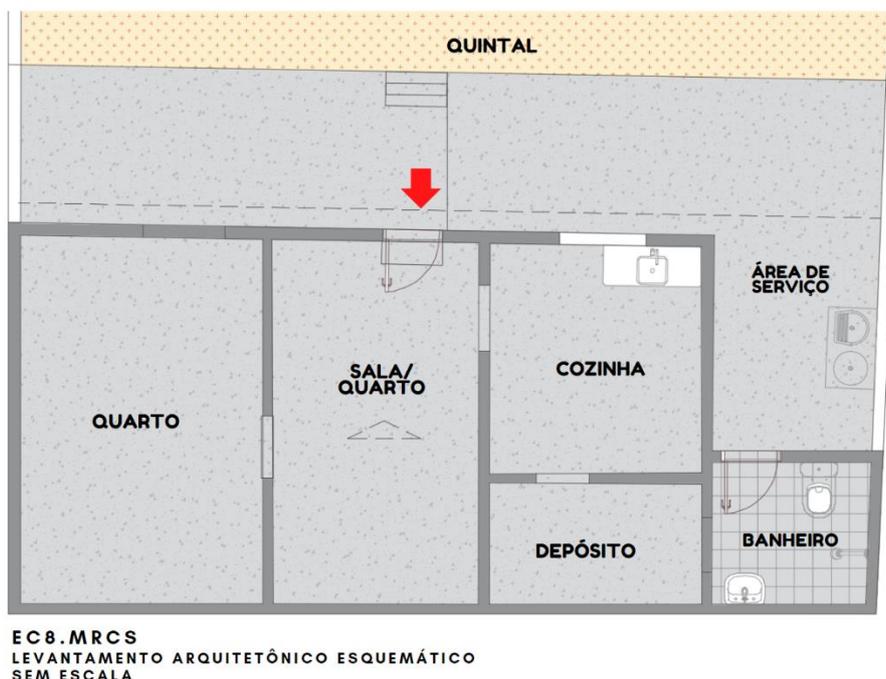
7.2.3 – EC8.MRCS

O oitavo caso em estudo na região de São Sebastião está localizado no bairro Residencial do Bosque e era ocupada desde 2003. No lote haviam duas edificações: uma abrigava MRCS de 50 anos e seu filho PCD então com 20 anos de idade. A outra moradia abrigava sua filha e genro e não foi alvo de intervenção. A família foi habilitada socialmente em agosto de 2019 e no momento da entrevista afirmou receber BPC e aposentadoria. No relatório a assistente social indicou que a moradia possuía 5 cômodos bastante antigos e sem manutenção, paredes com infiltração e mofo e inúmeras rachaduras. O telhado apresentava goteiras e o banheiro ficava no exterior da residência. Além disso a casa estava muito abaixo do nível da rua e seu filho PCD se acidentava muito por causa do grande desnível.

O Formulário Técnico da residência foi emitido em dezembro de 2019 e identificou diversos problemas que causavam extrema vulnerabilidade edilícia, insalubridade e insegurança. A edificação de aproximadamente 40m², estava em péssimas condições de habitabilidade, a cerca de 90cm abaixo do nível da rua, apresentava diversos problemas na cobertura, tais como atura de pé direito insuficiente, telhas e madeiramento escurecidos, quebrados e antigos, rede elétrica e hidráulica improvisadas e inadequadas, profundas rachaduras em diversos ambientes, esquadrias em péssimas condições de conservação e uso, piso em concreto e paredes com pintura antiga. Para além das condições acima descritas, a localização do único banheiro da residência do lado de fora era outro fator preocupante e desafiador, já que o membro PCD tinha relativa dificuldade de locomoção.

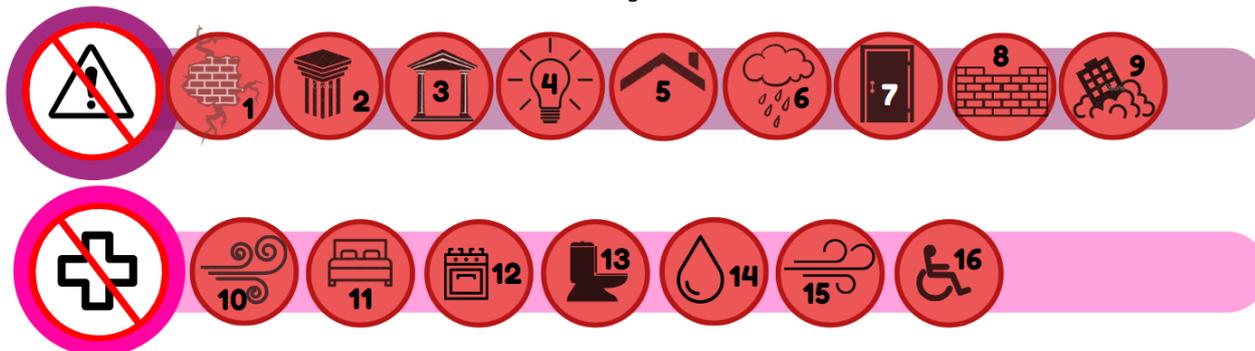
A **Figura 139** ilustra a edificação no momento do Levantamento Arquitetônico e o **Gráfico 30** aponta os problemas de insalubridade e insegurança relatados em Formulário Técnico.

Figura 139 – EC8.MRCS: Levantamento Arquitetônico.



Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 30 – EC8.MRCS: Diagnóstico edifício - levantamento.



As imagens a seguir demonstram a precariedade da edificação no momento da vistoria técnica.

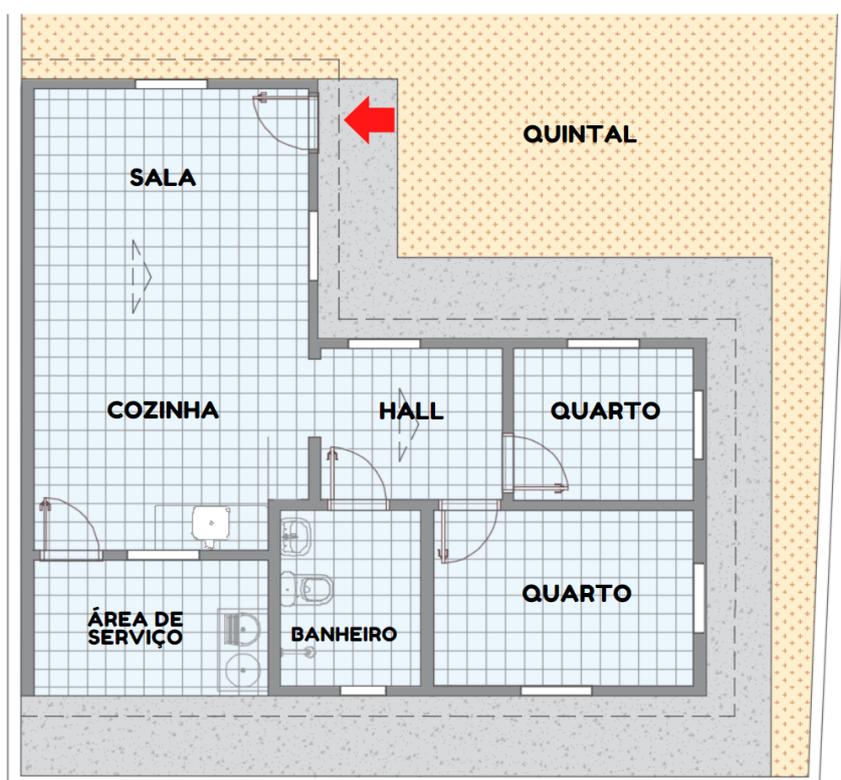
Figuras 140 a 144 – EC8.MRCS: Antes da intervenção.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF out/2022.

Devido a peculiaridade de atendimento tanto edifício quanto social, a família foi destacada para a modalidade reconstrução, tendo valor limite de R\$00.000,00 (000 mil reais) e as obras ocorreram de novembro de 2019 a março de 2020. A intervenção realizada, de aproximadamente 50m², teve como foco a demolição completa da antiga moradia, sem reaproveitamento de nenhum material, nem mesmo das louças sanitárias. Foi realizado aterro para nivelamento do terreno, bem como a execução de toda nova estrutura da edificação composta por estaca, bloco, viga baldrame e pilares. Foi realizada a construção de nova moradia composta por 6 cômodos, dentre eles 2 quartos e novo banheiro adaptado incluindo barras de apoio. Todos os cômodos foram finalizados com revestimento cerâmico no piso, aplicação de pintura e forro PVC, além de nova cobertura (telhas e madeiramento), instalação elétrica e hidrossanitária. A **Figura 145** a seguir ilustra a intervenção recebida como benefício do SMH e o **Gráfico 31** demonstra a efetividade da intervenção.

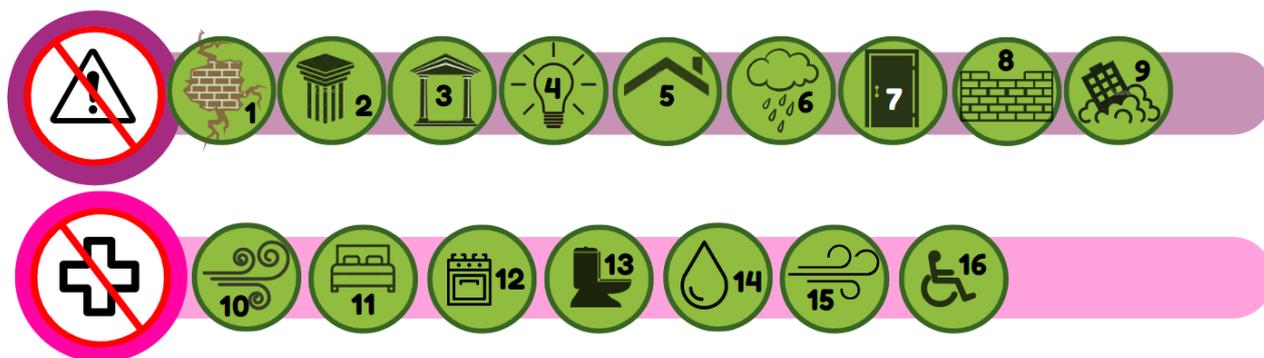
Figura 145 – EC8.MRCS: Proposta de intervenção SMH.



EC8.MRCS
PROPOSTA DE INTERVENÇÃO ESQUEMÁTICA
SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 31 – EC8.MRCS: Diagnóstico edifício - intervenção.



Fonte: A autora, out/2022.

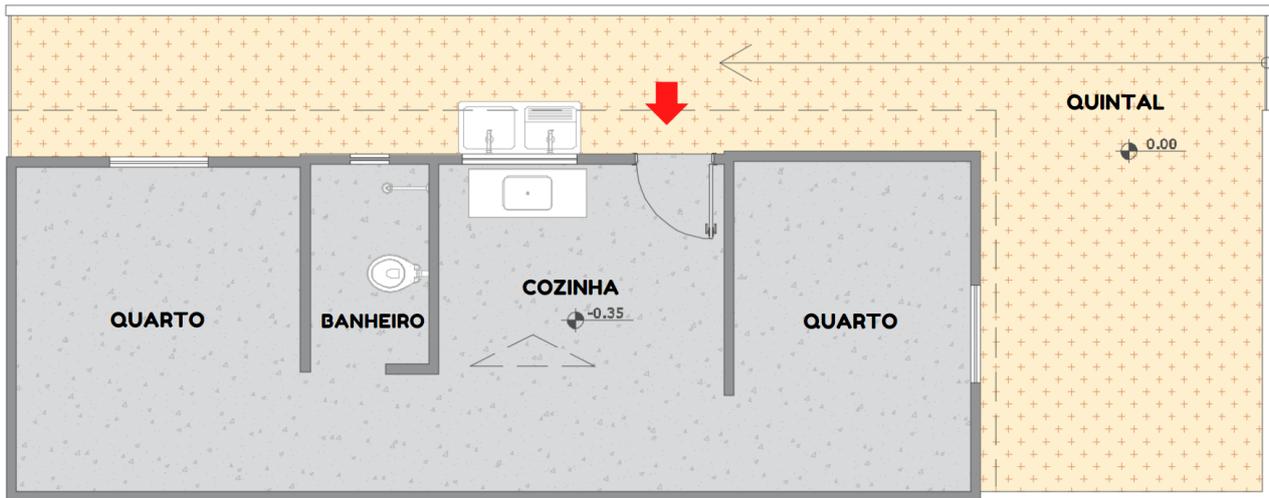
7.2.4 – EC9.JLS

O nono Estudo de Caso, localizado no bairro Bela Vista foi habilitado socialmente em maio de 2019. Segundo Formulário Social, JLS de 38 anos, mora sozinho e é PCD, cadeirante, aposentado por invalidez. A casa possuía 4 cômodos e foi construída muito abaixo do nível da rua, o que fazia com que a água da chuva entrasse dentro da casa quando chove. Todo piso em cimento grosso, telhamento antigo e banheiro inacabado. A rede elétrica improvisada e instalação hidrossanitária inadequada. A casa também não estava adaptada às necessidades do cadeirante.

Segundo demonstrado em Formulário Técnico emitido em janeiro de 2020, a edificação de aproximadamente 35m² estava em péssimas condições edilícias e não permitia locomoção adequada ao PCD. O telhamento (telhas e madeiramento) apresentava condições precárias, sendo antigo e cheio de rachaduras. Todas as paredes estavam em alvenaria exposta, apresentava muitos buracos e tijolos quebrados. O banheiro não tinha revestimento, não possuía lavatório e vaso sanitário em péssimas condições de uso. A instalação elétrica apresentava risco de incêndio. Todas as esquadrias eram antigas e amassadas.

A **Figura 146** ilustra a edificação no momento do Levantamento Arquitetônico e o **Gráfico 32** aponta os problemas de insalubridade e insegurança relatados em Formulário Técnico.

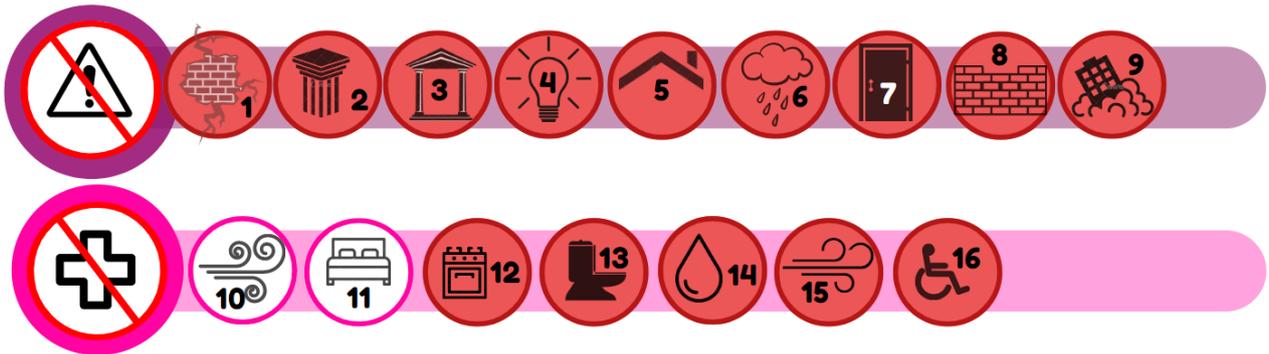
Figura 146 – EC9.JLS: Levantamento Arquitetônico.



EC9.JLS
LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO ESQUEMÁTICO
SEM ESCALA

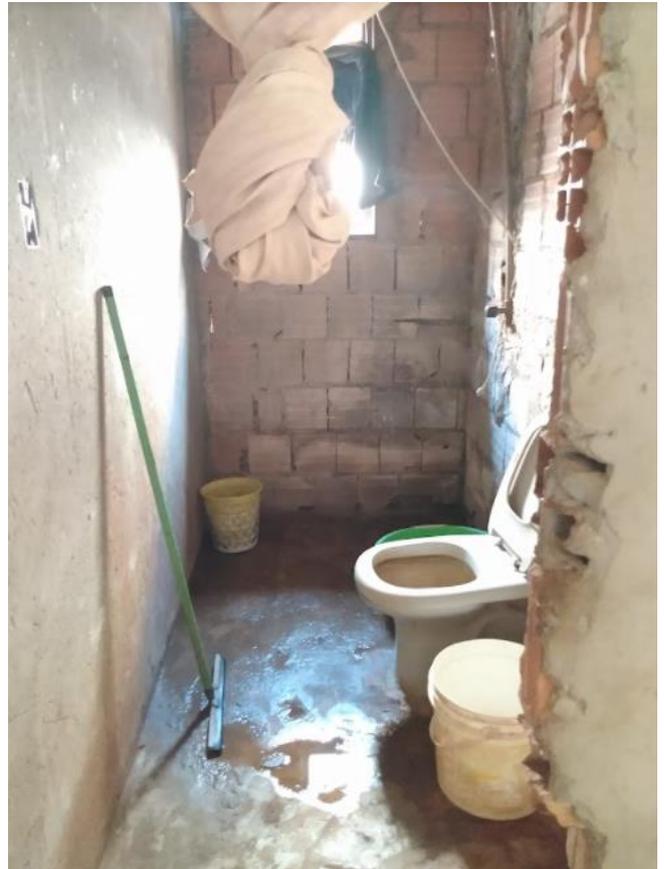
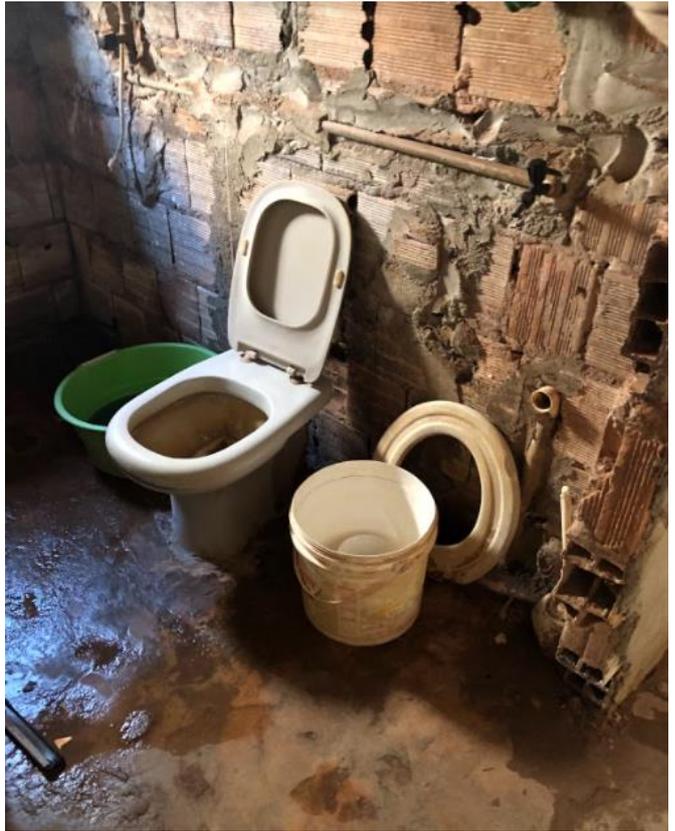
Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 32 – EC9.JLS: Diagnóstico edifício - levantamento.



Fonte: A autora, out/2022.

Figuras 147 a 150 – EC9.JLS: Antes da intervenção.



Fonte: A autora, out/2022.

Figuras 151 a 154 – EC9.JLS: Antes da intervenção.

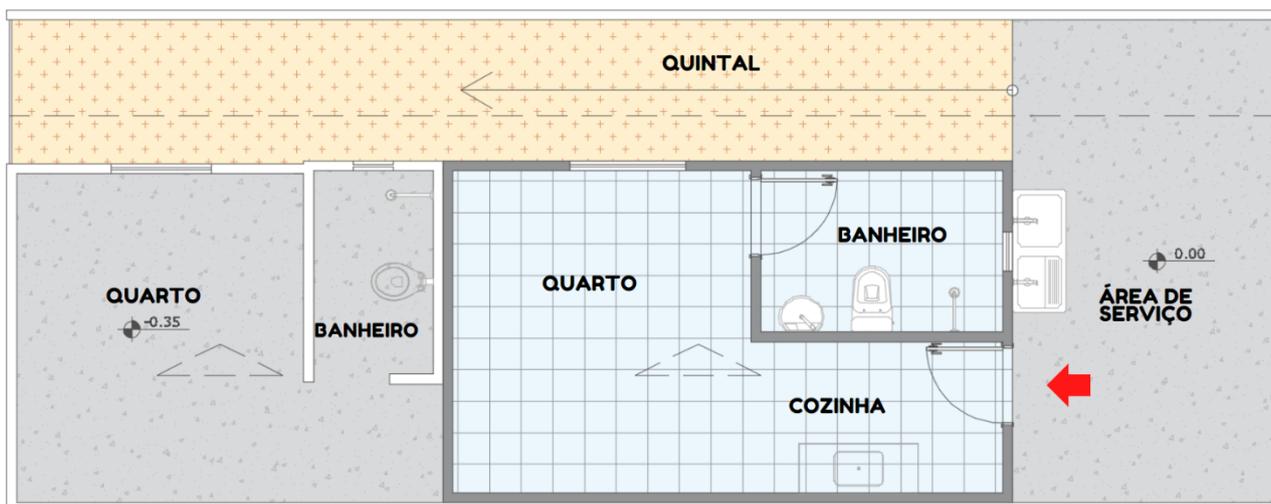


Fonte: A autora, out/2022.

Segundo análise do Projeto Arquitetônico, o foco da intervenção proposta foi a construção de novo ambiente com aproximadamente 30m² de área total. Para que a edificação estivesse mais próxima do nível da rua, foi realizado aterro de cerca de 1m (em média), inclusa nova estrutura. Nenhum material foi considerado reaproveitável, uma vez que se encontravam em péssimas condições de conservação. Foi realizado novo telhamento, instaladas novas esquadrias (janelas e portas) e aplicada textura nos

ambientes (faces internas e externas). Também foi realizada a construção de novo banheiro adaptado, incluso novas louças sanitárias, chuveiro, barras de apoio, revestimento cerâmico completo (paredes e piso) e forro PVC. Instalação de nova pia da cozinha, novo tanque na área de serviço, caixa de gordura, sabão e inspeção, além de nova rede elétrica e hidrossanitária. A limitação orçamentária foi de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), tendo as obras iniciadas em fevereiro e finalizadas em março de 2022. A **Figura 155** a seguir ilustra a intervenção recebida como benefício do SMH e o **Gráfico 33** demonstra a efetividade da intervenção.

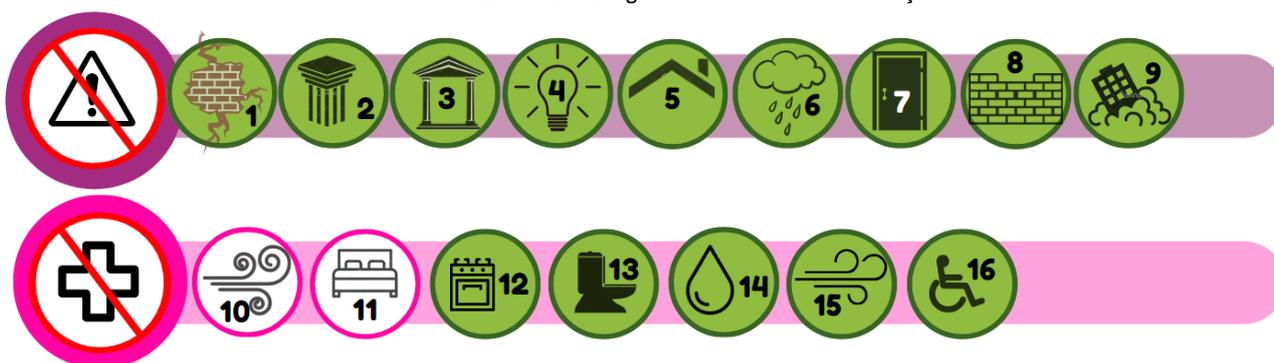
Figura 155 – EC9.JLS: Proposta de intervenção SMH.



EC9.JLS
 PROPOSTA DE INTERVENÇÃO ESQUEMÁTICA
 SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 33 – EC9.JLS: Diagnóstico edílico - intervenção.



Fonte: A autora, out/2022.

7.2.5 – EC10.SFO

O décimo Estudo de Caso analisado se encontra no bairro Residencial Oeste, na cidade de São Sebastião. A habilitação social da família ocorreu em dezembro de 2018. A partir da análise do Formulário Social, constatou-se que o lote estava ocupado desde 2000 e a composição familiar era de 02 pessoas, com idades entre 13 e 54 anos. A família foi avaliada como de extrema vulnerabilidade social, uma vez que SFO encontrava-se sem emprego e renda fixa. A assistente social recebeu queixas de problemas variados, entre eles goteiras, mofo, paredes em alvenaria precariamente erguidas, sem que as mesmas chegassem ao telhamento. O banheiro estava inacabado, em alvenaria exposta. A cozinha e área de serviço improvisadas. Não haviam portas de acesso aos quartos ou banheiro.

Segundo Formulário Técnico, a visita foi realizada em maio de 2019, e constatou a precariedade da edificação. O sistema construtivo é misto, sendo constituído de alvenaria e madeirite. Com aproximadamente 62m², todas as paredes da edificação encontram-se com infiltrações, telhado com vazamentos generalizados. Toda edificação possui piso grosso e em alguns ambientes apresentam buracos. A instalação elétrica é completamente improvisada, com fios descascados e potencial de incêndio. Parte do telhado está suspenso por vigas de madeira com risco de desabar. A casa não possui esgotamento adequado. O banheiro está inacabado, com todas as paredes em alvenaria exposta, sem revestimento no piso e não possui lavatório. Devido aos graves problemas edilícios e sociais, a família foi destacada para atendimento na modalidade reconstrução. A **Figura 156** ilustra a edificação no momento do Levantamento Arquitetônico e o **Gráfico 34** aponta os problemas de insalubridade e insegurança relatados em Formulário Técnico.

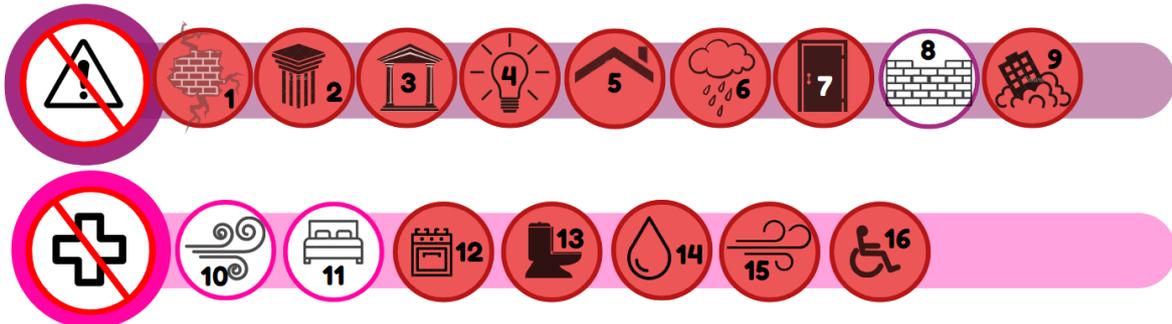
Figura 156 – EC10.SFO: Levantamento Arquitetônico.



EC10.SFO
LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO ESQUEMÁTICO
SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 34 – EC10.SFO: Diagnóstico edilício - levantamento.



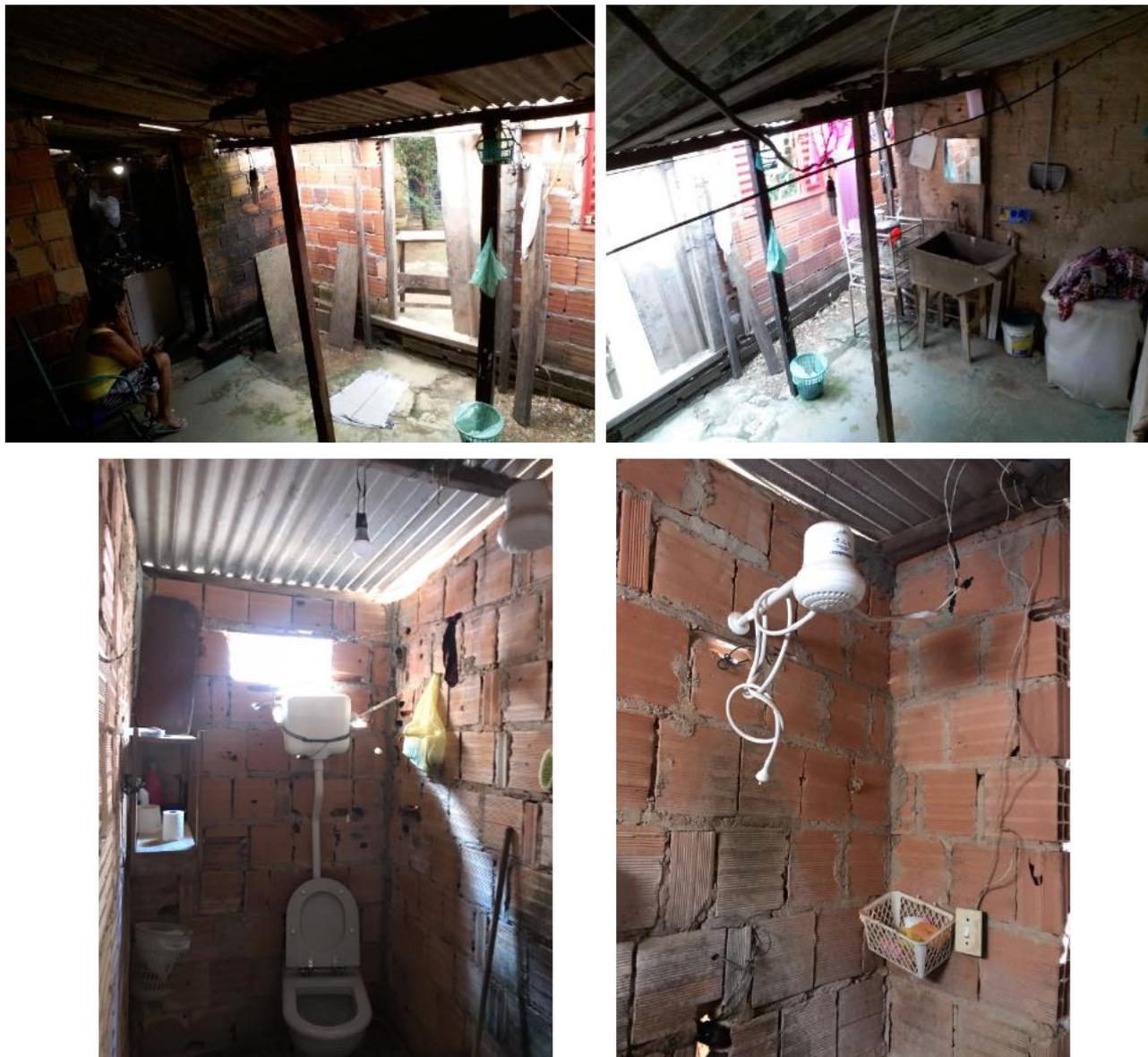
Fonte: A autora, out/2022.

Figuras 157 a 159 – EC10.SFO: Antes da intervenção.



Fonte: A autora, out/2022.

Figuras 160 a 163 – EC10.SFO: Antes da intervenção.

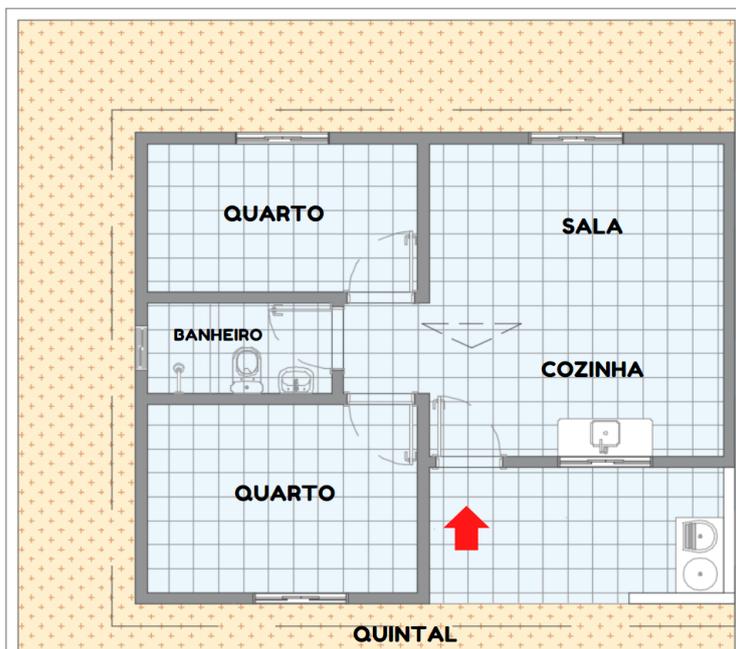


Fonte: A autora, out/2022.

A proposta de intervenção destacada para o recebimento do benefício de SFO está baseada na demolição de toda edificação existente e a construção de nova unidade habitacional, segundo aprovação da família beneficiada e sem reaproveitamento de nenhum material existente. A proposta prevê a criação de 4 cômodos, sendo 2 quartos, 1 banheiro e sala/cozinha. A área de serviço ficará externa à edificação. Também contará com novo telhamento, novas instalações elétrica, hidráulica e hidrossanitária. Todos os ambientes receberam finalização de pintura e forro PVC. O novo banheiro contará com novas louças sanitárias, chuveiro e novas esquadrias. A limitação orçamentária foi de R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), tendo as obras iniciadas em agosto e finalizadas em outubro de 2022. A **Figura 164** a seguir ilustra a intervenção

recebida como benefício do SMH e o **Gráfico 35** demonstra a efetividade da intervenção.

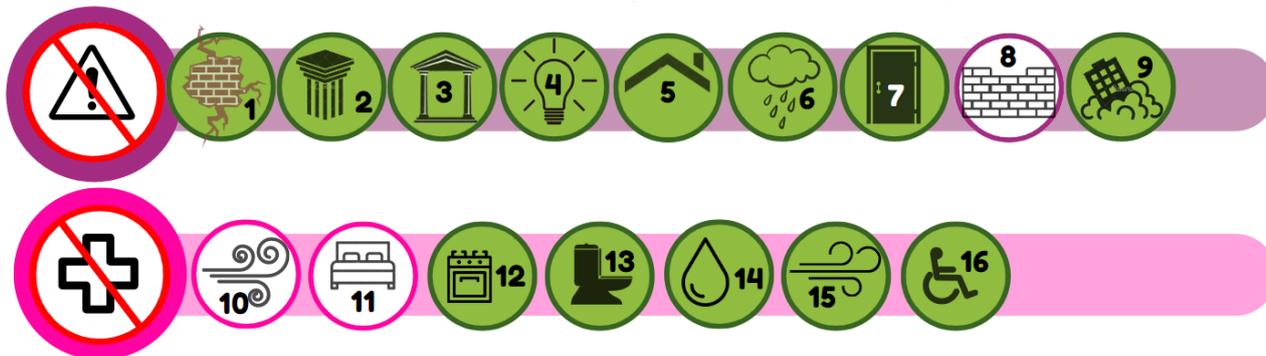
Figura 164 – EC10.SFO: Proposta de intervenção SMH.



EC10.SFO
PROPOSTA DE INTERVENÇÃO ESQUEMÁTICA
SEM ESCALA

Fonte: A autora, out/2022.

Gráfico 35 – EC10.SFO: Diagnóstico edilício pós-intervenção.



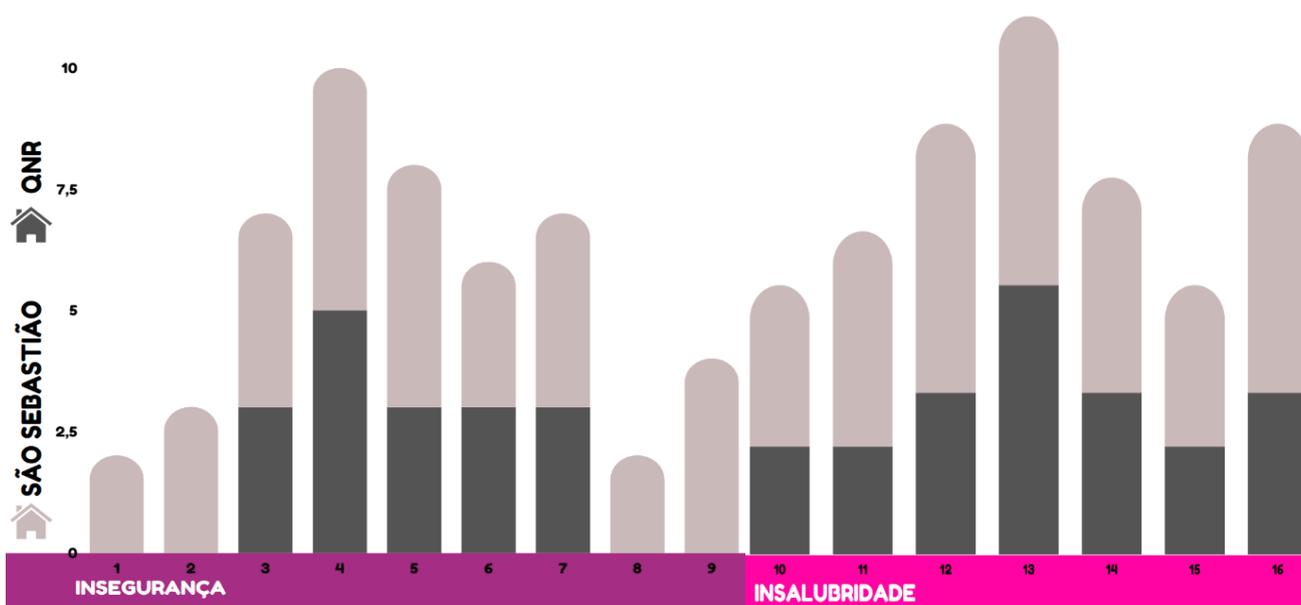
Fonte: A autora, out/2022.

8. ANÁLISE ESTUDOS DE CASO

Tendo como base a avaliação dos Formulários Social e Técnico de cada beneficiário, este capítulo visa apresentar a análise dos 10 Estudos de Caso selecionados. Para tanto, foram desenvolvidos gráficos de cada Estudo de Caso demonstrando a efetividade do Subprograma de Melhorias Habitacionais no combate à insegurança e insalubridade, conforme estabelece a Resolução da CODHAB/DF

Com base nos dados recolhidos, conforme já mencionado no capítulo 7, constatou-se que antes das intervenções grande parte das habitações atendidas apresentavam necessidades semelhantes. O **Gráfico 36** a seguir aponta quais foram os principais itens identificados como inseguros e insalubres nos 10 Estudos de Caso selecionados nas cidades da QNR e de São Sebastião, antes da aplicação do benefício do SMH.

Gráfico 36 – Estudos de Caso: Diagnóstico insegurança e insalubridade.



Fonte: A autora, nov/2022.

Tabela 20 - Inadequação habitacional: insegurança e insalubridade (modelo esquemático).

INSEGURANÇA		INSALUBRIDADE	
1	 RACHADURAS PROFUNDAS EM AMBIENTES DIVERSOS	10	 FALTA DE VENTILAÇÃO/ ILUMINAÇÃO EM AMBIENTE DE LONGA PERMANÊNCIA
2	 ESTRUTURAS E/OU FERRAGENS EXPOSTAS	11	 FALTA DE CÔMODO SUFICIENTES/ ADEQUADOS PARA OS MORADORES
3	 FALTA DE ESTRUTURA (INEXISTÊNCIA DE VIGAS, PILARES E FUNDAÇÃO)	12	 FALTA DE INSTALAÇÕES ADEQUADAS PARA ÁREAS MOLHADAS (COZINHA E BANHEIRO)
4	 INSTALAÇÃO ELÉTRICA INADEQUADA E/OU EXPOSTA	13	 BANHEIRO INADEQUADO PARA USO (FALTA DE LAVATÓRIO E/OU BACIA SANITÁRIA)
5	 TELHAMENTO INSTÁVEL OU EM MÁIS CONDIÇÕES	14	 INFILTRAÇÕES QUE CAUSAM MOFO/ ÁREAS MOFADAS
6	 ENTRADA DE ÁGUAS PLUVIAIS	15	 FALTA DE VENTILAÇÃO ADEQUADA EM AMBIENTE DE CURTA PERMANÊNCIA
7	 ESQUADRIAS DE ACESSO SEM CONDIÇÕES DE USO	16	 FALTA DE ACESSIBILIDADE
8	 INEXISTÊNCIA DE MURO E/OU GRADE DE PROTEÇÃO E LIMITAÇÃO DE LOTE		
9	 INSTABILIDADE NA CONSTRUÇÃO (PAREDES QUE SE MOVIMENTAM OU PARTES QUE CAEM)		

Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, jul/2022.

Dos 10 casos analisados, todos apresentaram problemas relativos à insalubridade e insegurança. Foram eles:

- 20% com rachaduras profundas em ambientes diversos;
- 30% apresentaram estruturas e/ou ferragens expostas;
- 70% não possuíam estrutura (pilares, vigas ou fundações);
- 100% deles apresentaram problemas na rede elétrica;
- 80% problemas na cobertura (telhamento instável ou em más condições);
- 60% apresentaram problemas relativos a entrada de águas pluviais;
- 70% com esquadrias em péssimas condições de uso;
- 20% sem muro ou grade de proteção;
- 40% apresentaram instabilidade na construção;
- 50% sem ventilação em ambientes de longa permanência;
- 70% falta de cômodos suficientes/ adequados para os moradores;
- 60% não possuíam instalações adequadas para áreas molhadas (cozinha e banheiro);

- 100% possuíam banheiro inadequado para uso (falta de lavatório e/ou bacia sanitária);
- 70% apresentavam infiltrações que causavam mofo/ áreas mofadas;
- 50% falta de ventilação adequada em ambiente de curta permanência;
- 80% falta de acessibilidade.

Ao avaliar os Estudos de Caso, notou-se que o nível de vulnerabilidade dos habilitados do SMH aumentou significativamente entre os anos de 2017 e 2022. Este fato foi constatado inclusive através da criação de nova modalidade de atendimento: a reconstrução, estabelecida em 2020. Se no início da aplicação do benefício o limite por intervenção estava em R\$10.000,00 (dez mil reais), valor destinado apenas a reformas pontuais, a última intervenção avaliada como de extrema vulnerabilidade social e edificação (EC10.SFO) tinha como limite orçamentário R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais) e permitiu a construção de uma nova residência. Os casos destacados para esta modalidade, EC7.MCRS, EC8.MRAA e EC10.SFO, foram todos da cidade de São Sebastião, atendidos entre os anos de 2020 e 2022.

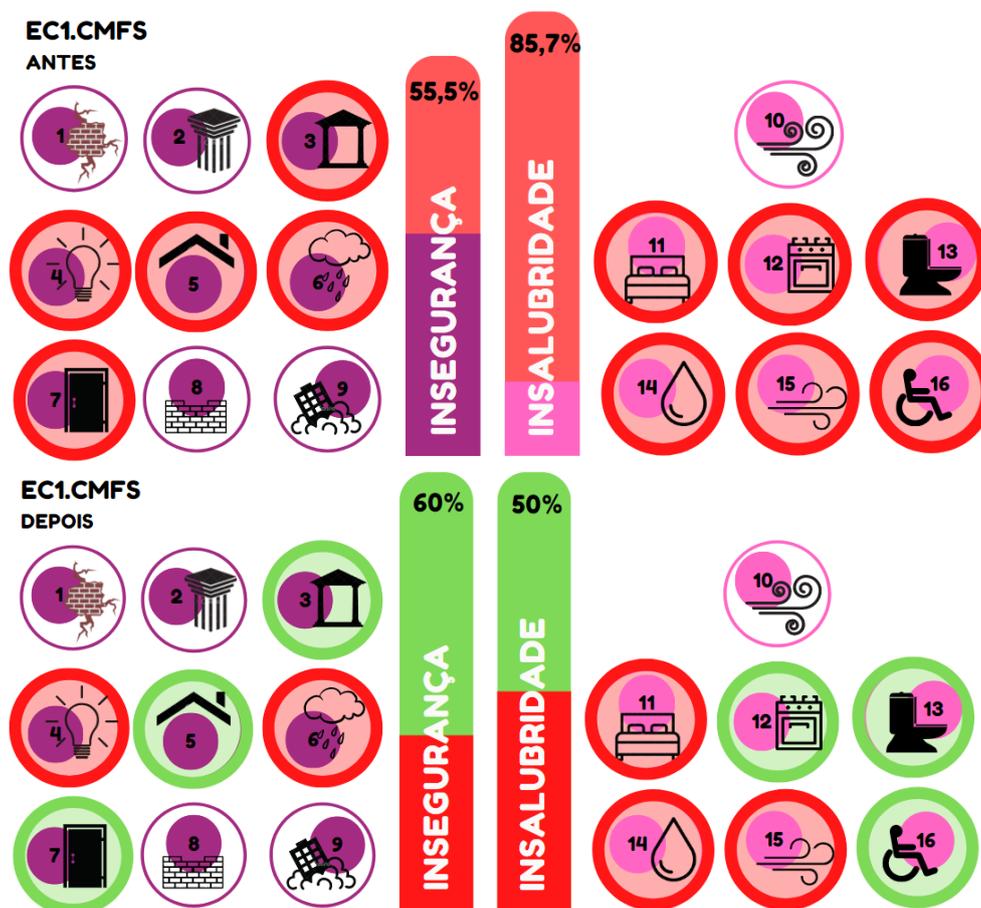
A seguir encontram-se as análises de cada Estudo de Caso proposto, dividido por região administrativa.

8.1 QNR/CEILÂNDIA

8.1.1 EC1.CMFS

Inicialmente considerado um caso de extrema vulnerabilidade social, familiar e edilícia devido as particularidades apresentadas pelos Formulários Social e Técnico, a intervenção realizada no **EC1.CMFS** proporcionou melhoria significativa na residência, conforme demonstra o antes e depois do **Gráfico 37**, que aponta a evolução do que foi diagnosticado antes e depois do recebimento do benefício do SMH.

Gráfico 37 – EC2.CMFS: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.

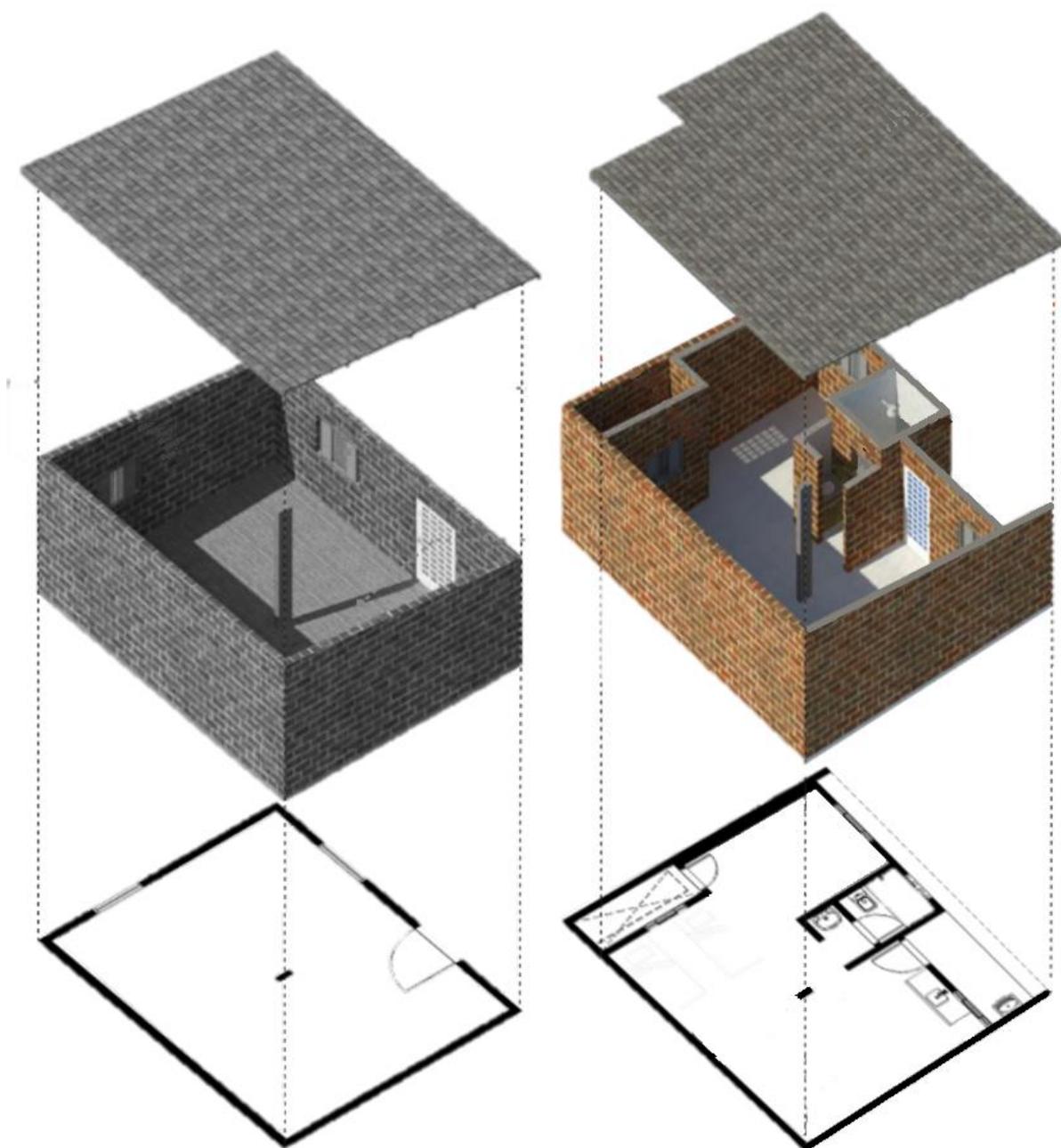


Fonte: A autora, nov/2022

Conforme destaca o **Gráfico 37** acima, se antes da intervenção a habitação apresentava mais de 55% de itens classificados como inseguros e 85,7% de itens classificados como insalubres, após o recebimento do benefício (SMH modalidade reforma), nota-se que 60% dos itens diagnosticados como inseguros foram contemplados e 50% dos itens considerados como insalubres foram resolvidos. A prioridade destacada como principal – o banheiro e as instalações hidráulicas (cozinha

e área de serviço) - foram satisfatoriamente atendidas. Entretanto a intervenção não alcançou todas as necessidades diagnosticadas a nível social e técnico. O adensamento e a variedade nas idades dos moradores traziam como necessidade a construção de pelo menos dois quartos, entretanto a limitação orçamentária disponível ao SMH no momento do atendimento à família (R\$ 10.000,00) não permitiu que esta necessidade fosse contemplada, sendo o banheiro considerado a necessidade prioritária. As imagens a seguir ilustram as condições encontradas no momento da Visita Técnica e como ficou a edificação após a intervenção recebida.

Figura 165 – EC1.CMFS: Esquema tridimensional antes e depois SMH.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF nov/2022.

Figuras 166 a 169 – EC1.CMFS: Depois SMH.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF nov/2022.

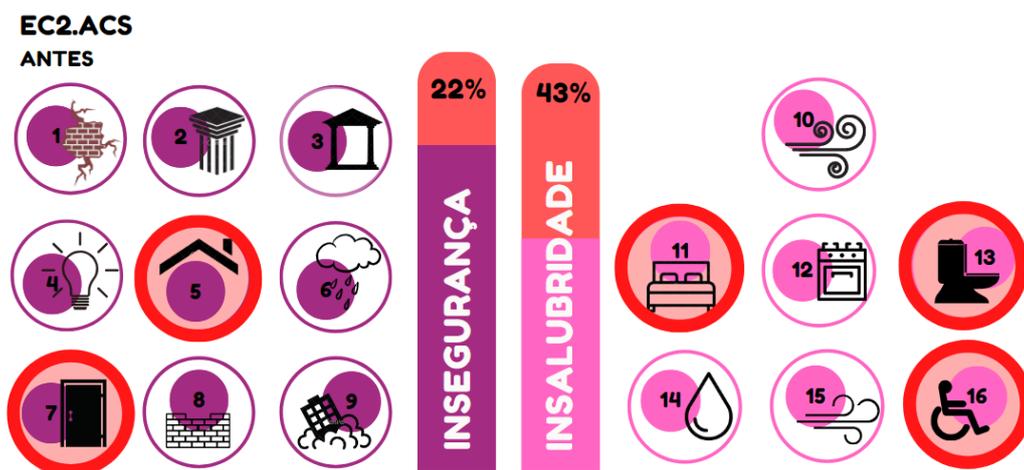
Segundo afirma o Relatório de Pós-intervenção desenvolvido pela equipe social após o recebimento da obra, a família **EC1.CMFS** avaliou a intervenção como proveitosa, declarando-se satisfeita tanto com o atendimento da empresa de projeto, quanto pela empresa executora de obras, como também pelo Subprograma de Melhorias Habitacionais, nada tendo a declarar que desabonasse a aplicação deste benefício.

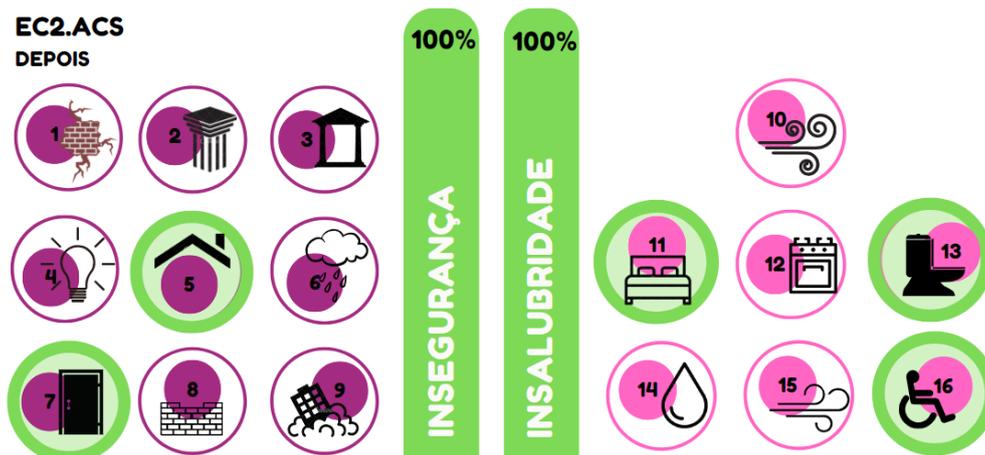
8.1.2 EC2.ACS

Segundo evidenciado nos Formulários, a família **EC2.ACS** apresentava vulnerabilidade social e a moradia estava em condições razoáveis de salubridade e segurança, por se tratar de moradia sem finalização de ambientes (reboco, pintura e revestimento cerâmico piso). Entretanto, por apresentar PCD, tornou-se caso prioritário, uma vez que não havia local adequado para realização de higiene e limpeza do acamado.

Acredita-se que a melhoria realizada nesta casa foi satisfatória e permitiu que a necessidade principal foi suprida. A construção de rampa e área para descanso e banho de sol também proporcionou qualidade de vida aos moradores, em especial ao PCD. A intervenção foi considerada satisfatória.

Gráfico 38 – EC2.ACS: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.



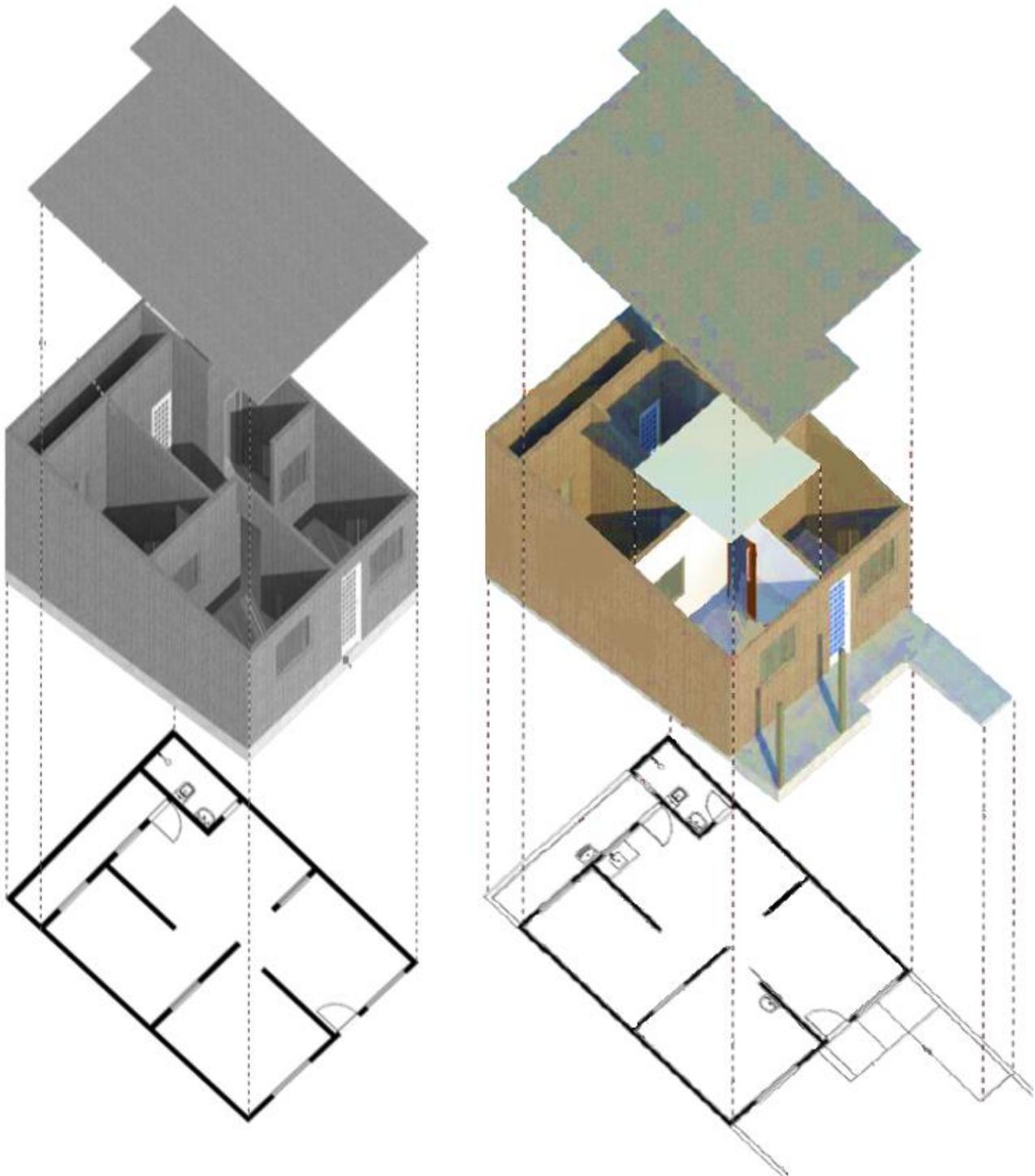


Fonte: A autora, nov/2022

Conforme destaca o **Gráfico 38** acima, se antes da intervenção a habitação apresentava mais de 22% de itens classificados como inseguros e 43% de itens classificados como insalubres, após o recebimento do benefício (SMH modalidade reforma), nota-se que 100% dos itens diagnosticados como inseguros e insalubres foram resolvidos.

Segundo afirma o Relatório de Pós-intervenção desenvolvido pela equipe social após o recebimento da obra, a família **EC2.ACS** avaliou a intervenção como proveitosa, declarando-se satisfeita tanto com o atendimento da empresa de projeto, quanto pela empresa executora de obras, como também pelo Subprograma de Melhorias Habitacionais, nada tendo a declarar que desabonasse a aplicação deste benefício. As Imagens tridimensionais a seguir ilustram as condições encontradas no momento da Visita Técnica e como ficou a edificação após a intervenção recebida.

Figura 170 – EC2.ACS: Esquema tridimensional antes e depois SMH.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, out/2022.

As **Imagens 171 a 173** ilustram como ficaram os ambientes após a intervenção recebida pela família.

Figuras 171 a 173 – EC2.ACS: Pós intervenção SMH.

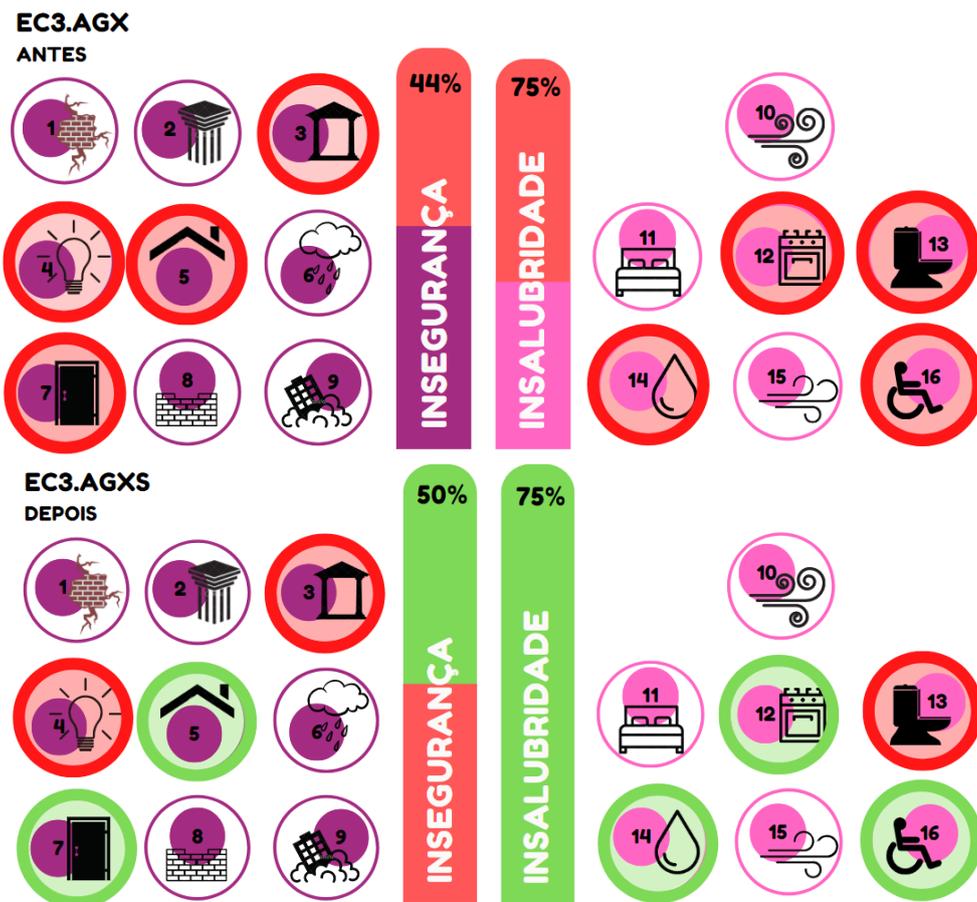


Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF, out/2022.

8.3 EC3.AGX

Segundo apontam os Formulários Social e Técnico, o caso **EC3.AGX** apresentava situação de vulnerabilidade social e edilícia. O benefício recebido não foi suficiente para atender todas as necessidades elencadas pela equipe social e técnica. Foi considerada prioritária a instalação hidráulica na cozinha e na área de serviço, já que EC3.AGX queixava-se não haver local apropriado e longe da chuva para lavar a louça da cozinha e suas roupas. Parte do telhamento recebeu revisão, entretanto o ideal seria a troca completa do telhamento e a finalização do banheiro social, que havia sido construído com auxílio de mutirão. Entretanto cabe destacar que a intervenção favoreceu a diminuição da temperatura interna da edificação, uma vez que a construção de varanda em toda largura da edificação favoreceu a dissipação do calor interno da edificação e a proteção da fachada principal ao sol.

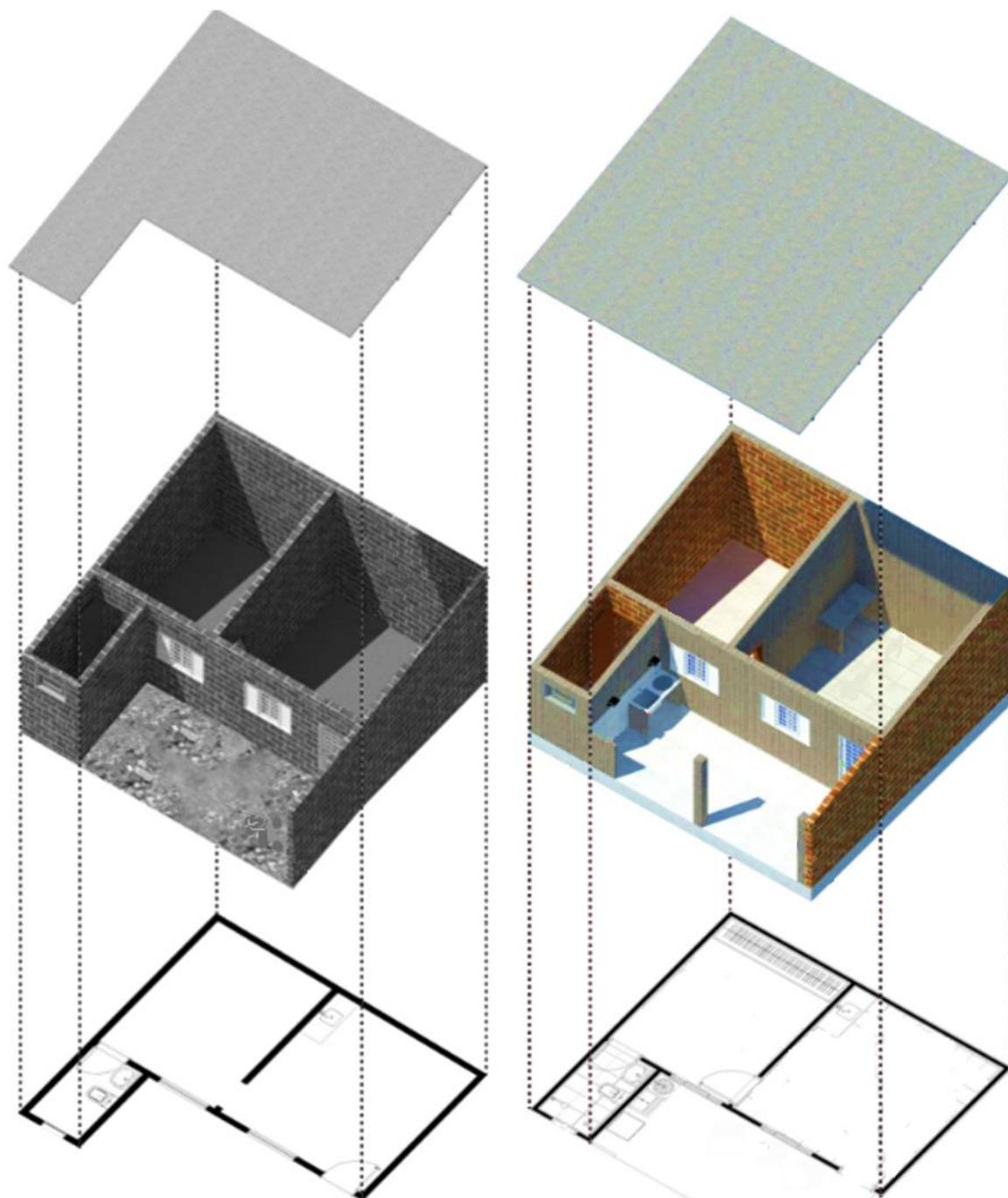
Gráfico 39 – EC3.AGX: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.



Fonte: A autora, nov/2022.

Conforme destaca o **Gráfico 39** acima, se antes da intervenção a habitação apresentava mais de 44% de itens classificados como inseguros e 75% de itens classificados como insalubres, após o recebimento do benefício (SMH modalidade reforma), nota-se que 50% dos itens diagnosticados como inseguros foram contemplados e 75% dos itens considerados como insalubres foram resolvidos. As Imagens tridimensionais a seguir ilustram as condições encontradas no momento da Visita Técnica e como ficou a edificação após a intervenção recebida.

Figura 174 – EC3.AGX: Esquema tridimensional antes e depois SMH.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF nov/2022.

Figuras 175 a 177 – EC3.AGX: Pós intervenção SMH.



Fonte: A autora, nov/2022.

Figura 178 – EC3.AGX: Pós intervenção SMH.



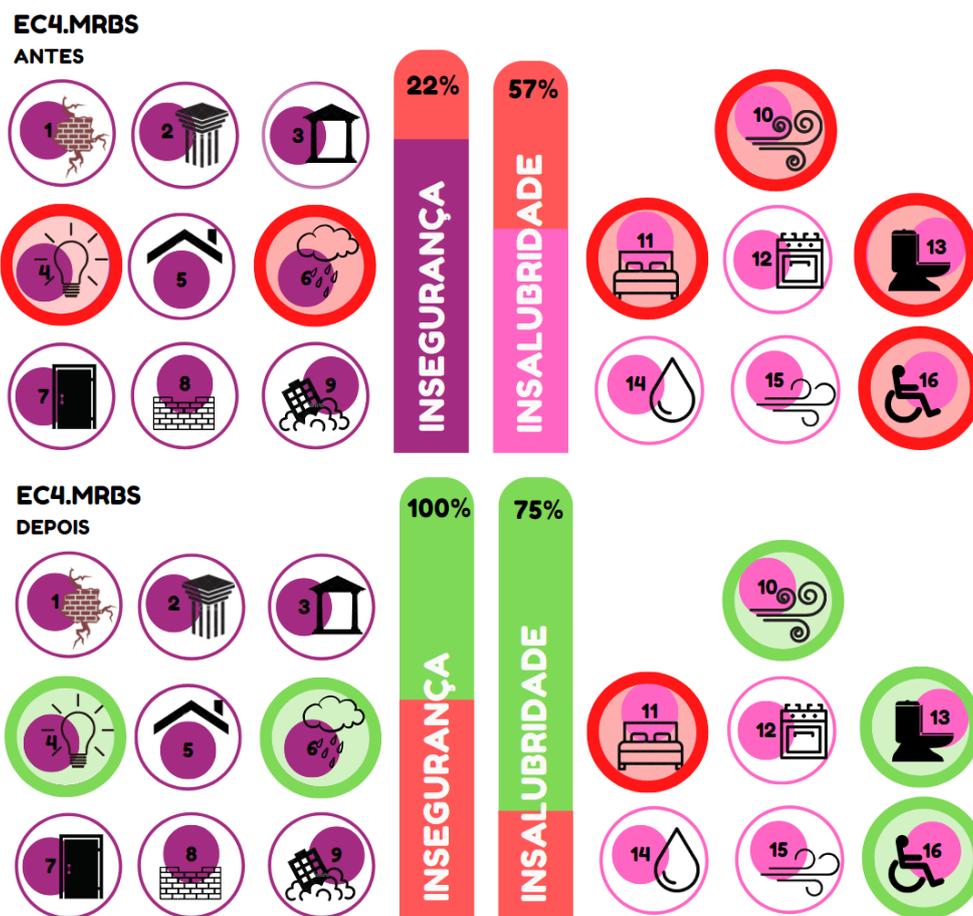
Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF nov/2022.

Segundo afirma o Relatório de Pós-intervenção, **EC3.AGX** relatou estar satisfeita com o recebimento da intervenção, uma vez que possibilitou um ambiente mais confortável, com pia instalada na cozinha, cobertura e tanque na área de serviço, além de nivelamento na varanda.

8.1.4 EC4.MRBS

Os Formulários analisados apontam que a família **EC4.MRBS** pode ser classificada em situação de vulnerabilidade familiar, social e edilícia. No momento da intervenção do SMH teve como prioridade a finalização do banheiro social e a ventilação dos quartos nos fundos do lote. Cabe destacar que devido ao adensamento familiar, a necessidade da construção de novos quartos não foi suprida. Entretanto a necessidade relativa à salubridade (banheiro) foi suprida satisfatoriamente.

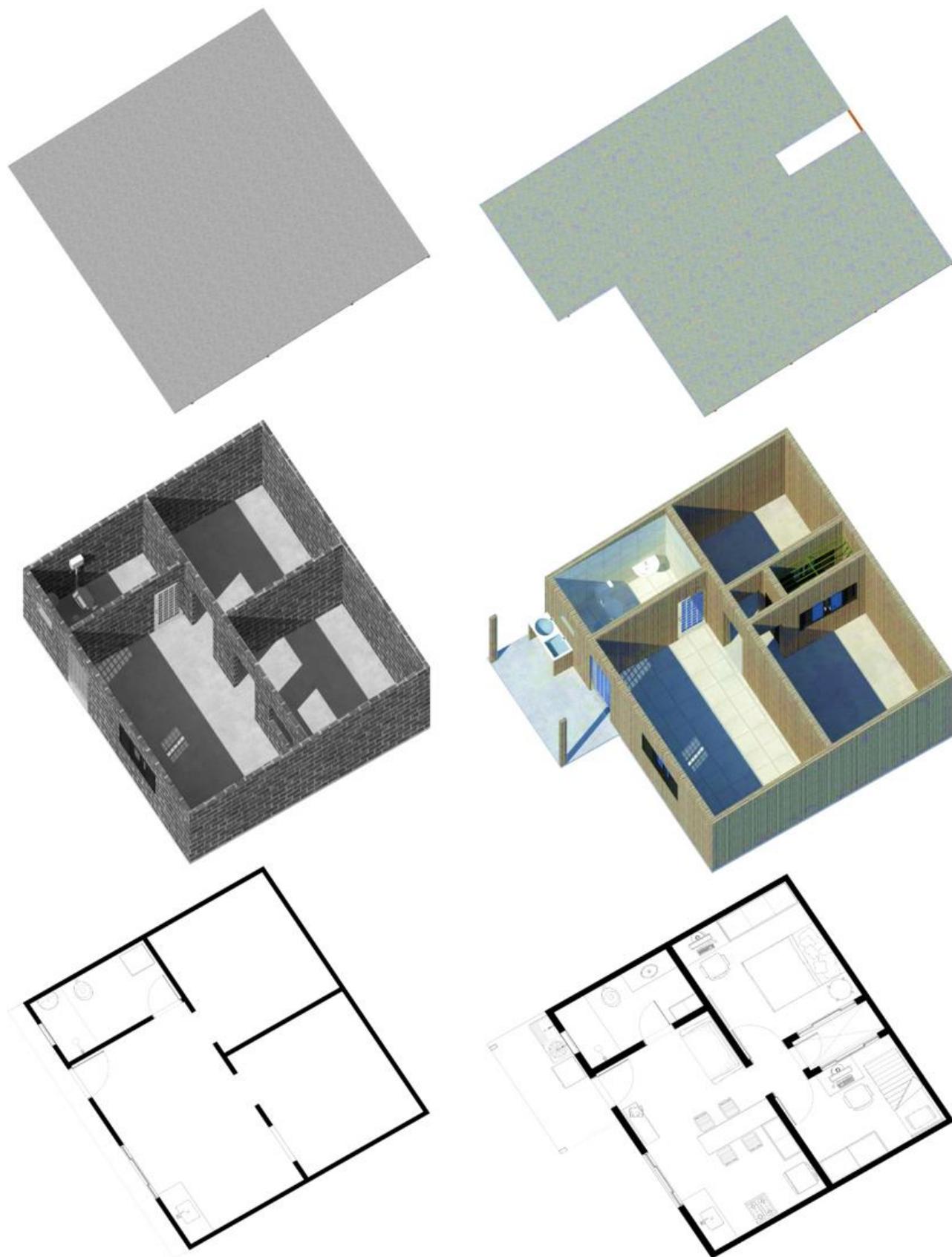
Gráfico 40 – EC4.MRBS: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.



Fonte: A autora, nov/2022.

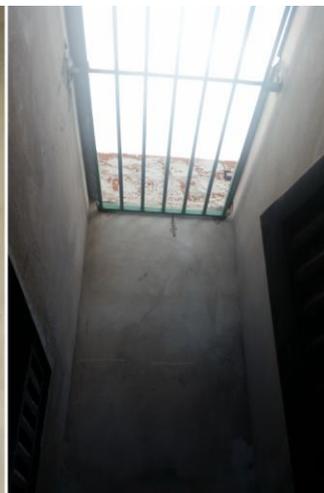
Conforme destaca o **Gráfico 40** acima, se antes da intervenção a habitação apresentava mais de 22% de itens classificados como inseguros e 57% de itens classificados como insalubres, após o recebimento do benefício (SMH modalidade reforma), nota-se que 100% dos itens diagnosticados como inseguros foram contemplados e 75% dos itens considerados como insalubres foram resolvidos. As Imagens tridimensionais a seguir ilustram as condições encontradas no momento da Visita Técnica e como ficou a edificação após a intervenção recebida.

Figura 179 – EC4.MRBS: Esquema tridimensional antes e depois SMH.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF nov/2022.

Figuras 180 a 186 – EC4.MRBS: Pós intervenção SMH.



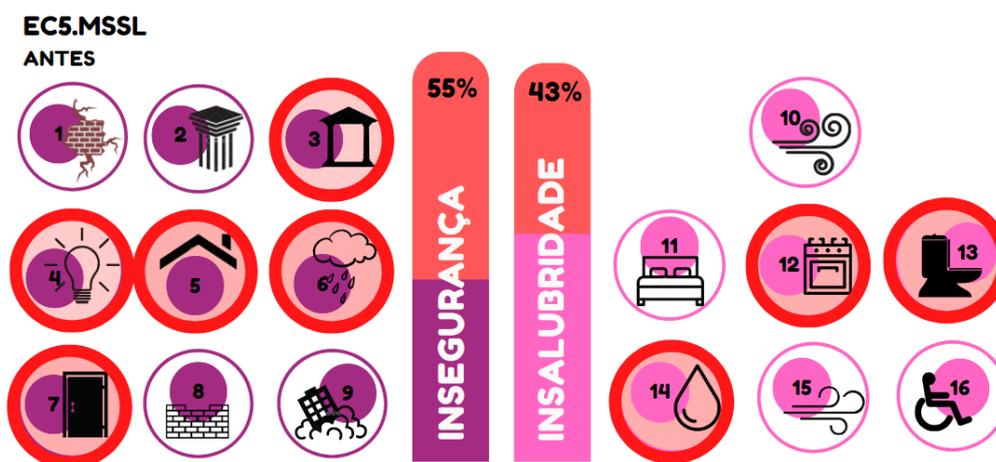
Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF nov/2022.

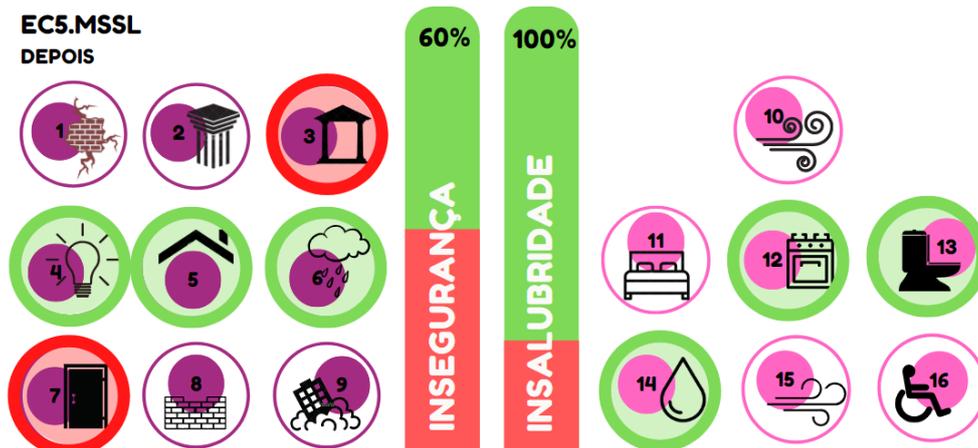
Segundo afirma o Relatório de Pós-intervenção desenvolvido pela equipe social após o recebimento da obra, a família **EC4.MRBS** avaliou a intervenção como proveitosa, declarando-se satisfeita tanto com o atendimento da empresa de projeto, quanto pela empresa executora de obras, como também pelo Subprograma de Melhorias Habitacionais, nada tendo a declarar que desabonasse a aplicação deste benefício.

8.1.5 EC5. MSSL

Através da análise dos Formulários social e técnico, o caso **EC5.MSSL** pode ser considerado como de vulnerabilidade social e edilícia. A intervenção teve como foco principal a criação de uma nova área de serviço, a troca de toda cobertura, a instalação de bancada da pia da cozinha e toda instalação hidrossanitária do banheiro. Apesar de satisfatória, a intervenção não conseguiu alcançar a finalização de todos os ambientes com reboco e pintura ou revestimento cerâmico. Não conseguiu também finalizar o banheiro social, nem realizar a mudança do layout do banheiro, o que traria melhor conforto na utilização do mesmo.

Gráfico 41 – EC5.MSSL: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.

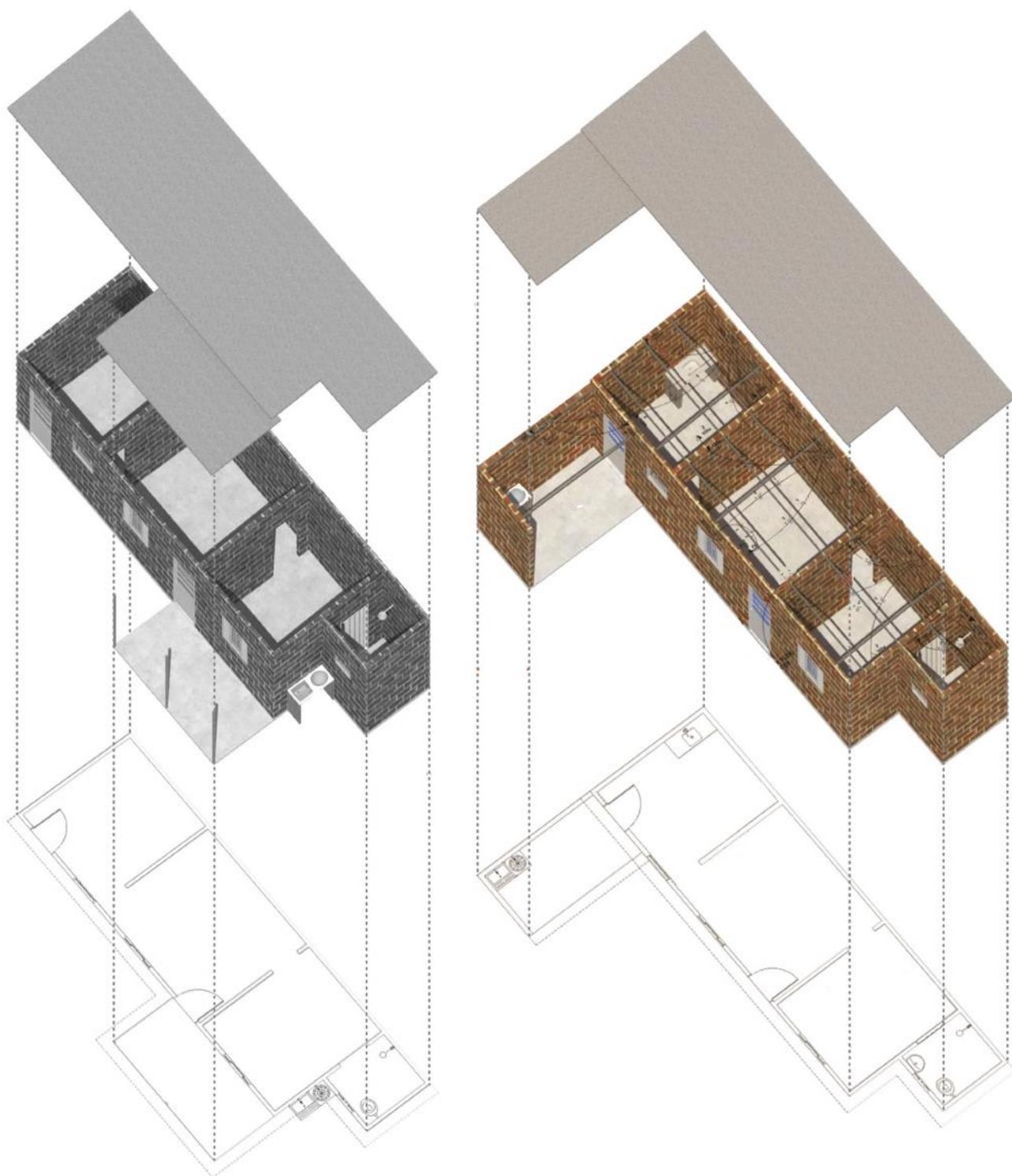




Fonte: A autora, nov/2022.

Conforme destaca o **Gráfico 41** acima, se antes da intervenção a habitação apresentava mais de 55% de itens classificados como inseguros e 43% de itens classificados como insalubres, após o recebimento do benefício (SMH modalidade reforma), nota-se que 60% dos itens diagnosticados como inseguros foram contemplados e 100% dos itens considerados como insalubres foram resolvidos. As Imagens tridimensionais a seguir ilustram as condições encontradas no momento da Visita Técnica e como ficou a edificação após a intervenção recebida.

Figura 187 – EC5.MSSL: Esquema tridimensional antes e depois SMH.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF mar/2017.

Figuras 188 a 195 – EC5.MSSL: Pós intervenção SMH.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF mar/2017.

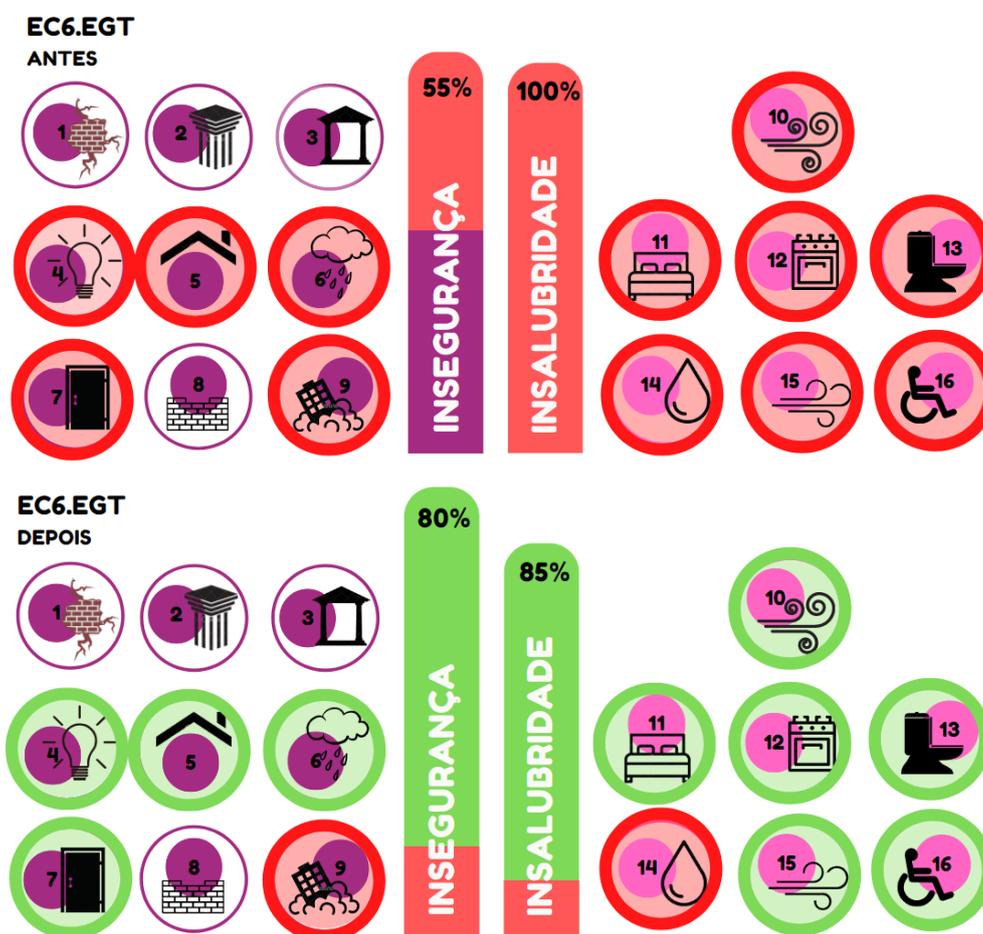
Segundo afirma o Relatório de Pós-intervenção desenvolvido pela equipe social após o recebimento da obra, a família **EC5.MSSL** avaliou a intervenção como satisfatória.

8.2 SÃO SEBASTIÃO

8.2.1 EC6.EGT

Com base na análise dos Formulários social e técnico, o caso **EC6.EGT** pode ser considerado de extrema vulnerabilidade social e edilícia, devido as particularidades encontradas. Apesar da intervenção realizada ter conseguido alcançar sucesso no combate a problemas relacionados a insegurança e insalubridade, alguns quartos permaneceram sem ventilação natural e o telhamento não foi completamente substituído. A necessidade de aumento de pé direito também não foi contemplada. Além disso, o combate à infiltração e mofo em alguns ambientes também não foi contemplado.

Gráfico 42 – EC6.EGT: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.

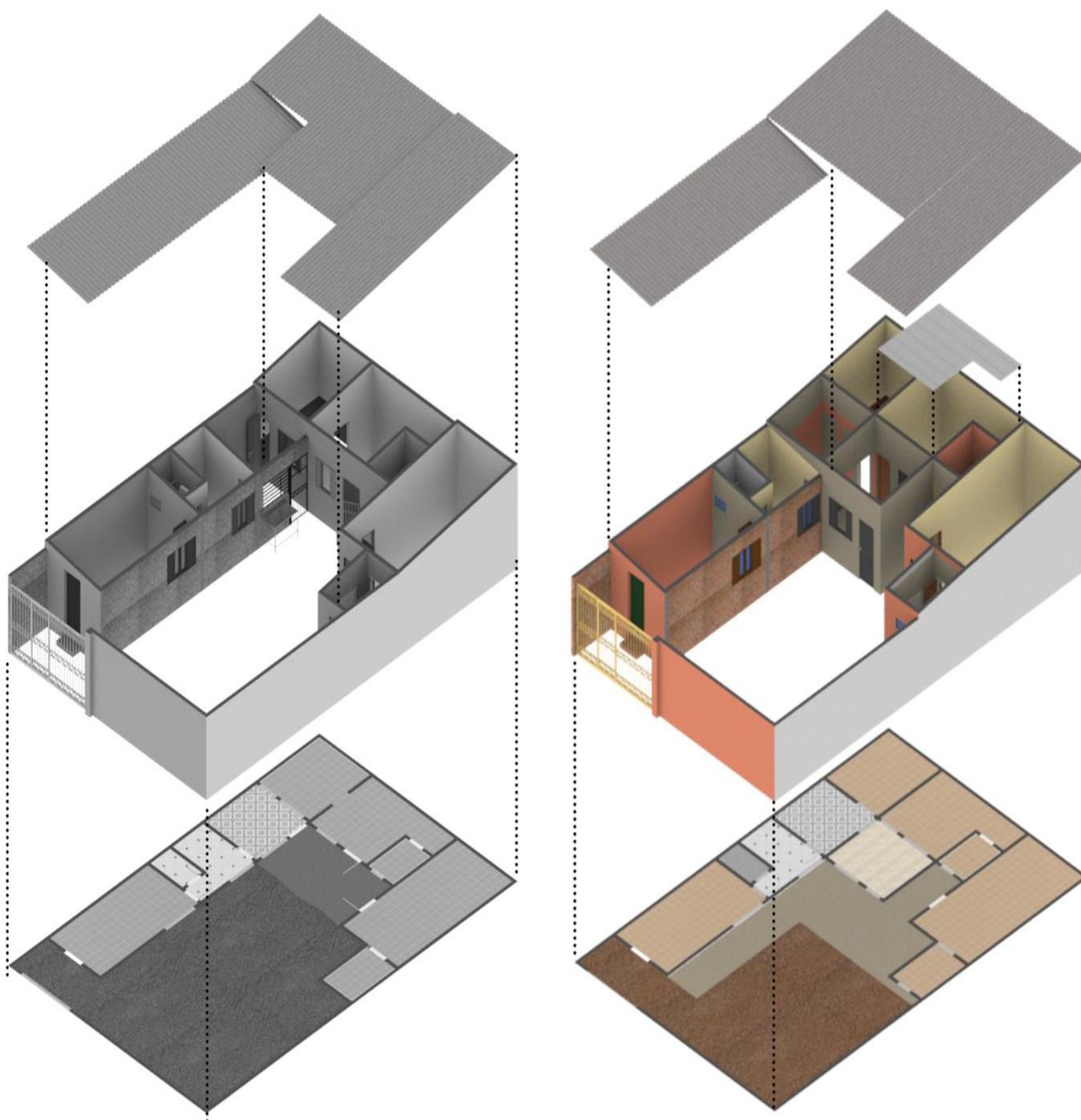


Fonte: A autora, nov/2022.

Conforme destaca o **Gráfico 42** acima, se antes da intervenção a habitação apresentava 55% de itens classificados como inseguros e 100% de itens classificados como insalubres, após o recebimento do benefício (SMH modalidade reforma), nota-se

que 80% dos itens diagnosticados como inseguros foram contemplados e 85% dos itens considerados como insalubres foram resolvidos. As Imagens tridimensionais a seguir ilustram as condições encontradas no momento da Visita Técnica e como ficou a edificação após a intervenção recebida.

Figura 196 – EC6.EGT: Esquema tridimensional antes e depois SMH.



Fonte: A autora, adaptado CODHBA/DF nov/2022.

Figuras 197 a 200 – EC6.EGT: Pós intervenção SMH.



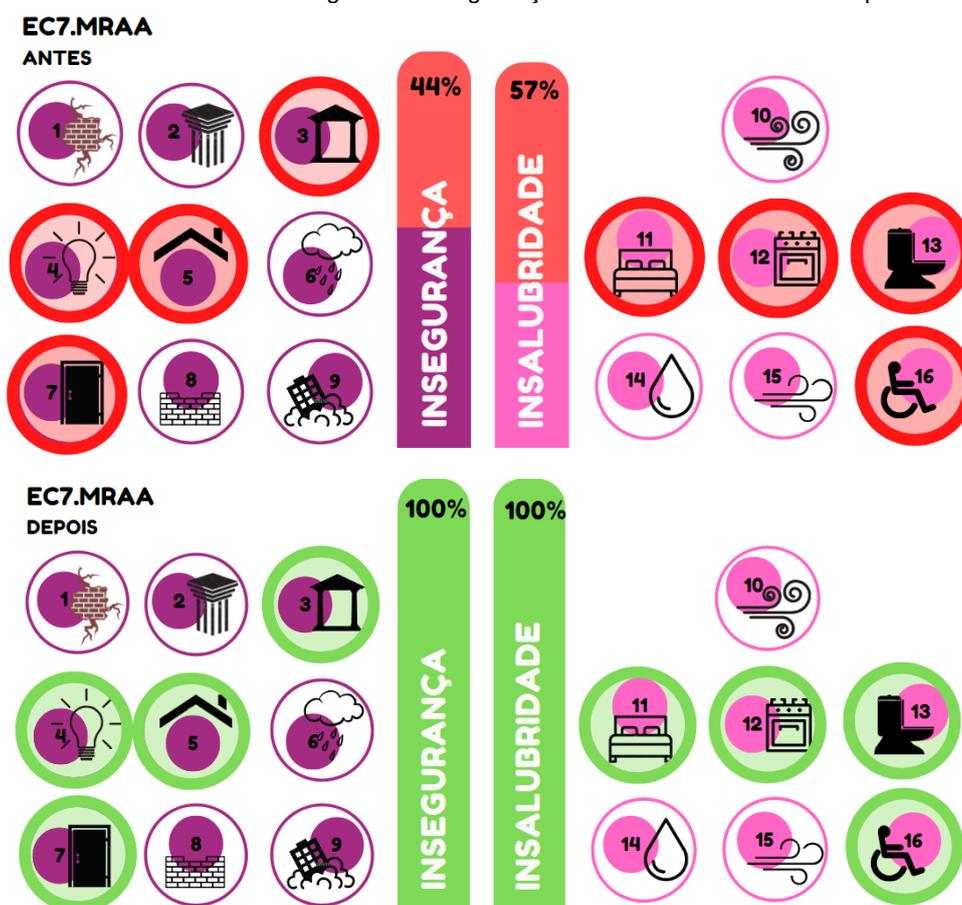
Fonte: A autora, adaptado CODHBA/DF nov/2022.

Segundo afirma o Relatório Avaliação de Pós-intervenção desenvolvido pela equipe social após o recebimento da obra, **EC6.EGT** afirmou que a obra foi realizada de maneira satisfatória e dentro do prazo estipulado. Informou ainda que estava satisfeita com a intervenção recebida. Afirmou ainda que considera o SMH de suma importância e que a intervenção recebida melhorou a salubridade, a segurança e a acessibilidade de sua residência.

8.2.2 EC7.MRAA

Tendo em vista os dados disponibilizados nos Formulários social e técnico, o caso **EC7.MRAA** pode ser considerado como de vulnerabilidade social e edificação. Todas as necessidades apontadas como urgentes foram supridas nesta residência, entretanto os ambientes que não foram alvo da intervenção não foram contemplados com finalização: pintura. Também não se conseguiu orçamento para troca do revestimento cerâmico no piso da edificação, que já estava bem gastos.

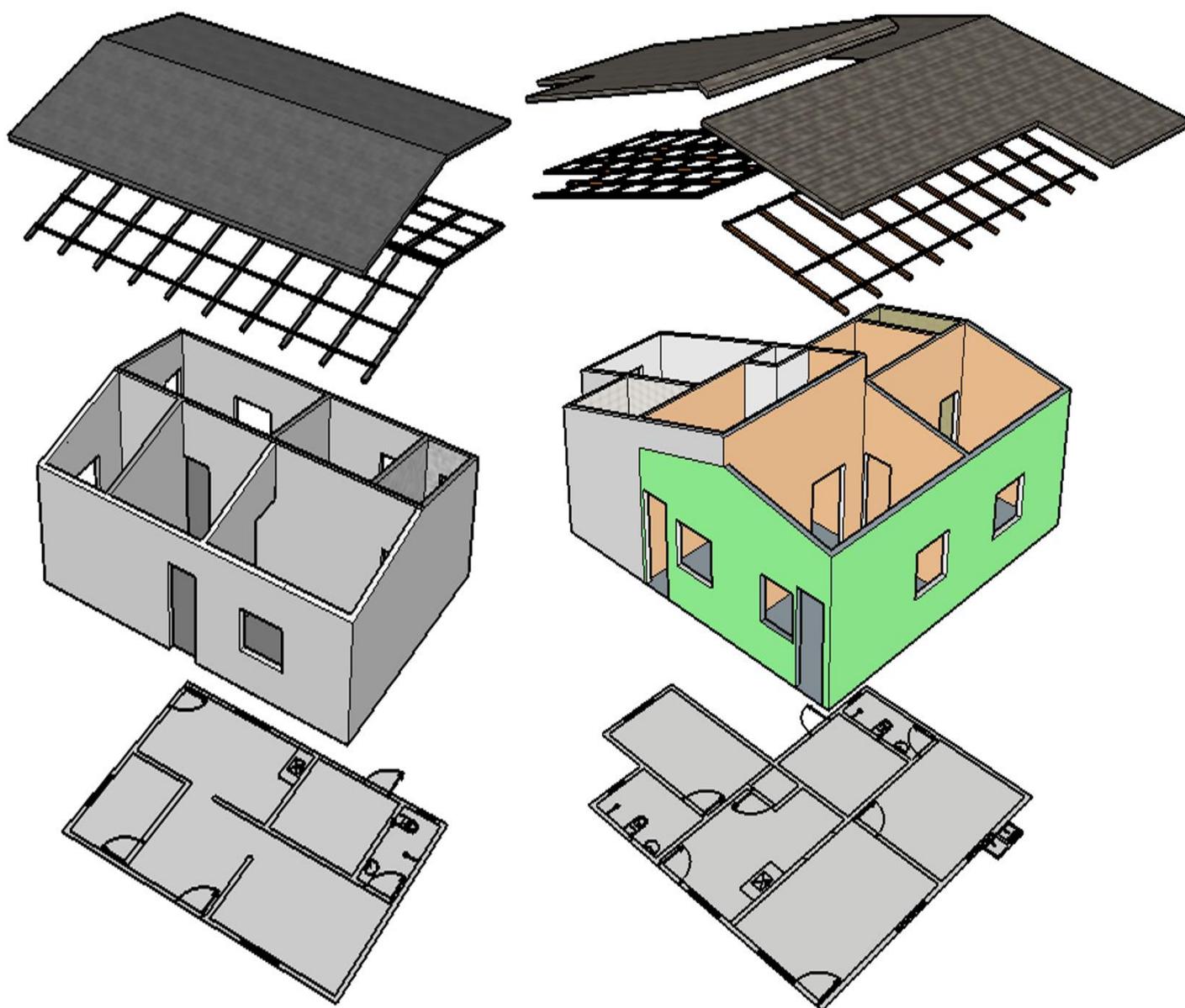
Gráfico 43 – EC7.MRAA: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.



Fonte: A autora, nov/2022.

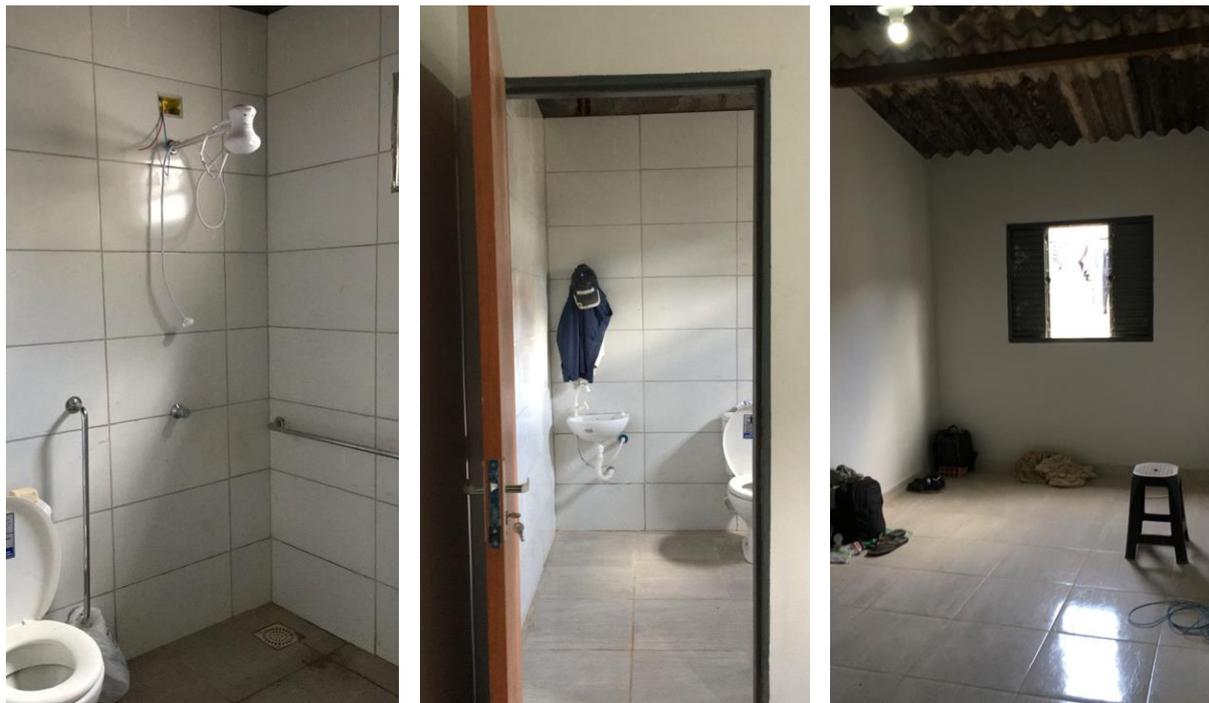
Conforme destaca o **Gráfico 43** acima, se antes da intervenção a habitação apresentava 44% de itens classificados como inseguros e 57% de itens classificados como insalubres, após o recebimento do benefício (SMH modalidade reforma), nota-se que 100% dos itens diagnosticados como inseguros e insalubres foram resolvidos. As Imagens tridimensionais a seguir ilustram as condições encontradas no momento da Visita Técnica e como ficou a edificação após a intervenção recebida.

Figura 201 – EC7.MRAA: Esquema tridimensional antes e depois SMH.



Fonte: A autora, adaptado CODHB/DF nov/2022.

Figuras 202 a 205 – EC7.MRAA: Pós intervenção SMH.



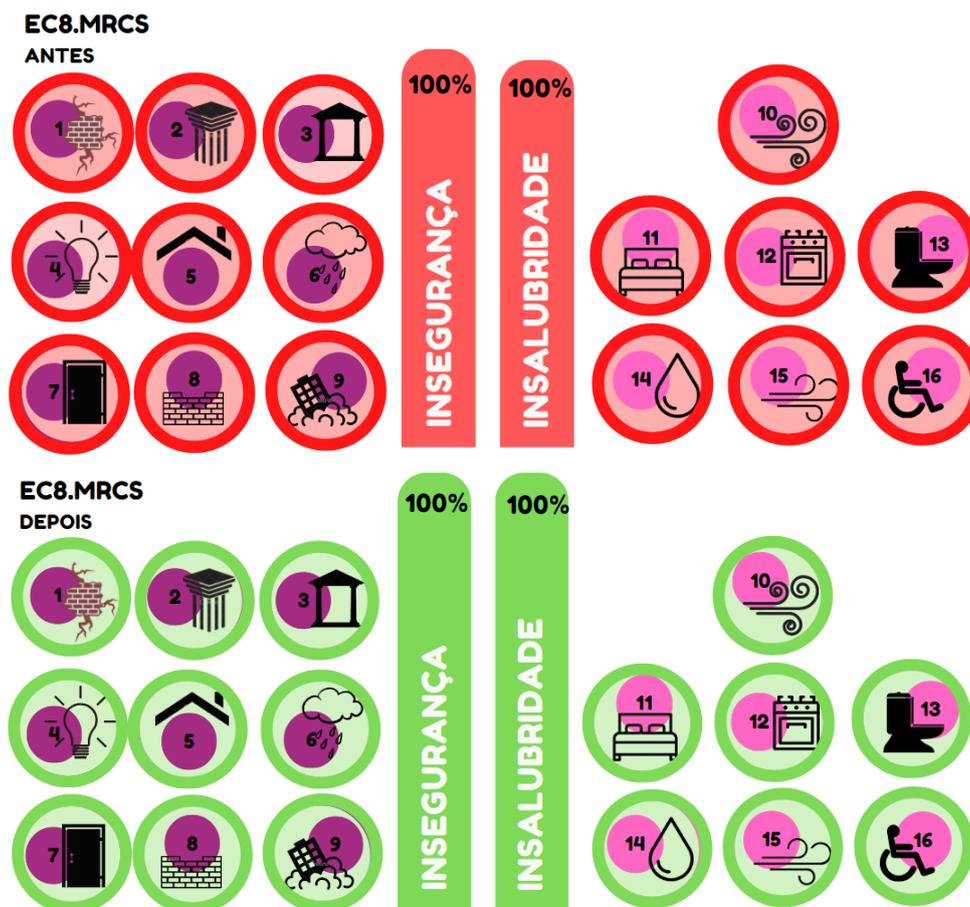
Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF nov/2022.

Segundo afirma o Relatório de Avaliação Pós-intervenção desenvolvido pela equipe social respondido após o recebimento da obra, a família **EC7.MRAA** declarou estar muito satisfeita e considera o trabalho desenvolvido de extrema importância. Considerou que a casa estava muito melhor e mais espaçosa, demonstrando ainda estar muito grata pelo recebimento do benefício.

8.2.3 EC8.MRCS

Conforme dados analisados nos Formulários social e técnico, o caso **EC8.MRCS** foi considerado de extrema vulnerabilidade social e edilícia. Todas as necessidades apontadas como urgentes foram atendidas, entretanto não se conseguiu orçar a instalação da caixa d'água.

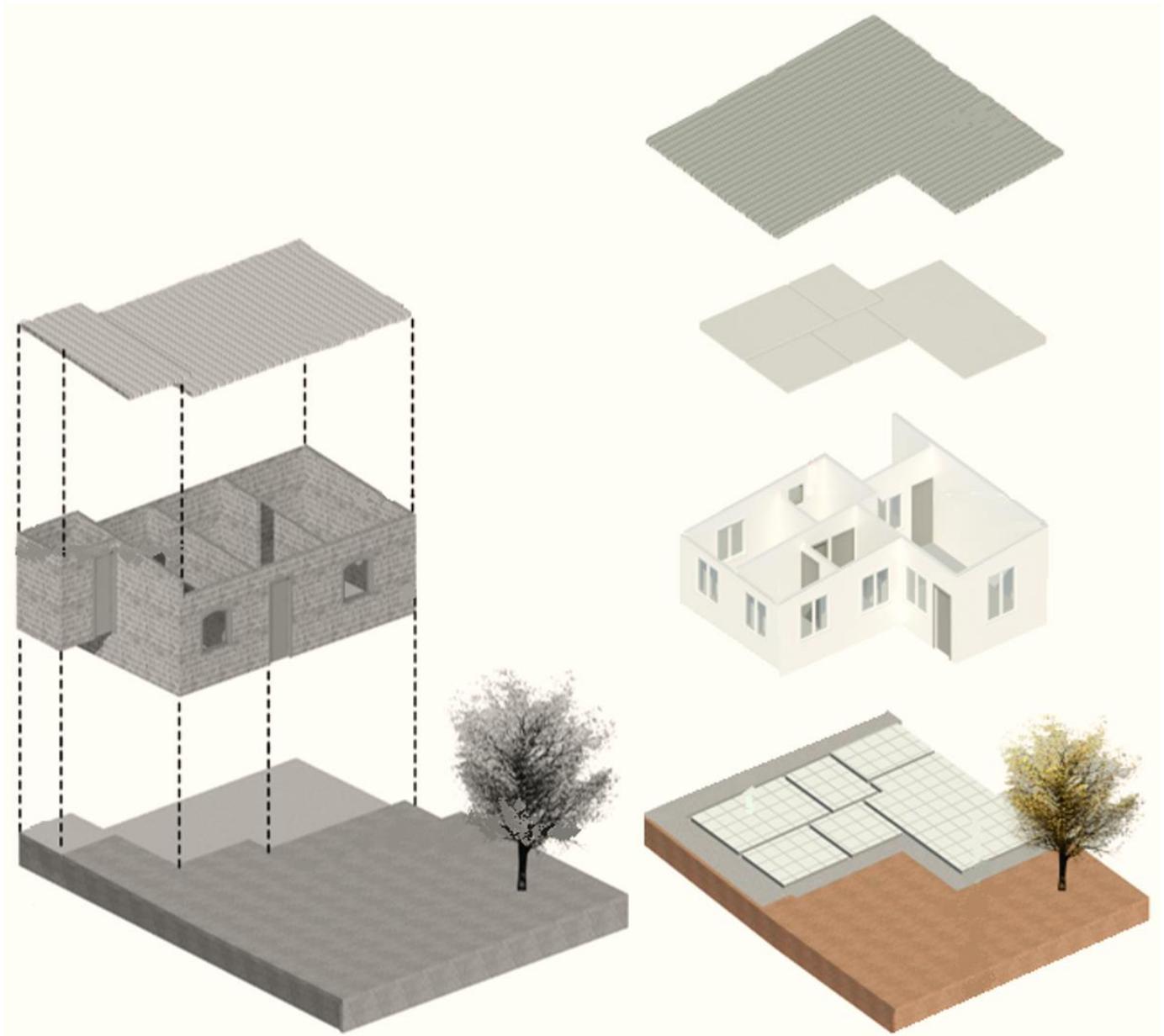
Gráfico 44 – EC8.MRCS: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.



Fonte: A autora, nov/2022.

Conforme destaca o **Gráfico 44** acima, se antes da intervenção a habitação apresentava 100% de itens classificados como inseguros e 100% de itens classificados como insalubres, após o recebimento do benefício (SMH modalidade reconstrução), nota-se que 100% dos itens diagnosticados como inseguros e insalubres foram resolvidos, podendo ser considerado um caso de extremo sucesso tanto social quanto edilício. As Imagens tridimensionais a seguir ilustram as condições encontradas no momento da Visita Técnica e como ficou a edificação após a intervenção recebida.

Figura 206 – EC8.MRCS: Esquema tridimensional antes e depois SMH.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF nov/2022.

Segundo afirma o Relatório de Avaliação Pós-intervenção desenvolvido pela equipe social respondido após o recebimento da obra, a família declarou que a nova casa melhorou a qualidade de vida da família, afirmando estar tudo perfeito, não tendo nada a dizer que desabonasse o programa.

Figuras 207 e 208 – EC8.MRCS: Pós intervenção SMH.



Fonte: CODHAB/DF mar/2020.

Figuras 209 e 210 – EC8.MRCS: Pós intervenção SMH.



Fonte: CODHAB/DF mar/2020.

Figura 211 – EC8.MRCS: Pós intervenção SMH.

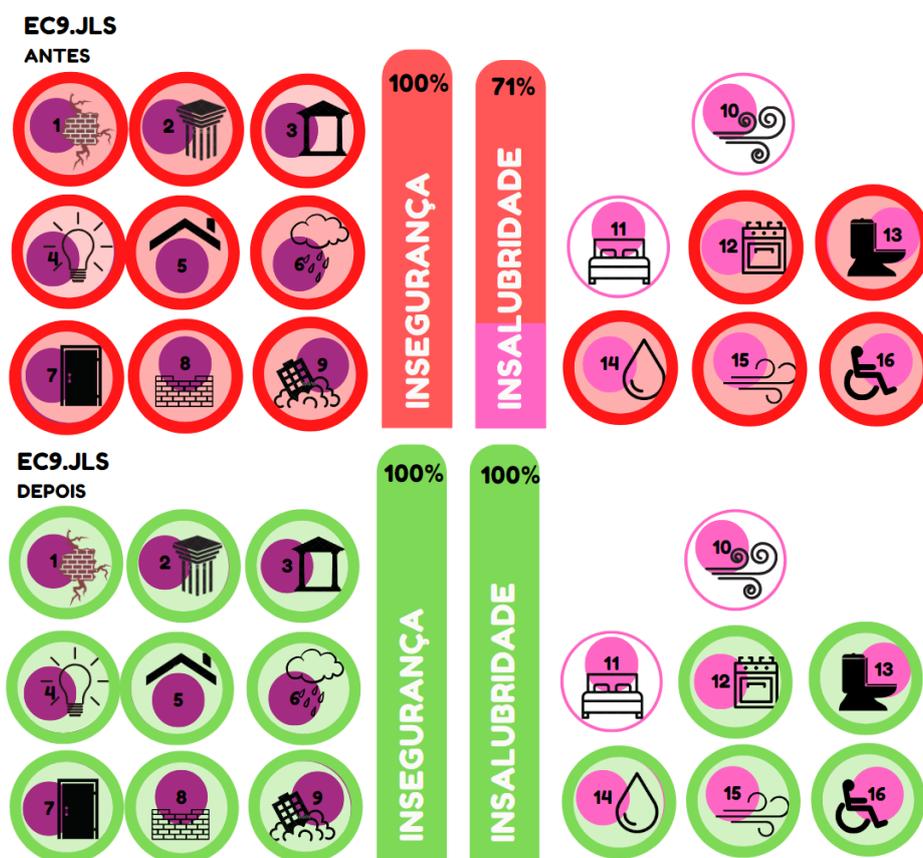


Fonte: CODHAB/DF mar/2020.

8.2.4 EC9.JLS

Conforme análise dos Formulários social e técnico, o caso **EC9.JLS** apresentou situação de extrema vulnerabilidade social e edilícia. Todas as necessidades apontadas como urgentes foram supridas, entretanto não se conseguiu orçar instalação de forro PVC nem caixa d'água.

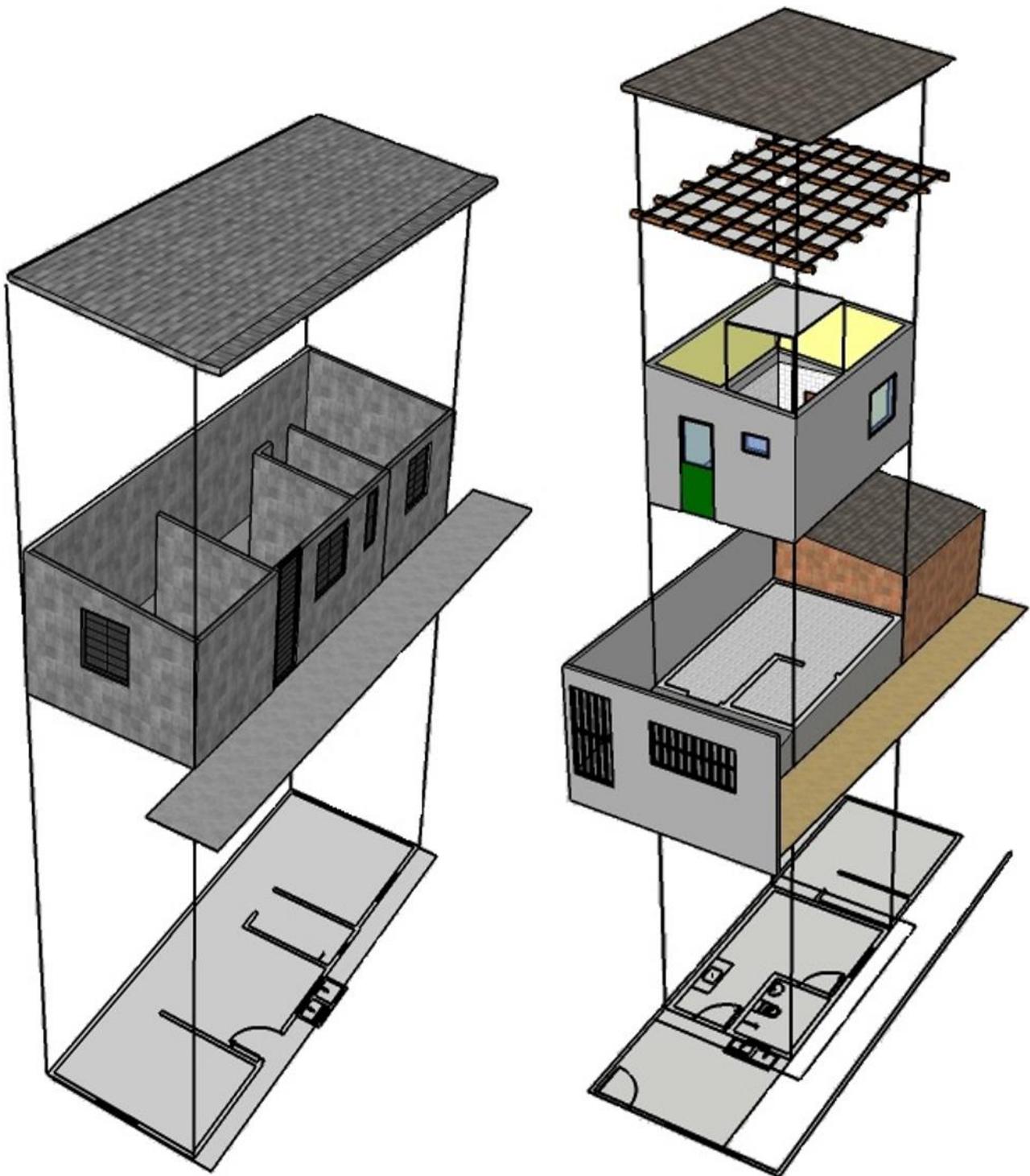
Gráfico 45 – EC9.JLS: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.



Fonte: A autora, nov/2022.

Conforme destaca o **Gráfico 45** acima, se antes da intervenção a habitação apresentava 100% de itens classificados como inseguros e 71% de itens classificados como insalubres, após o recebimento do benefício (SMH modalidade reforma), nota-se que todos os itens diagnosticados como inseguros e insalubres foram resolvidos, podendo ser considerado um caso de extremo sucesso tanto social quanto edilício. As Imagens tridimensionais a seguir ilustram as condições encontradas no momento da Visita Técnica e como ficou a edificação após a intervenção recebida.

Figura 212 – EC9.JLS: Esquema tridimensional antes e depois SMH.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF nov/2022.

Figuras 213 a 217 – EC9.JLS: Pós intervenção SMH.



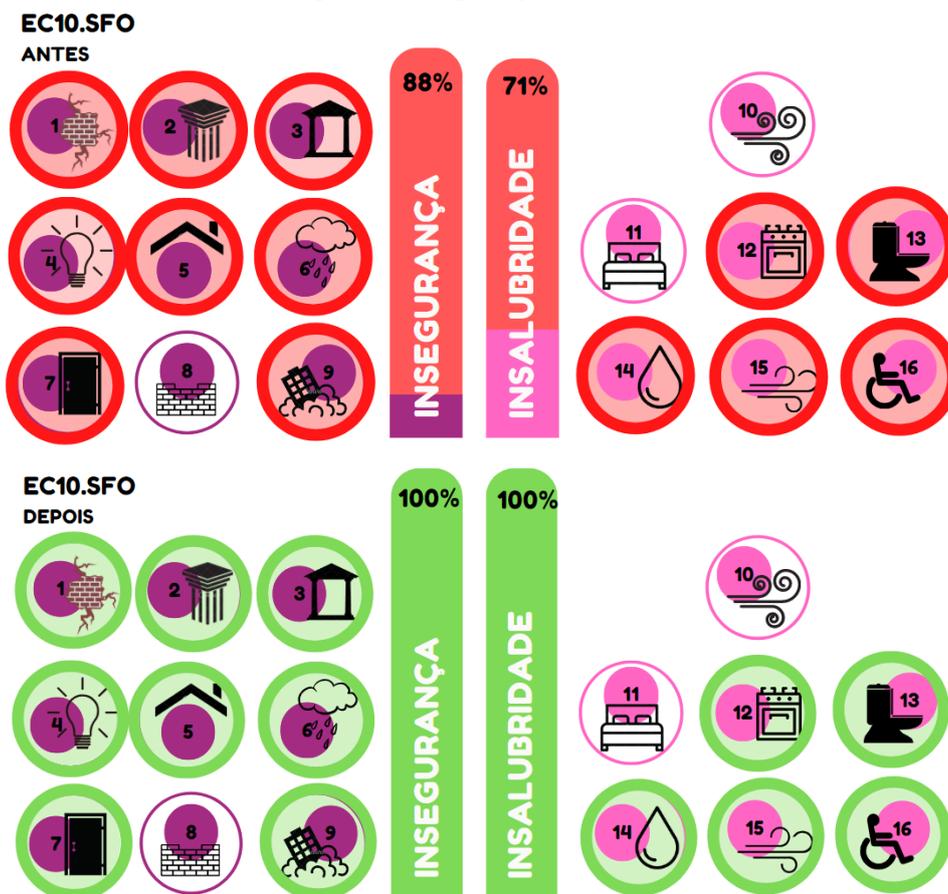
Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF nov/2022.

Segundo Relatório de Avaliação de Pós-intervenção, **EC9.JLS** considerou a intervenção extremamente proveitosa, uma vez que recebeu nova unidade habitacional adequada às suas necessidades.

8.2.5 EC10.SFO

De acordo com os dados dos Formulários social e técnico, o caso **EC10.SFO** pode ser considerado como de extrema vulnerabilidade social e edilícia. Todas as necessidades apontadas como urgentes foram supridas, inclusive a instalação de caixa d'água.

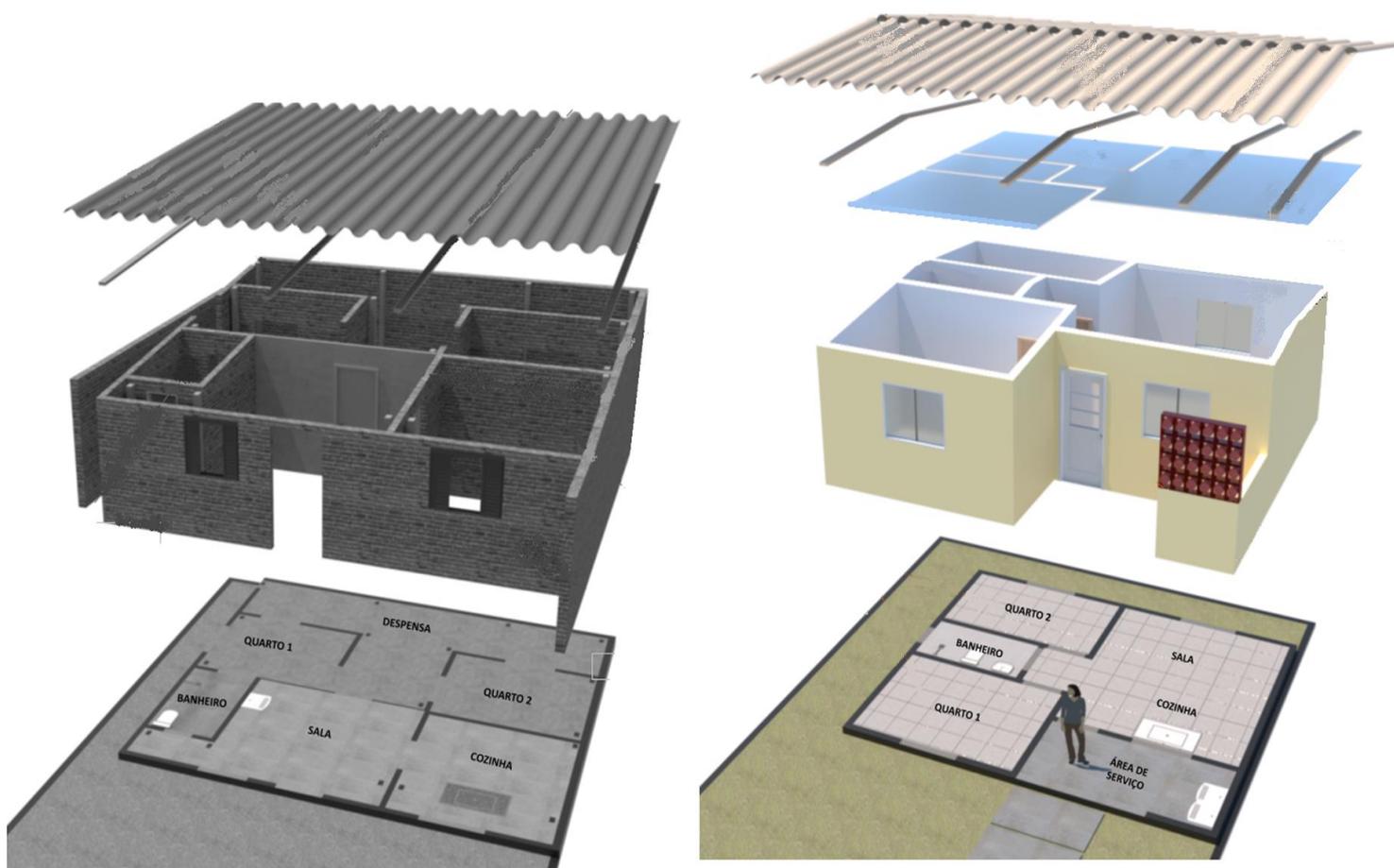
Gráfico 46 – EC10.SFO: Diagnóstico insegurança e insalubridade – antes e depois SMH.



Fonte: A autora, nov/2022.

Conforme destaca o **Gráfico 46** acima, se antes da intervenção a habitação apresentava 88% de itens classificados como inseguros e 71% de itens classificados como insalubres, após o recebimento do benefício (SMH modalidade reconstrução), 100% dos itens diagnosticados como inseguros e insalubres foram resolvidos, podendo ser considerado um caso de extremo sucesso tanto social quanto edilício. As Imagens tridimensionais a seguir ilustram as condições encontradas no momento da Visita Técnica e como ficou a edificação após a intervenção recebida.

Figura 218 – EC10.SFO: Esquema tridimensional antes e depois SMH.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF nov/2022.

Figuras 219 a 220 – EC10.SFO: Pós intervenção SMH.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF nov/2022.

Figuras 221 a 223 – EC10.SFO: Pós intervenção SMH.



Fonte: A autora, adaptado CODHAB/DF nov/2022.

A família **EC10.SFO** avaliou a intervenção proveitosa e demonstrou muita alegria em receber o benefício. Todas as necessidades edilícias elencadas em formulário técnico inicial foram supridas com a construção de nova unidade habitacional.

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A necessidade habitacional não é uma questão debatida apenas recentemente. Na verdade, ela nasce com cada ser humano que é trazido a este mundo e o direito à moradia precisa ser respeitado – na prática - como um direito fundamental, assim como se pressupõe na mais antiga carta aos direitos humanos.

Cada pessoa deve ter a oportunidade de se estabelecer, de criar laços e raízes, de aprender uma cultura, uma língua, de se sentir pertencente a um povo, bem como ter acesso à segurança, educação, emprego, lazer e infraestrutura urbana. Garantir estes direitos é garantir o direito à cidadania, à vida digna e adequada, independentemente da situação social, econômica ou política de cada pessoa.

Ao longo dos anos, a expansão da população urbana mundial obrigou a criação de soluções que atendessem às demandas por habitação. No Brasil, muitas destas soluções tinham como foco exclusivo o combate ao *déficit* quantitativo, momento em que se priorizou a construção de novas unidades habitacionais. Esta prática populista foi praticada pelo governo desde Getúlio Vargas e se perpetuou até os dias de hoje, no que vemos ser implementado por programas habitacionais, tais como o Programa Minha Casa, Minha Vida. Entretanto esta solução mostrou-se insustentável a longo prazo e pouco eficiente, uma vez que obriga o deslocamento da população de baixa renda para locais distantes dos centros urbanos, desfavorecidos de infraestrutura urbana e de outros benefícios como lazer, saúde, educação e condições de emprego, prejudicando a qualidade de vida e bem-estar de grande parcela da população.

Através deste estudo reforça-se o entendimento de que a solução do problema habitacional no Brasil continua não sendo as remoções da população de baixa renda para locais distantes dos centros urbanos consolidados. Ao contrário, deve-se favorecer a qualificação das moradias, possibilitando a criação de um maior vínculo social e cultural dos moradores aos locais em que estão inseridos, onde construíram não apenas espaços abrigáveis, mas laços sociais e afetivos.

Acerca deste entendimento, reforça o Manual para implantação da Assistência Técnica pública e gratuita a famílias de baixa renda para projeto de construção de habitação de interesse social emitido pelo IAB que

“Uma das soluções mais adequadas, eficientes e já comprovadas por inúmeras experiências é o investimento na reestruturação urbana, na qualificação das condições locais, na regularização fundiária, evitando a expulsão dos

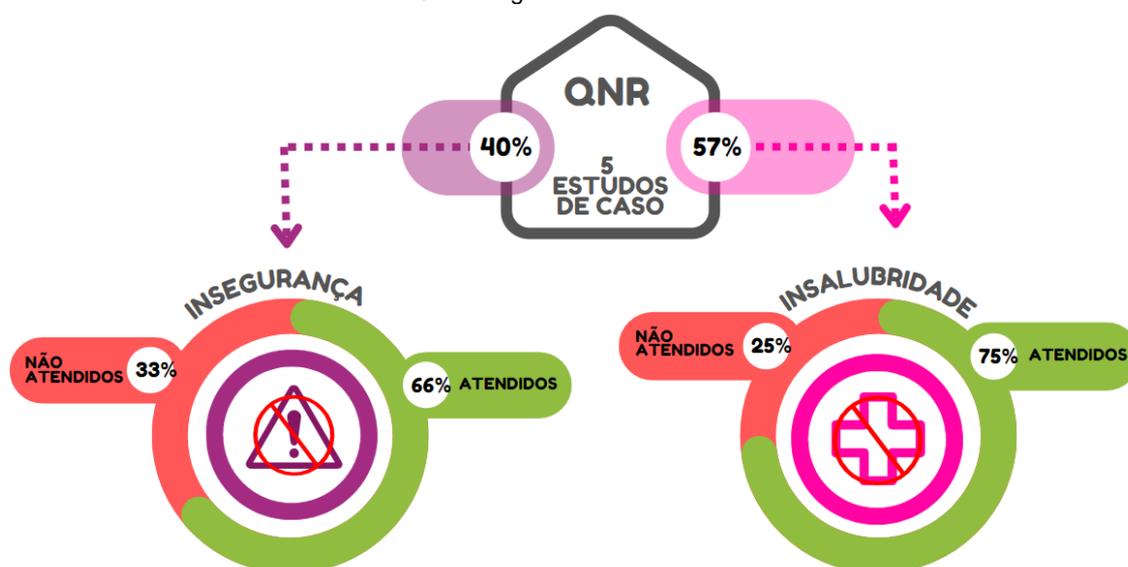
moradores para conjuntos afastados e destituídos de qualidade espacial e que tendem a rapidamente transformar-se em novas favelas” (IAB, 2010, p15).

Acerca da atuação na requalificação das moradias, a capital federal, sem dúvida alguma, tem sido pioneira em ações que ofertam a Assistência Técnica pública e gratuita de profissionais da construção civil à população de baixa renda. Várias regiões administrativas do Distrito Federal têm sido atendidas de maneira conjunta e participativa e os Estudos de Caso aqui apresentados demonstram a efetividade do Programa Habita Brasília - PHB, em seu Eixo “*Projeto na Medida*” e Subprograma de Melhorias Habitacionais – SMH, nas modalidades reforma e reconstrução.

Foram apresentados 10 Estudos de Caso considerados mais graves e prioritários, alvo do SMH. Em razão disso, as necessidades combatidas nem sempre foram compatíveis com o orçamento disponibilizado por intervenção.

O **Gráfico 47** demonstra a efetividade da aplicação do benefício do SMH nas 5 casas analisadas na região da QNR/Ceilândia, e conclui que parte dos problemas identificados como insalubres e inseguros não foram resolvidos.

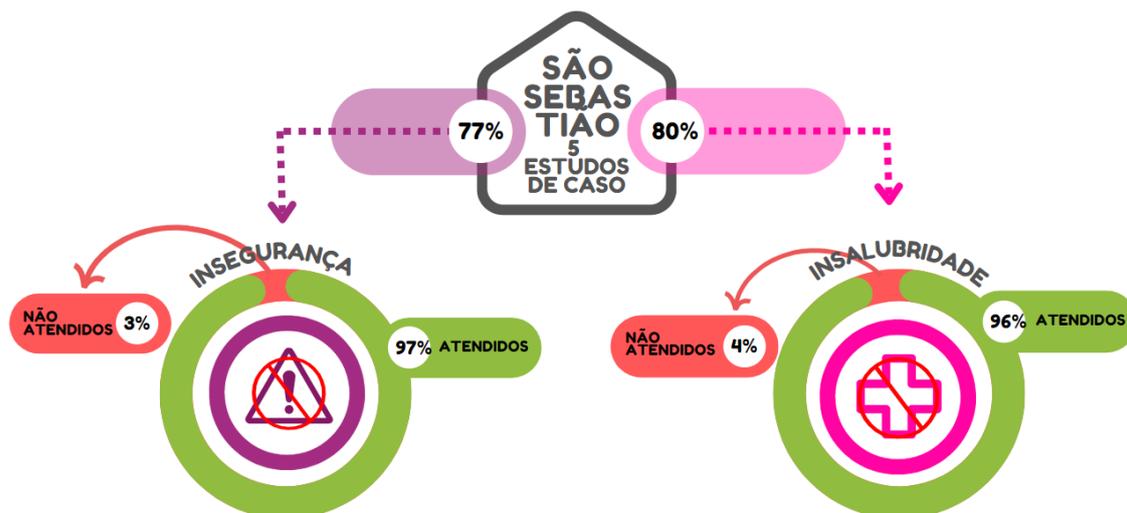
Gráfico 47 – SMH QNR: Diagnóstico de efetividade Estudos de Caso.



Fonte: A autora, nov/2022.

Já o **Gráfico 48** apresenta a efetividade da aplicação do benefício do SMH nas 5 casas analisadas na cidade de São Sebastião. Pode-se perceber que diferentemente do que aconteceu na região da QNR/Ceilândia, a efetividade do SMH em São Sebastião alcançou um melhor resultado no combate à inadequação habitacional.

Gráfico 48 – SMH São Sebastião: Diagnóstico de efetividade Estudos de Caso.



Fonte: A autora, nov/2022.

É notório que o limite orçamentário disponibilizado por Resolução foi fator determinante para que o sucesso do SMH na cidade de São Sebastião fosse mais favorável. Entretanto o valor por intervenção precisa ser ampliado e melhor disseminado pelo território do Distrito Federal, uma vez que a demanda relacionada ao *déficit* habitacional aumentou de maneira expressiva nos últimos anos, especialmente após a recente Pandemia de COVID-19. Cabe destacar que o valor disponibilizado ao SMH tem sido frequentemente ampliado, o que demonstra sensibilidade dos governantes às necessidades latentes das famílias carentes do Distrito Federal e aponta para consolidação do PHB no cenário da política pública habitacional da capital federal.

Através deste trabalho pode-se compreender um pouco mais sobre o histórico da moradia, bem como as ações e esforços aplicados à promoção e garantia de moradia adequada e digna a todo ser humano ao redor do mundo. Pode-se compreender um pouco mais sobre o desenvolvimento da política habitacional brasileira e, à nível distrital, a análise da aplicação do SMH demonstrou que ainda há muito o que se fazer para proporcionar o acesso ao direito à moradia e ao combate às patologias e manifestações patológicas decorrentes da autoconstrução.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes; LANFREDI, Eduarda Schiling. **O direito à moradia digna: de direito fundamental à transformação em ativo financeiro.** 2021. Belo Horizonte/MG. R. Bras. de Dir. Urbanístico – RBDU | Belo Horizonte, ano 7, n. 12, p. 85-104, jan./jun. 2021. Disponível em http://biblioteca.ibdu.org.br/index.php/direitourbanistico/article/view/alfonsin_rbdu12/203. Acesso set 2022.

ARAÚJO, Mara de Fátima dos Santos. **São Sebastião - DF: Do sonho à cidade real.** Brasília: Universidade de Brasília, 2009. Dissertação de Mestrado. Trabalho apresentado ao Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília. Disponível em <https://repositorio.unb.br>. Acesso jul 2022.

BALBIM, Renato; KRAUSE, Cleandro. **Produção social da moradia: um olhar sobre o planejamento da Habitação de Interesse Social no Brasil.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais v.16, nº1, p.189-201, maio 2014. Disponível em: <http://rbeur.anpur.org.br>. Acesso jun 2021.

BAPTISTA, M. E. (coord). **Assistência Técnica: direito de todos!** CREA-MG, Belo Horizonte, 2009. Disponível em <https://www.crea-mg.org.br/sites/default/files/2021-12/assistencia-tecnica-um-direito-de-todos.pdf>. Acesso setembro 2022.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria.** 7ª Edição, 2017 – São Paulo. Estação da Liberdade: FAPESP. 2017.

Brasil. Caixa Econômica Federal (CEF). **Demanda Habitacional no Brasil.** Brasília: CEF, 2012. 173 p. Disponível em: http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/demanda_habitacional.pdf. Acesso out. 2021.

_____. Decreto nº37.438/2016 - **Programa Habita Brasília** – PHB. Disponível em http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/b887d1d45e8d4a53b48c5e3ef9a486ef/Decreto_37438_24_06_2016.html. Acesso set 2022.

_____. **Relatório de Avaliação Programa Minha Casa Minha Vida.** Ministério da Economia Secretaria Especial de Fazenda Secretaria de Avaliação, Planejamento, Energia e Loteria. 2020. Disponível em <https://www.gov.br>. Acesso jul 2022.

CANUTO, Elza Maria Alves. **O direito à moradia urbana como um dos pressupostos para a efetivação da dignidade da pessoa humana.** 2008. Universidade Federal de Uberlândia, Minas Gerais. Tese de doutorado. Disponível em <https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/16030>. Acesso out 2021.

CODHAB – Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal. Melhorias Habitacionais. Disponível em: <http://www.codhab.df.gov.br>. Acesso maio 2022.

_____. Resolução PRESI/CODHAB nº170/2022. Regulamentação do Subprograma Melhorias Habitacionais. Disponível em http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/f550f5c851994d3abfe89b06eacfbfc5/Resolu_o_170_15_06_2022.html . Acesso ago 2022.

_____. **Manual Ações Urbanas Comunitárias - AUC.** 2017. Disponibilizado em <https://issuu.pdf->

download.net/page.php?title=Manual%20A%C3%A7%C3%B5es%20Urbanas%20Com unit%C3%A1rias&doc=manual-auc_2017&user=lowis3&id=181009143944-648b3eed8b4ff58eefc9d7ea34227843&count=40. Acesso out 2022.

CMAP – Conselho de Monitoramento e Avaliação de Políticas Públicas. Relatório de Avaliação Programa Minha Casa, Minha Vida – Ciclo CMAP 2020. Conselho de Monitoramento e Avaliação de Políticas Públicas. Comitê de Monitoramento e Avaliação de Subsídios da União. Disponível em file:///C:/Users/Usuario/Downloads/PMCMV%20Relat%C3%B3rio%20Final%20-%20v.%20publica%C3%A7%C3%A3o%20(1).pdf. Acesso set 2022.

Dionísio, J. T., da Costa, E. M., Costa Assis, F. L., & Silva Costa, A. C. (2018). **Déficit habitacional nas camadas de interesse social**: um olhar sobre as políticas públicas de habitação no Brasil e no Programa Minha Casa Minha Vida. 2018. Carpe Diem: Revista Cultural E Científica Do UNIFACEX, 16(2), 283–302. Recuperado de <https://periodicos.unifacex.com.br/Revista/article/view/1030>. Acesso out 2021.

DUDH - Declaração Universal de Direitos Humanos. Disponível em <https://www.oas.org>. Acesso jul 2022.

FICHER, Sylvia. **Das imprevidentes baixas densidades à imprudente verticalização**. URBANA: Revista Eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade, Campinas, SP, v. 10, n. 2, p. 278–298, 2019. DOI: 10.20396/urbana.v10i2.8652094. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/urbana/article/view/8652094>. Acesso em: 15 set. 2022.

FJP - Fundação João Pinheiro. **Cartilha condensada** - Déficit Habitacional e Inadequação de Moradias no Brasil. Principais resultados para o período de 2016 a 2019. Belo Horizonte: 2021. Disponível em <http://novosite.fjp.mg.gov.br>. Acesso jul 2022.

_____ **Déficit habitacional no Brasil 2016-2019** / Fundação João Pinheiro. – Belo Horizonte: FJP, 2020. Disponível em <http://fjp.mg.gov.br>. Acesso out 2021.

GDF – Governo do Distrito Federal. **Zonas especiais de interesse social para provimento habitacional**: estudo de proposição. Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH. Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano. 2017. Brasília/DF. Disponível em https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/10/1_Caderno-ZEIS-Vers%C3%A3o-Final.pdf. Acesso set 2022.

GARCES, Valdenir Ferreira. **Estudo sobre o déficit habitacional e políticas habitacionais no Brasil**. Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2017. Disponível em <https://monografias.ufma.br/jspui/handle/123456789/1580>. Acesso out 2021.

GUINANCIO, Cristiane. **Do espaço doméstico ao público**: O acolhimento da vida das famílias na Habitação Social. Tese de doutoramento. Brasília, 2017. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília (FAU UnB).

IAB – Instituto de Arquitetos do Brasil. Manual para implantação da Assistência Técnica pública e gratuita a famílias de baixa renda para projeto de construção de habitação de interesse social. 2010. Disponível em: <http://www.iab.org.br>. Acesso maio 2019.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios), características gerais dos domicílios e dos moradores, 2019. Disponível em <https://www.ibge.gov.br>. Acesso jul 2022.

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Relatório 1:** A construção de um novo programa habitacional para o Distrito Federal. Brasília. Junho 2015. Disponível em <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/10/Relat%3%b3rio-1-A-Constru%3%a7%3%a3o-de-um-novo-Programa-Habitacional.pdf>. Acesso setembro 2022.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. **BNH: outras perspectivas.** Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo Centro de Tecnologia. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. PPGAU/UFRN, 2010. Disponível em <http://www.cchla.ufrn.br/cnpp/pgs/anais/Artigos%20REVISADOS/BNH,%20outra%20p-espectiva.pdf>. Acesso em nov 2020.

MONTEIRO, Adriana Roseno; VERAS, Antonio Tolrino de Rezende. **A questão habitacional no Brasil.** Mercator, Fortaleza, v. 16, e16015, 2017. Universidade Federal do Ceará. Disponível em <https://doi.org/10.4215/rm2017.e16015>. Acesso out 2021.

MOREIRA, Vinicius de Souza; SILVEIRA, Suely de Fátima Ramos; EUCLYDES, Filipe Maciel. **Minha casa, Minha Vida em números:** quais conclusões podemos extrair? 2017. IV Encontro Brasileiro de Administração Pública. Grupo Temático 3: Análise de Políticas Públicas. João Pessoa/PB. Disponível em <https://www.ufpb.br/>. Acesso jul 2022.

PAVIANI, Aldo. **Patrimônio urbano de Brasília:** urbanização com desigualdade socioespacial. 2011. 9º seminário docomomo. Brasil interdisciplinaridade e experiências em documentação e preservação do patrimônio recente Brasília. junho de 2011. Disponível em https://docomomobrasil.com/wp-content/uploads/2016/01/025_M01-PatrimonioUrbanoDeBrasilia_ART_aldo_paviani-1.pdf. Acesso set 2022.

_____. **Migrações com desemprego:** injustiça social na configuração socioespacial urbana. Cadernos Metrópole, núm. 17, enero-junio, 2007, pp. 13-33 Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, Brasil. Disponível em <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8761#:~:text=Mobilidade%20espacial%20e%20desemprego%20ocasionam,inser%C3%A7%C3%A3o%20no%20mercado%20de%20trabalho>. Acesso set 2022.

PLANDHIS - PLANO DISTRITAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL. Governo do Distrito Federal, 2012. Disponível em <http://www.seduh.df.gov.br>. Acesso jul 2022.

RAMOS, Leonardo Serrat de Oliveira. **Moradia digna:** Plurissignificação necessária para a compreensão do mínimo existencial. 2011. UFGRS - Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Direito, bacharel. Porto Alegre.

RAMOS, Jefferson da Silva; ANGYE, Cássia Noia. **A Construção de Políticas Públicas em Habitação e o Enfrentamento do Déficit Habitacional no Brasil:** Uma Análise do Programa Minha Casa Minha Vida Desenvolvimento em Questão, vol. 14, núm. 33, enero-marzo, 2016, pp. 65-105 Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul Ijuí, Brasil. Disponível em <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=75243198004>. Acesso out 2021.

RUBIN, Graziela Rossatto, BOLFE, Sandra Ana. **O desenvolvimento da habitação social no Brasil.** Revista do Centro de Ciências Naturais e Exatas – UFSM. Ciência e

Natura, Santa Maria, v. 36 n. 2 mai-ago. 2014, ps.13,14, 208. Disponível em <https://www.researchgate.net/>. Acesso maio 2021.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. **A casa brasileira**. Revista USP, [S. I.], n. 5, p. 113-116, 1990. DOI: 10.11606/issn.2316-9036.v0i5p113-116. Disponível em <https://www.revistas.usp.br/revusp/article/view/25537>. Acesso em out 2022.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998**. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) Texto para discussão nº654. 1999, ps.10 à 17. Disponível em <https://www.ipea.gov.br>. Acesso maio 2021.

SAULE JÚNIOR, Nelson. **O direito à moradia como responsabilidade do Estado Brasileiro**. 1997. Caderno de Pesquisa nº07, maio de 1997. Disponível em https://polis.org.br/wp-content/uploads/2020/03/o_direito_a_moradia.pdf. Acesso set de 2022.

SDH/PR - Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. **Por uma cultura de direitos humanos: direito à moradia adequada**. Brasília - 2013. Disponível em https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH_moradia_final_internet.pdf. Acesso set 2022.

SIMÕES, José Geraldo Junior; ALVIM, Angélica Benatti. **Brasília: modernidade e exclusão. Dos acampamentos às cidades-satélites**. Universidade Presbiteriana Mackenzie. XVI ENANPUR – Espaço, planejamento e insurgências. Belo Horizonte, 2015. Disponível em: <file:///C:/Users/Administrador/Downloads/1774-Texto%20do%20artigo-6973-1-10-20190501.pdf>. Acesso jul 2021.

SPINK, Mary Jane Paris; MARTINS, Mário Henrique da Mata; SILVA, Sandra Luzia Assis; SILVA, Simone Borges da. **O DIREITO À MORADIA: Reflexões sobre Habitabilidade e Dignidade**. Scielo Brasil. 2020. Disponível em <https://www.scielo.br>. Acesso jun 2022.

ANEXOS

ANEXO I – Formulário Social

DADOS DA FAMÍLIA	Data: 00/00/0000
-------------------------	------------------

Morador(a)	
Endereço	
Localização Georreferenciada	

1. RENDIMENTO				
a) Está empregado?	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>	Sim. Ocupação:
b) Renda aproximada da família:				
c) Grau de instrução:				
<input type="checkbox"/>	Não alfabetizado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Médio completo
<input type="checkbox"/>	Fundamental incompleto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Técnico
<input type="checkbox"/>	Fundamental completo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Superior incompleto
<input type="checkbox"/>	Médio incompleto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Superior completo
d) Observações complementares:				

2. COMPOSIÇÃO FAMILIAR

a) Quantas famílias residem no lote?

b) Há idosos?		Não		Sim. Quantidade:
---------------	--	-----	--	------------------

c) Há pessoas com deficiência física?

		Não		Sim. Descreva:
A casa pode ser considerada acessível?		Não		Sim.

d) Há cômodos suficientes para a família?

		Sim		Não. Ideal:
--	--	-----	--	-------------

Nome (somente 1º nome)	Parentesco	Idade	Gênero

d) Observações complementares:

3. ENTREVISTA

a) O que você mais gosta na sua residência?

b) O que você considera o maior problema na sua residência?

c) O que gostaria que fosse diferente na sua residência?

d) Se a família pudesse realizar um sonho apenas em sua casa, qual seria?

4) OBSERVAÇÕES GERAIS

Brasília-DF, _____ de _____ de _____.

Assinatura Empresa

Assinatura CODHAB

ANEXO II – Formulário Técnico

DADOS DA FAMÍLIA	Data: 00/00/0000
-------------------------	------------------

Morador(a)	
Endereço	
Localização Georreferenciada	

1) CONDIÇÕES DAS INSTALAÇÕES

a) Tipo de abastecimento de água	b) Tipo de esgotamento	c) Energia
<input type="checkbox"/> Poço	<input type="checkbox"/> Rede pública	<input type="checkbox"/> Com padrão
<input type="checkbox"/> Rede pública	<input type="checkbox"/> Fossa negra	<input type="checkbox"/> Sem padrão
<input type="checkbox"/> Cedido	<input type="checkbox"/> Fossa séptica	<input type="checkbox"/> Não possui
<input type="checkbox"/> Outro:	<input type="checkbox"/> Outro:	<input type="checkbox"/> Outro:
d) A energia elétrica apresenta ou já apresentou algum tipo de problema?		<input type="checkbox"/> Não
<input type="checkbox"/> Sim. Qual (ou quais)?		

2) CONDIÇÕES DA COBERTURA

a) Tipo da cobertura:	<input type="checkbox"/> Fibrocimento	<input type="checkbox"/> Telha cerâmica	<input type="checkbox"/> Outro:
b) O telhado apresenta ou já apresentou algum tipo de problema?		<input type="checkbox"/> Não	
<input type="checkbox"/> Sim. Qual (ou quais)?			
c) Quando chove forte, entra água na casa?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	
d) Há problemas na inclinação do telhado?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	

3) CONDIÇÕES ESTRUTURAIS				
a) A casa possui estrutura?		Sim		Não
	Parcialmente. Qual (ou quais)?			
b) As paredes estão estáveis?		Sim		Não
Observações:				

4) CONDIÇÕES GERAIS								
a) Piso Externo		Piso cerâmico		Cimento grosso		Gramma		Outro:
	Garagem		Área de serviço		Corredor(es)			Outro:
b) Fechamento externo		Alvenaria		Madeirite				Outro:
c) A casa se encontra acima do nível da rua?				Sim				Não
Observações:								

5) CONDIÇÕES POR CÔMODO									
5.1) SALA									
a) Piso:		b) Parede:			c) Teto:				
Chão batido		Sem reboco			Sem forro				
Cimento grosso		Rebocado			Forro PVC				
Revestido		Pintada ANTIGA			Forro de gesso				
Cerâmica antiga		Revestido. Tipo:			Laje				
d) Possui iluminação e ventilação natural adequados?									
				Sim		Não. Descreva:			
e) Os ambientes citados apresentam:									
			Racha duras		Infiltração		Mofo		
f) Janelas		Existem neste ambiente?		Não		Sim. Quantidade:			
Observações:		Precisam ser trocadas?		Não		Sim. Quantidade:			
		Podem ser reaproveitadas?		Não		Sim. Quantidade:			
g) Portas		Existem neste ambiente?		Não		Sim. Quantidade:			
Observações:		Precisam ser trocadas?		Não		Sim. Quantidade:			
		Podem ser reaproveitadas?		Não		Sim. Quantidade:			
h) A instalação elétrica está adequada?									
				Sim		Não			
Descreva se houver algo inadequado:									
i) CONDIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES.									

5.2) CÔMODO A					
a) Piso:		b) Parede:		c) Teto:	
	Chão batido		Sem reboco		Sem forro
	Cimento grosso		Rebocado		Forro PVC
	Revestido		Pintada ANTIGA		Forro de gesso
	Cerâmica antiga		Revestido. Tipo:		Laje
d) Possui iluminação e ventilação natural adequados?				Sim	Não
e) Os ambientes citados apresentam:			Rachaduras	Infiltração	Mofo
f) Há quartos para todos os moradores? (considere o máximo de 3 pessoas por ambiente, além da divisão por gênero)				Sim	Não. Ideal:
g) Janelas	Existem nestes ambientes?		Não		Sim. Quantidade:
Observações:	Precisam ser trocadas?		Não		Sim. Quantidade:
	Podem ser reaproveitadas?		Não		Sim. Quantidade:
h) Portas	Existem nestes ambientes?		Não		Sim. Quantidade:
Observações:	Precisam ser trocadas?		Não		Sim. Quantidade:
	Podem ser reaproveitadas?		Não		Sim. Quantidade:
i) A instalação elétrica está adequada?				Sim	Não
Descreva se houver algo inadequado:					
j) CONDIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES.					

5.3) COZINHA					
a) Piso:		b) Parede:		c) Teto:	
	Chão batido		Sem reboco		Sem forro
	Cimento grosso		Rebocado		Forro PVC
	Revestido		Pintada		Forro de gesso
	Cerâmica antiga		Revestido. Tipo:		Laje
d) Possui caixa de gordura?			Sim	Não	
e) Bancada/pia		Está instalada?		Não	Sim. Dimensões:
		Precisa ser trocada?		Não	Sim
		Pode ser reaproveitada?		Não	Sim
f) A instalação elétrica está adequada?			Sim	Não	
Descreva se houver algo inadequado:					
g) Possui iluminação e ventilação natural adequados?			Sim	Não. Ideal:	
h) Apresenta:		Rachaduras	Infiltração	Mofo	
i) Janelas		Existem neste ambiente?		Não	Sim. Quantidade:
Observações:		Precisam ser trocadas?		Não	Sim. Quantidade:
		Podem ser reaproveitadas?		Não	Sim. Quantidade:
j) Portas		Existem neste ambiente?		Não	Sim. Quantidade:
Observações:		Precisam ser trocadas?		Não	Sim. Quantidade:
		Podem ser reaproveitadas?		Não	Sim. Quantidade:
k) CONDIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES.					

5.5) BANHEIRO									
a) Piso:		b) Parede:			c) Teto:				
Chão batido		Sem reboco			Sem forro				
Cimento grosso		Rebocado			Forro PVC				
Revestido		Pintada			Forro de gesso				
Cerâmica antiga		Revestido. Tipo:.			Laje				
d) Tipo de ralo			Seco		Sifonado			Ambos	
e) Lavatório		Está instalado?			Não		Sim.		
		Precisa ser trocado?			Não		Sim		
		Pode ser reaproveitado?			Não		Sim		
f) Vaso Sanitário		Está instalado?			Não		Sim.		
		Precisa ser trocado?			Não		Sim		
		Pode ser reaproveitado?			Não		Sim		
g) Chuveiro		Está instalado?			Não		Sim.		
		Precisa ser trocado?			Não		Sim		
		Pode ser reaproveitado?			Não		Sim		
h) A instalação elétrica está adequada?				Sim		Não			
Descreva se houver algo inadequado:									
i) Possui iluminação e ventilação natural adequados?					Sim		Não. Ideal:		
j) Apresenta:			Rachaduras		Infiltração			Mofo	
k) Janelas		Existem neste ambiente?			Não		Sim. Quantidade:		
Observações:		Precisam ser trocadas?			Não		Sim. Quantidade:		
		Podem ser reaproveitadas?			Não		Sim. Quantidade:		
l) Portas		Existem neste ambiente?			Não		Sim. Quantidade:		
Observações:		Precisam ser trocadas?			Não		Sim. Quantidade:		
		Podem ser reaproveitadas?			Não		Sim. Quantidade:		
m) CONDIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES.									

ANEXO III - Termo de Recebimento Estudo Preliminar

Nome do beneficiário(a):		
RG:	CPF:	Estado civil:
Endereço:		
Bairro/Setor:	Cidade:	UF:

Pelo presente instrumento, formalizo o recebimento de Estudo Preliminar da proposta de intervenção, como parte dos serviços de assistência técnica em arquitetura, urbanismo e engenharia promovido por esta Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB/DF), por meio de sua Diretoria de Assistência Técnica (DIATE).

Os serviços prestados se baseiam nas premissas estabelecidas em Lei Federal nº11.888/2008 que garantem à população com rendimento financeiro mensal de até 3 salários mínimos, a prestação de serviços a cargo dos profissionais de arquitetura, urbanismo e engenharia; isto é, a assistência técnica pública e gratuita para elaboração de projetos para construção ou melhoria (reforma) da habitação. O morador se responsabiliza pela veracidade de seus dados pessoais e familiares fornecidos a atender aos requisitos mínimos estabelecidos por esta Companhia, por meio da Resolução nº170/2022.

Declaro ainda que o imóvel supratranscrito não pertence à terceiros.

Além disso, assumo estar em conformidade com todos os serviços prestados e soluções técnicas apresentadas pela empresa projetista, bem como dos materiais e quantitativos especificados no projeto.

Mais obstante estou ciente de todas as interferências necessárias para a execução dos projetos. Além disso, caso a obra seja executada por mim, me responsabilizo por toda a execução e firmo compromisso de que ela será executada em conformidade com o projeto.

Brasília/DF, _____ de _____ de _____.

Assinatura Beneficiário(a)

ANEXO IV – Termo de Recebimento de Projeto Executivo

Nome do beneficiário(a):		
RG:	CPF:	Estado civil:
Endereço:		
Bairro/Setor:	Cidade:	UF:

Pelo presente instrumento, formalizo o recebimento de Projeto Executivo da proposta de intervenção, como parte dos serviços de assistência técnica em arquitetura, urbanismo e engenharia promovido por esta Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB/DF), por meio de sua Diretoria de Assistência Técnica (DIATE).

Os serviços prestados se baseiam nas premissas estabelecidas em Lei Federal nº11.888/2008 que garantem à população com rendimento financeiro mensal de até 3 salários mínimos, a prestação de serviços a cargo dos profissionais de arquitetura, urbanismo e engenharia; isto é, a assistência técnica pública e gratuita para elaboração de projetos para construção ou melhoria (reforma) da habitação. O morador se responsabiliza pela veracidade de seus dados pessoais e familiares fornecidos a atender aos requisitos mínimos estabelecidos por esta Companhia, por meio da Resolução nº170/2022.

Declaro ainda que o imóvel supratranscrito não pertence à terceiros.

Além disso, assumo estar em conformidade com todos os serviços prestados e soluções técnicas apresentadas pela empresa projetista, bem como dos materiais e quantitativos especificados no projeto.

Mais obstante estou ciente de todas as interferências necessárias para a execução dos projetos. Além disso, caso a obra seja executada por mim, me responsabilizo por toda a execução e firmo compromisso de que ela será executada em conformidade com o projeto.

Brasília/DF, _____ de _____ de _____.

Assinatura Beneficiário(a)

ANEXO V – Termo de Início de obras

Nome do beneficiário(a):		
RG:	CPF:	Estado civil:
Endereço:		
Bairro/Setor:	Cidade:	UF:

Pelo presente instrumento formalizo o **aceite de Início de Obra**, conforme anterior adesão ao programa **Melhorias Habitacionais**, subprograma vinculado ao **Projeto Na Medida**, promovido pela assistência técnica em arquitetura e urbanismo por esta Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB/DF), por meio de sua Diretoria de Assistência Técnica (DIATE).

Além disso, declaro que não haverá interferência ou impedimentos quaisquer por mim, minha família e qualquer outros que impeça ou atrapalhe a execução da reforma, além disso, irei realizar todas as limpezas e retirada de móveis do local necessárias para início da reforma.

Brasília/DF, ____ de _____ de _____..

Assinatura Empresa

Assinatura Beneficiário(a)

ANEXO VI – Termo de Conclusão de Obras

Nome do beneficiário(a):		
RG:	CPF:	Estado civil:
Endereço:		
Bairro/Setor:	Cidade:	UF:

Pelo presente instrumento, informo a conclusão da execução do projeto de reforma correspondente ao orçamento subsidiado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB/DF), por meio de sua Diretoria de Assistência Técnica (DIATE).

Data de início das obras:	Data da conclusão das obras:	Data da conclusão dos reparos:	Empresa executora:
----------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------

Brasília/DF, ____ de _____ de _____.

Assinatura Empresa

Assinatura Beneficiário(a)

CODHAB/DF

ANEXO VII – Relatório de Avaliação de Pós-intervenção

Nome do beneficiário(a):		
RG:	CPF:	Estado civil:
Endereço:		
Bairro/Setor:	Cidade:	UF:

AVALIAÇÃO DOS TRABALHOS TÉCNICOS

1. ÂMBITO SOCIAL

A equipe foi prestativa durante as visitas sociais? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não soube opinar
A equipe informou os meios de participação no Programa Habita Brasília? (critérios de renda, tempo de residência no DF e outros) <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não soube opinar
A equipe sanou as dúvidas a respeito da documentação necessária para participar do Programa? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não soube opinar
Você considera importante o trabalho do Assistente Social no Programa apresentado? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não soube opinar

2. ÂMBITO TÉCNICO

A equipe foi prestativa durante as visitas técnicas? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não soube opinar
A equipe apresentou/ entregou o Projeto, detalhado constando o serviço a ser executado para a família? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não soube opinar
A equipe sanou as dúvidas a respeito do Projeto de arquitetura? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não soube opinar
Você está satisfeito com o trabalho apresentado para a reforma de sua residência? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não soube opinar
Você considera importante o trabalho do arquiteto na reforma habitacional? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não soube opinar
A equipe resolveu possíveis problemas que ocorrem durante o desenvolvimento do trabalho? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não soube opinar

3. EMPRESA DE EXECUÇÃO DE OBRA

A empresa executou com qualidade a obra? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não soube opinar
A empresa executou a obra dentro do prazo estipulado? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não soube opinar
Você está satisfeito com o trabalho apresentado pela empresa que executou a obra? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não soube opinar
A equipe de trabalho demonstrou disposição para executar a obra? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não soube opinar
A equipe sanou as dúvidas a respeito da obra executada? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não soube opinar

4. AVALIAÇÃO GERAL DO SUBPROGRAMA DE MELHORIAS HABITACIONAIS

Antes de receber o programa, você conhecia a Lei Federal nº11.888/2008, que assegura às famílias de baixa renda Assistência Técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social?

Sim Não Não soube opinar

Você considera importante o Subprograma de Melhorias Habitacionais?

Sim Não Não soube opinar

Você acha que o Subprograma de Melhorias Habitacionais melhorou a segurança da sua residência?

Sim Não Não soube opinar

Você acha que o Subprograma de Melhorias Habitacionais melhorou a insalubridade da sua residência?

Sim Não Não soube opinar

Você indicaria o Subprograma de Melhorias Habitacionais para outras pessoas?

Sim Não Não soube opinar

O que você considera de positivo na participação no Subprograma? Quais impactos positivos aconteceram na realidade da sua família?

Quais sugestões acha importantes apresentar para melhorar o Subprograma de Melhorias Habitacionais?

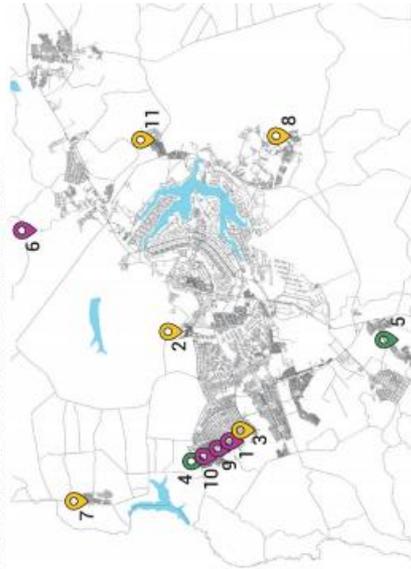
Todas as informações pessoais serão preservadas, você concorda que estas informações possam ser usadas para ampliar ou reavaliar o Subprograma de Melhorias Habitacionais?

Morador(a)

Assistente Social CODHAB/DF



onde acontecem as melhorias habitacionais



- 1 Sol Nascente - Trecho 1 Ceilândia/DF
- 2 Estrutural /DF
- 3 Pôr do Sol Ceilândia/DF
- 4 QNR Ceilândia/DF
- 5 Ribeirão - Porto Rico Santa Maria/DF
- 6 Fercal /DF
- 7 Expansão Vila São José Brazlândia/DF
- 8 São Sebastião /DF
- 9 Sol Nascente - Trecho 2 Ceilândia/DF
- 10 Sol Nascente - Trecho 3 Ceilândia/DF
- 11 Itapoã /DF

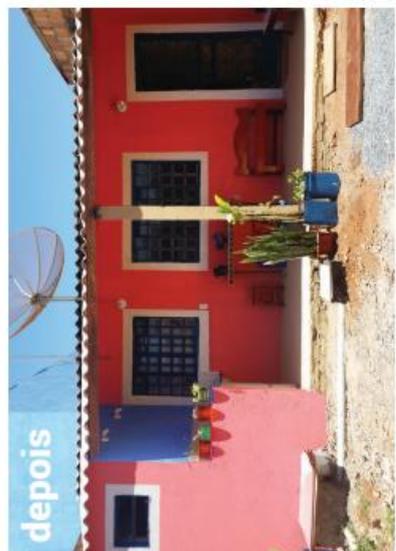
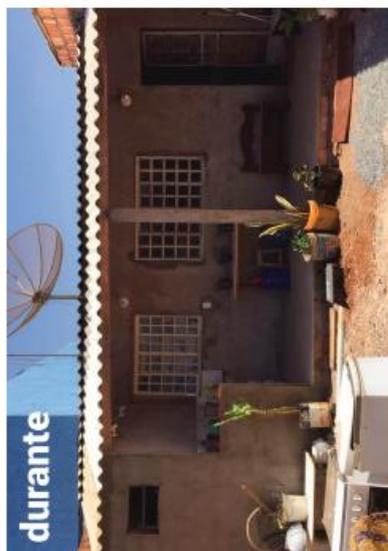
Localidades atendidas pelo programa em 2016/17

Localidades com programa em andamento durante 2017 e 2018

Localidades a serem atendidas pelo programa em 2018

assistência técnica
EM ARQUITETURA E URBANISMO

(61) 3214 1818 // 3214 1831
www.codhab.df.gov.br/assistencia_tecnica



conheça o programa

As famílias de baixa renda, asseguradas pela lei federal nº 11.888/2008, têm direito à assistência técnica pública e gratuita de profissionais de arquitetura, urbanismo e engenharia para o projeto e a construção de habitação de interesse social. O objetivo fundamental é promover dignidade e qualidade à casa e ao espaço público, solucionando problemas de salubridade, acessibilidade e segurança.

Melhorias Habitacionais é um dos programas promovidos pela CODHAB/DF como implementação da assistência técnica no Distrito Federal. Vinculado ao eixo *Projeto Na Medida, do Habita Brasília*, programa habitacional do DF, o programa consiste em oferecer à população de baixa renda projetos e obras de reformas residenciais no valor máximo de R\$13.500,00 (material + mão-de-obra + encargos legais).

quem pode participar?

Para se beneficiar do programa, a pessoa deve:

- TER RENDA FAMILIAR MENSAL DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS VIGENTES
- MORAR NO DISTRITO FEDERAL HÁ, NO MÍNIMO, 5 ANOS
- MORAR EM ÁREA DE INTERESSE SOCIAL REGULARIZADA OU PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO (dentro as atendidas pelo programa)
- SER RESPONSÁVEL PELA RESIDÊNCIA (A CASA NÃO PODE SER ALUGADA OU CEDIDA)
- NÃO POSSUIR OUTRO IMÓVEL NO DISTRITO FEDERAL
- APRESENTAR PROBLEMAS DE SALUBRIDADE E/OU SEGURANÇA NA RESIDÊNCIA

o que pode ser feito?

	COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO		BANHEIRO		PAREDE & PISO		TELHADO		VENTILAÇÃO & ILUMINAÇÃO
	REFORÇO ESTRUTURAL		AMPLIAÇÃO DE CÔMODOS						

etapa de habilitação (Família pode ou não receber a obra?)

#1 QUERO! E AGORA?

Família vai ao escritório da Empresa de Projeto e preenche o *formulário de interesse*.

#2 BATE-PAPO COM A FAMÍLIA

Família agenda e recebe a visita da Equipe de Assistentes Sociais para entrevista social e entrega de *documentação completa para habilitação*.

#3 MEDIÇÃO DA CASA

Família agenda e recebe a visita da Equipe Técnica de Arquitetura e Engenharia para medir, registrar e avaliar a residência.

DOCUMENTAÇÃO COMPLETA? SIM NÃO

FAMÍLIA HABILITADA? SIM NÃO

Família assina o termo de adesão (projeto + obra)

etapa de projeto

**** Importante:** a entrega do projeto executivo não garante o início da obra!

#5 DESENHO FINAL

Família recebe o projeto executivo da Equipe Técnica de Arquitetura e Engenharia, com todos os desenhos necessários para a obra**.

#4 DESENHO INICIAL

Família conhece a proposta de reforma, em reunião com a Equipe Técnica de Arquitetura e Engenharia, podendo aprová-la ou não.

#6 ANTES DA OBRA

Empresa de Obra apresenta as condições gerais da obra para a Família, que assina o termo de início de obra.

PROPOSTA APROVADA? SIM NÃO

Revisão única*

Revisão única*

* Caso a proposta não seja satisfatória, a Família pode solicitar alteração (uma única revisão).

etapa de obra

#6 ANTES DA OBRA

Empresa de Obra apresenta as condições gerais da obra para a Família, que assina o termo de início de obra.

#7 DURANTE A OBRA

Recomenda-se que a Família adapte sua rotina à obra, a fim de evitar transtornos. As Equipes de Assistentes Sociais e de Arquitetura e Engenharia acompanham esta etapa.

#8 REFORMA PRONTA!

Empresa de Obra finaliza e entrega a reforma para a Família, que assina o termo de recebimento da obra.

Equipes de Assistentes Sociais e de Arquitetura e Engenharia acompanham o processo de ocupação da Família na casa.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO DISTRITO FEDERAL

ANÁLISE DO **PROGRAMA HABITA BRASÍLIA**, EIXO "PROJETO NA MEDIDA" E APLICAÇÃO DO SUBPROGRAMA DE MELHORIAS HABITACIONAIS NAS CIDADES DA QNR/Ceilândia E SÃO SEBASTIÃO ENTRE OS ANOS DE 2017 E 2022.

FABIANA LEMOS GONÇALVES

Brasília
2022

