



SELO DE MÉRITO ABC/FNSH DU – 2018

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Regularização Fundiária, Melhorias Habitacionais e Ações Urbanas Comunitárias

ANTECEDENTES DO PROJETO

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB-DF) foi criada pela Lei nº 4.020 em 26 de setembro de 2007 e tem por **finalidade executar a Política de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal** abrangendo a execução de projetos sociais e intervenções urbanas proporcionando habitações com qualidade.

A Lei nº 4.020, em seu Art. 4º, estabelece que os programas habitacionais de interesse social devem conter a melhoria habitacional e **fornecimento de Assistência Técnica**. No entanto, até então não existiu o fornecimento de Assistência Técnica. Na última e atual gestão, a partir de 2015, a CODHAB decidiu inserir a Assistência Técnica em suas atividades fins e redefiniu sua estrutura organizacional criando a Diretoria de Assistência Técnica (DIATE).

A mudança veio com algumas inovações metodológicas, como a **atuação dentro das áreas de regularização de interesse social**. Iniciou, então, um formato inédito no Brasil, onde o Estado começou a atuar diariamente e diretamente em áreas de interesse social levando gratuitamente serviços de arquitetura e urbanismo, **otimizando e qualificando as áreas de interesse social**.

A implementação da Lei federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, também fundamenta a atuação da Diretoria de Assistência Técnica dessa Companhia. A Lei assegura assistência técnica pública e gratuita nas áreas de arquitetura e urbanismo para famílias de baixa renda. Por Assistência Técnica entendem-se **serviços profissionais de arquitetura e urbanismo de forma gratuita e pública** para a comunidade de baixa renda.

ANTECEDENTES DO PROJETO

1946 – Decreto lei 9218/1946 – **Fundação Casa Popular**

1964 – Lei 4380/84 cria o SHF e o **BNH** (Autarquia Federal)

1966 – Lei 5107/66 cria o FGTS

1971 – Lei 5762/71 o BNH transforma-se em empresa pública de direito privado

1976 – **É criada a proposta de Assistência Técnica à Moradia Econômica**, o programa

ATME coordenado pelos arquitetos Clóvis Ilgenfritz da Silva, Newton Burmeister,

Carlos Maximiliano Fayet e Claudio Casaccia e os advogados

André da Rocha e

Madalena Borges. 1º experiência com a prefeitura de Porto Alegre

1986 – BNH é extinto e incorporado à CEF

1988 – Constituição Federal – **Artigo 6º Direito Social à moradia** / Fórum Nacional da

Reforma Urbana – FNRU

1990 – **Clóvis Ilgenfritz** faz uma intervenção na Lei Orgânica de Porto Alegre

Art. 233 –IV inserindo o **programa de ATME**

1992 – Conferência Mundial das Nações Unidas pelo Meio Ambiente

1995 – **Criação dos Escritórios Modelos**

1999 – Clóvis - Lei Complementar 428/99 regulamentando o programa ATME

2001 – Lei 10.257/2001 – **Estatuto da Cidade** (Artigo 4º)

2002 – **PL 6223/2002 de Clóvis Ilgenfritz** da Silva. O primeiro PL referente à ATHIS no

Congresso Nacional

2005 – Lei 11.124/2005 – Dispõe sobre o SNHIS e cria o FNHIS

2006 – PL 6.981/2006 **Zezéu Ribeiro reedita o PL 6223/2002** de Clóvis Ilgenfritz

sobre ATHIS

2008 – FNHIS inclui a **A.T. como modalidade de Programa de HIS**

2008 – **Lei 11.888/2008** em 24/12 a ATHIS pública e gratuita às famílias de baixa

renda. Até 03 salários mínimos / Dep. Zezéu Ribeiro

2009 – 24/06 – Lei entra em vigor



OBJETIVOS DO PROJETO

O objetivo do programa é a **otimização e qualificação das áreas de interesse social**, evitando a ocupação em áreas indevidas, regularizando e qualificando a ocupação de áreas mais necessitadas no Distrito Federal.

O atual Governo do Distrito Federal definiu com um dos pilares de atuação a gestão do território do DF. O Presidente da CODHAB, Gilson Paranhos, diante da realidade do alto déficit habitacional e do desafio de gerir o território, decidiu por fazer uma política de gestão inédita no DF. Com uma visão técnica aguçada como arquiteto e urbanista, o presidente resolveu focar não apenas em fazer construções, mas em **“fazer cidades”** e a partir disso decidiu por implantar a **assistência técnica gratuita**, já estabelecida em leis, no Distrito Federal.

Implantar a Assistência Técnica no tempo proposto pelas circunstâncias políticas é desafiador, pois decorridos sete anos da promulgação da Lei da Assistência Técnica Pública e Gratuita (**Lei federal nº11.888/2008**), poucos eram/são os modelos implantados no Brasil e mesmo assim, em realidades bem distintas.

LOCAL DE INTERVENÇÃO

O Programa de Assistência Técnica é atualmente executado em 10 (dez) comunidades do Distrito Federal, sendo elas:



IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO PRÊMIO

Categoria: Ações, Planos e/ou Programas de HIS - Ações que assegurem maior eficácia no cumprimento dos objetivos da instituição

A atuação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional se deu, ao longo das últimas gestões, **distante** da realidade local do problema a ser resolvido. Os projetos urbanísticos e outras ações eram feitas na sede da CODHAB e isso impossibilitava a identificação precisa e solução eficaz dos problemas urbanos e habitacionais existentes e que são mais seguramente identificados com a vivência local e relacionamento com a comunidade que vive o problema.

A atuação com **imersão comunitária** possibilita a **identificação rápida e eficaz de problemas urbanísticos e habitacionais**, aumentando a autoestima da comunidade e garantindo medidas assertivas para a urbanização e requalificação dos espaços ocupados.

O Governo do Distrito Federal, por meio da CODHAB, se destaca quando consegue operacionalizar esta Lei por meio de uma estrutura organizacional própria e com um formato inédito de imersão comunitária. A dedicação de uma equipe exclusiva para atuar em áreas de interesse social com o objetivo de solucionar todos os problemas espaciais de vulnerabilidade habitacional ali existentes, configura uma prática ousada e inovadora.

São 10 (DEZ) postos de assistência técnica funcionando simultaneamente em comunidades carentes. Vale destacar que um deles está localizado na comunidade de Santa Luzia, na Estrutural, que configura um dos maiores problemas espaciais do DF com ocupação irregular de aproximadamente 15 mil pessoas que precisarão ser removidas da área. Uma área de completo abandono estatal, o atual Governo, por meio da CODHAB, vem priorizando a solução de um problema que se estendo há décadas.

ESTRATÉGIA ADOTADA

O Estado tem o dever de prestar os serviços de Assistência Técnica gratuitamente e as famílias de baixa renda tem o direito em recebê-los.

A operação dessa necessidade pode se dar de diversas formas. A CODHAB poderia ter decidido prestar os serviços de forma itinerante e centralizada com visitas programadas às comunidades. No entanto, foi definido formato inédito e ousado de **imersão total nas comunidades**.



ESTRATÉGIA ADOTADA



**HABITA
BRASÍLIA**

eixo

**projeto na
medida**



**DIATE
CODHAB**

1

regularização
fundiária

projetos de
urbanismo

2

unidades
habitacionais

programa
Melhorias Habitacionais
(parceria público-privada)

+

demandas do eixo
Lote Legal

+

demandas espontâneas
postos AT

3

requalificação
urbana

programa
**Ações Urbanas
Comunitárias**



ESTRATÉGIA ADOTADA – 1 Regularização Fundiária

Na operação do Programa são executados três eixos de atuação:

Regularização e adequação urbanística: Em três comunidades (Sol Nascente, Porto Rico e Buritizinho) são executadas obras de urbanização alusivas a projetos urbanísticos de quase uma década atrás. A distância temporal do desenvolvimento do projeto e de sua execução traz problemas com fortes impactos sociais. A equipe da Assistência Técnica, totalmente imersa na área objeto da atuação, atua adequando o projeto urbanístico e diminuindo o impacto social dessas obras. No Sol Nascente mais de 500 famílias não tiveram suas casas demolidas devido a esse trabalho. O mesmo é feito em Porto Rico e Buritizinho. Além disso, nos outros Postos ocorrem todo o Processo de Regularização, incluindo seu Projeto Urbanístico.



ESTRATÉGIA ADOTADA – 1 Regularização Fundiária

Local: Porto Rico – Santa Maria

População estimada: 20 mil habitantes

Ocupação iniciada em 2002 – área Quilombola

Posto de Assistência Técnica desde abril de 2016

Redução da necessidade **de remoção** de residências.

O redesenho possibilitou a redução de 213 para 29 remoções para realização da regularização fundiária e infraestrutura.

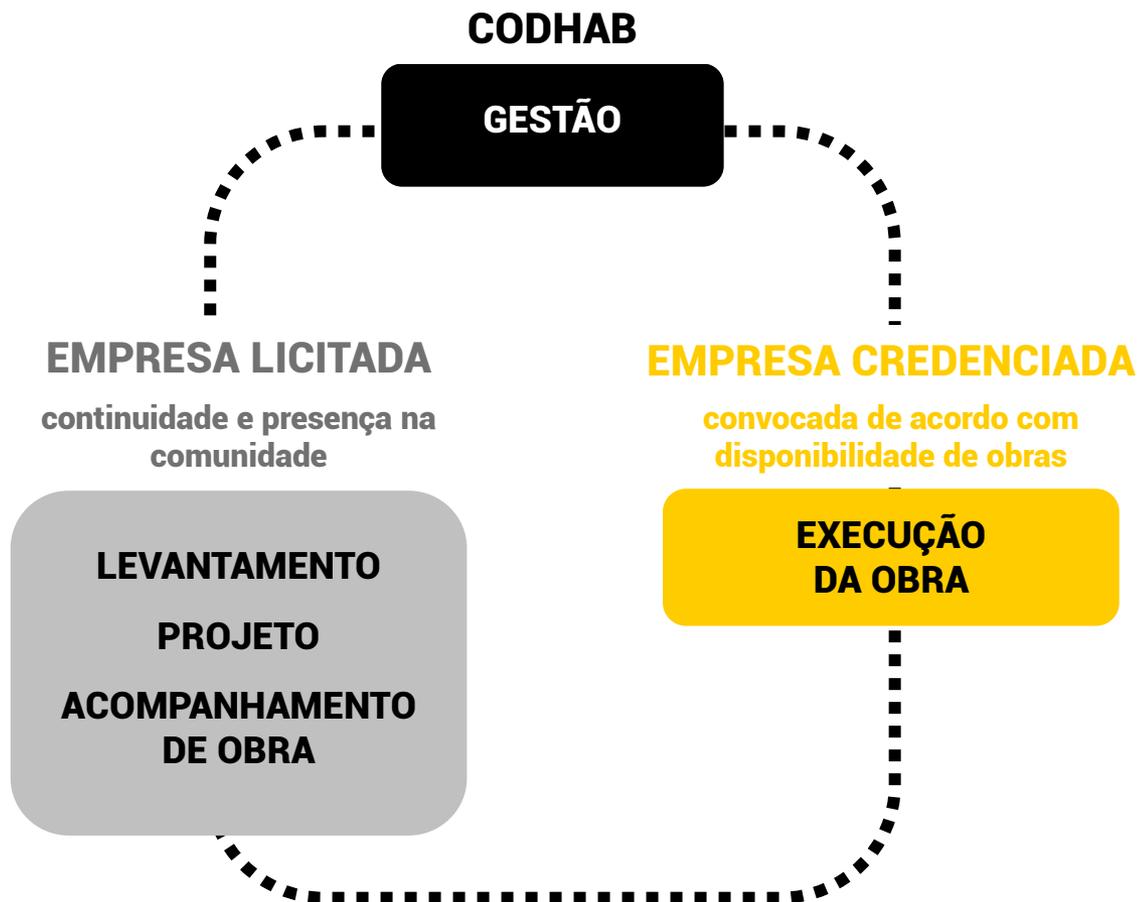
Valorização da cidadania, evitando os custos (sociais e financeiros) das remoções, **solucionando problemas fundiários através do desenho**, do projeto.

Inserção de noções de sustentabilidade e **arborização urbana** em áreas de assentamentos precários.

250 projetos de melhorias habitacionais sendo desenvolvidos.



ESTRATÉGIA ADOTADA – 2 Unidades Habitacionais

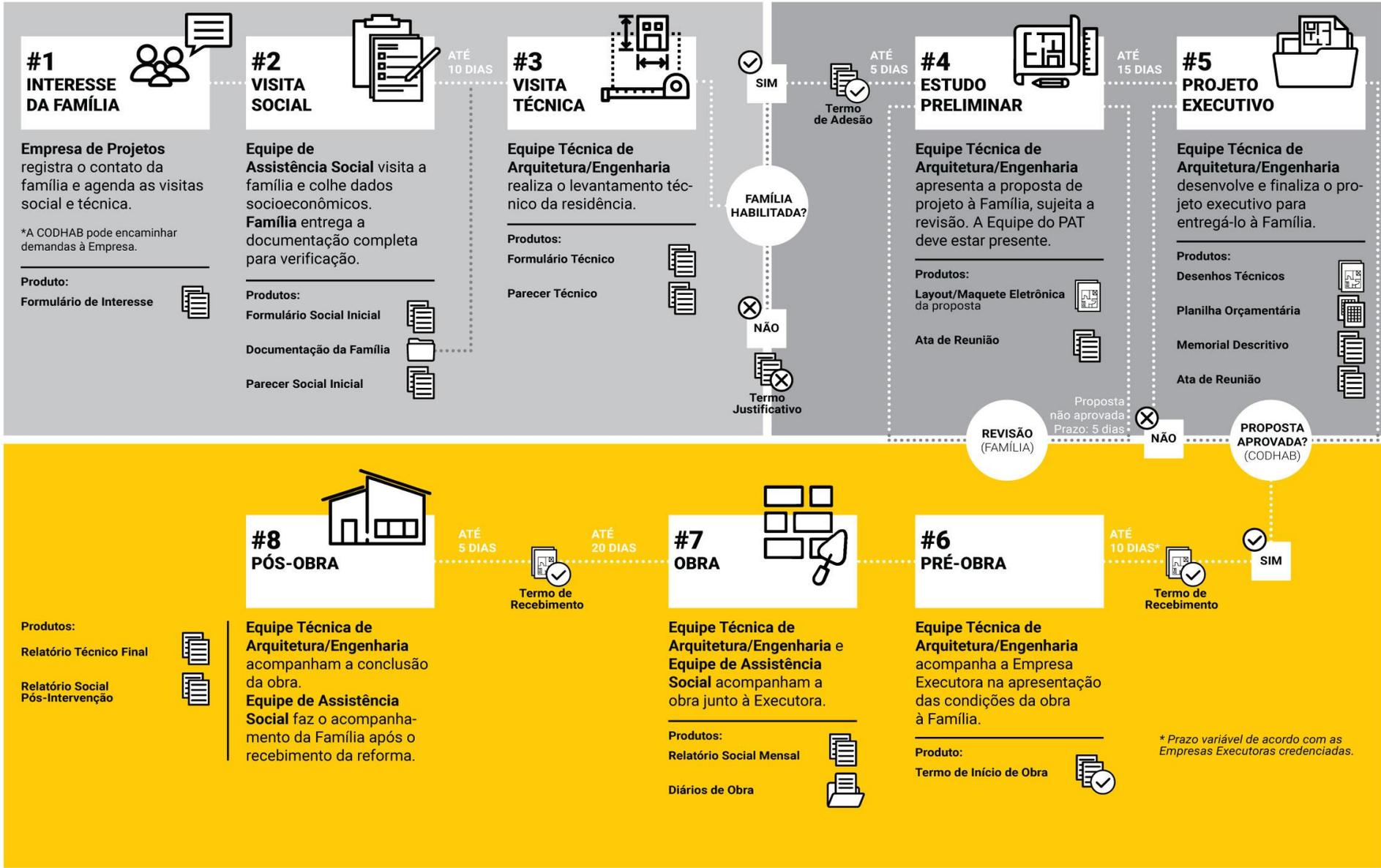


MELHORIAS HABITACIONAIS

METODOLOGIA: ETAPAS E PRODUTOS

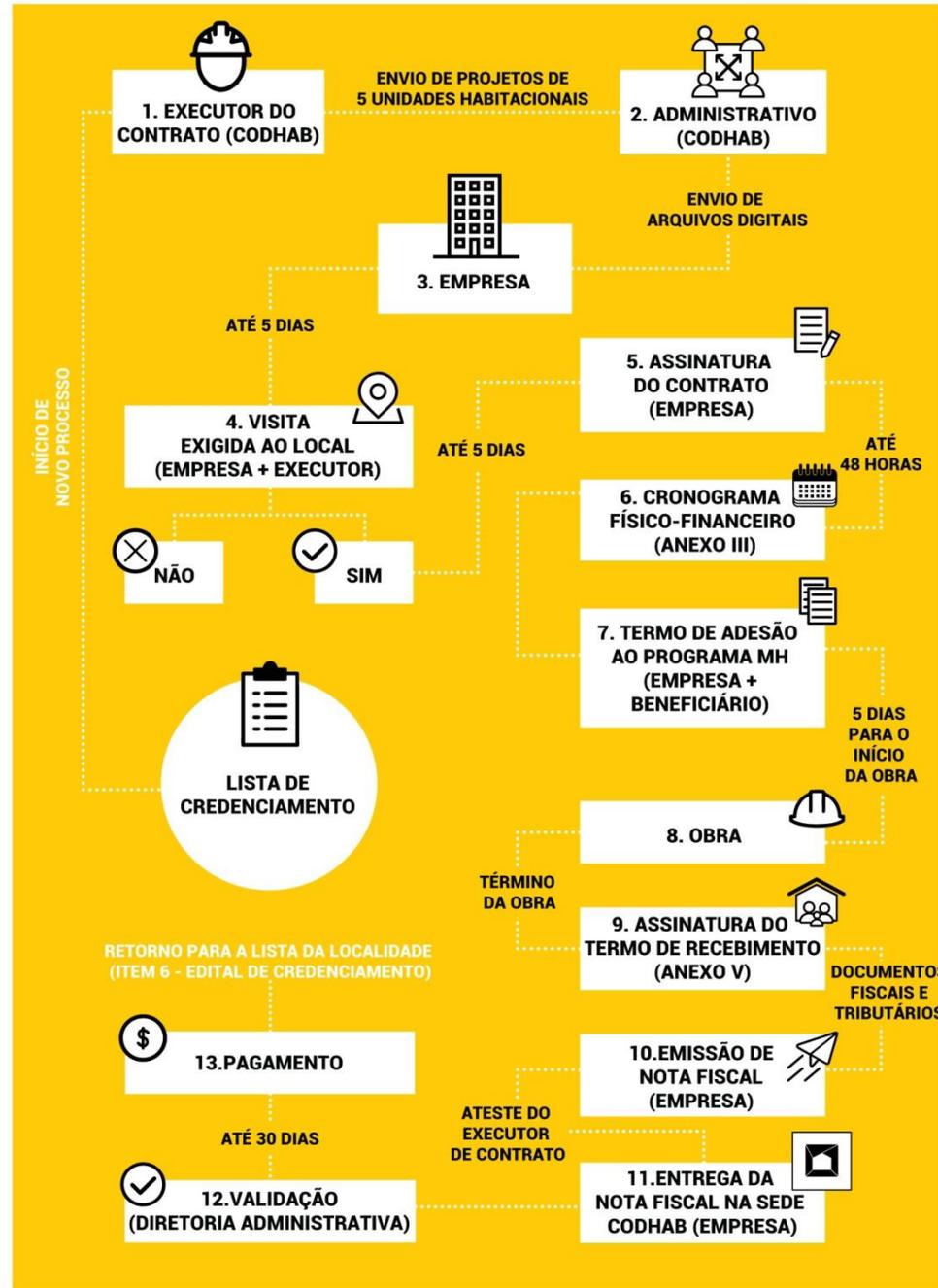


Secretaria de Gestão do Território e Habitação



CRENCIAMENTO DE EMPRESAS

FLUXOGRAMA DO PROCESSO



ESTRATÉGIA ADOTADA – 3 Requalificação Urbana

Ações Urbanas Comunitárias: Em todas as áreas de atuação são desenvolvidos trabalhos de qualificação urbana em espaços abandonados. A equipe de Assistência Técnica local desenvolve projetos específicos para garantir a apropriação de espaços públicos pela comunidade. Os projetos são executados aos sábados em sistema de mutirão junto à comunidade.



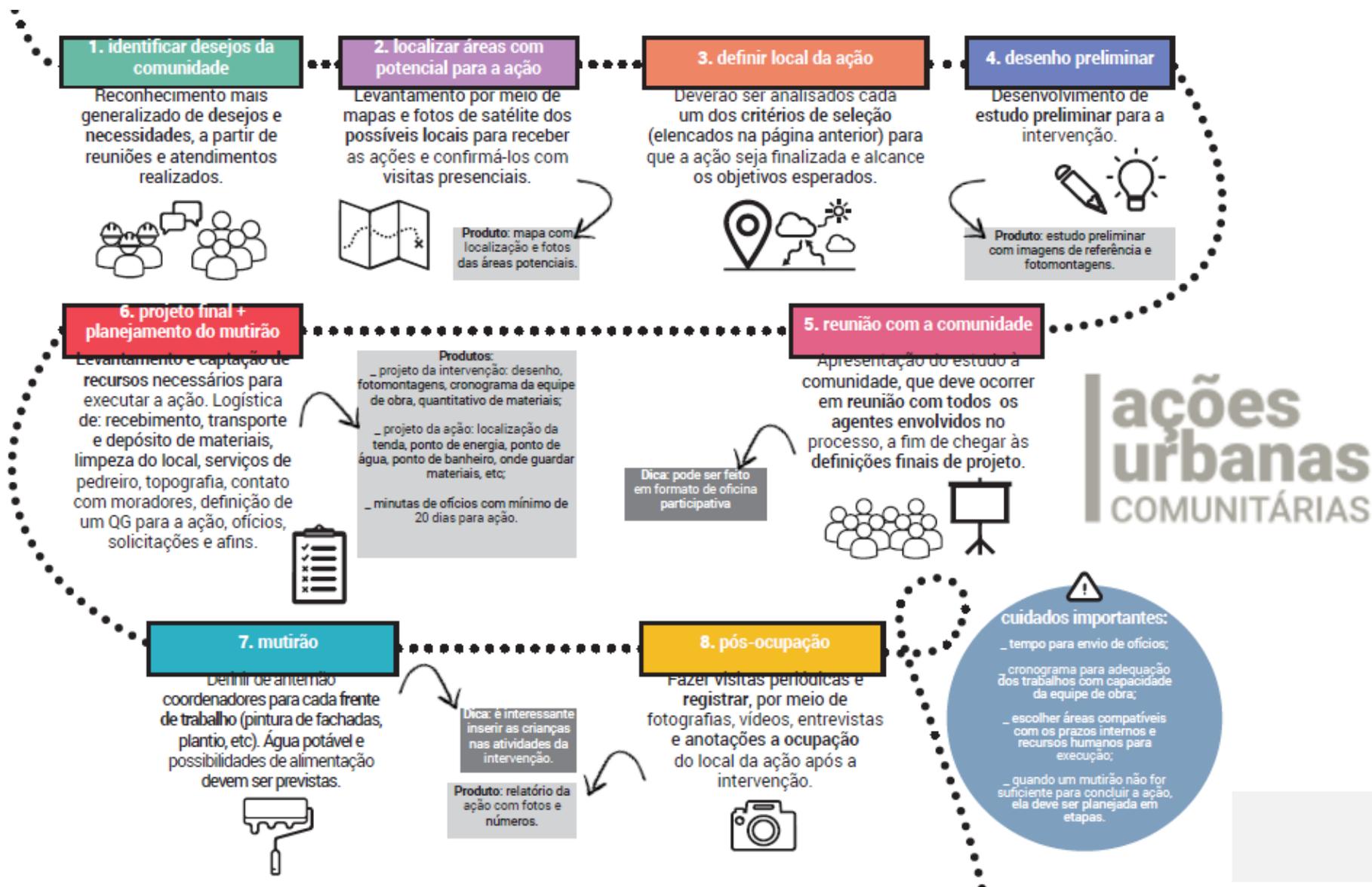
**Ações
urbanas
COMUNITÁRIAS**



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

www.codhab.df.gov.br

ESTRATÉGIA ADOTADA – 3 Requalificação Urbana



ESTRATÉGIA ADOTADA – 3 Requalificação Urbana

DADOS GERAIS

25 de outubro de 2015 a
31 de dezembro de 2017

**ações
urbanas**
COMUNITÁRIAS

1 AÇÃO URBANA
REALIZADA EM 2015

25 AÇÕES URBANAS
REALIZADAS
EM 2016

39 AÇÕES URBANAS
REALIZADAS
EM 2017

144
RUAS
TRANSFORMADAS

65
AÇÕES URBANAS
JÁ REALIZADAS

426
FACHADAS PINTADAS
E/OU REBOCADAS

52
PAINÉIS
ARTÍSTICOS

478
FACHADAS
RENOVADAS

219
FAMÍLIAS DIRETAMENTE
BENEFICIADAS

4661
FAMÍLIAS INDIRETAMENTE
BENEFICIADAS

4880
FAMÍLIAS
BENEFICIADAS

Considerando uma média
de cinco pessoas por
família



PRIORIDADES DE ATENDIMENTO

Famílias de baixa renda que residam em **áreas de regularização de interesse social** e em condições de **vulnerabilidade habitacional**.

Descrição das Etapas para Atendimento:

1. Identificar, dentre as áreas de regularização e interesse social, aquelas em situação de maior vulnerabilidade habitacional, por meio de:
 - 1.1 Pesquisas publicadas da Companhia de Planejamento do Distrito Federal – CODEPLAN – que identifica e analisa a **vulnerabilidade das condições de moradia** com indicadores pré-definidos.
 - 1.2 Realização de **obras de urbanização** que causa fortes impactos social, ambiental e urbano.
 - 1.3 Necessidade oriunda de dificuldades com a **regularização urbanística**.
2. Reunir a comunidade e **apresentar o Programa compartilhando** os objetivos e impactos positivos para a comunidade.
3. Identificar **local dentro da área selecionada para instalação do Posto** que pode ser local cedido pela comunidade ou contêiner da Companhia;
4. Instalar o Posto de Assistência Técnica com **equipe exclusiva**.
5. Diagnosticar e **fazer plano de ação das necessidades** do local que podem ser enquadradas em três eixos de atuação: Regularização urbanística, Qualificação de espaços públicos sem uso e Requalificação de moradias.
6. Desenvolver atividades.



PRIORIDADES DE ATENDIMENTO – 2 Unidades Habitacionais

Famílias cuja renda seja de até três salários mínimos, que residam no Distrito Federal nos últimos 5 (cinco) anos em áreas passíveis de regularização e cuja casa não pertença a terceiros que não habitam aquele local.

A moradia deve apresentar problemas de **insalubridade e insegurança**.

- São considerados aspectos de insegurança: falta de instalações elétricas adequadas, instabilidade ou ausência estrutural, falta de elementos de proteção e cobertura inadequada.
- São consideradas características de insalubridade da construção: espaços internos insuficientes e/ou inadequados para a habitação da família, ausência ou inadequação de ventilação e iluminação dos cômodos, ausência ou inadequação das áreas molhadas, infiltrações e mofo.



PRIORIDADES DE ATENDIMENTO – 3 Requalificação Urbana



critérios de seleção dos locais:

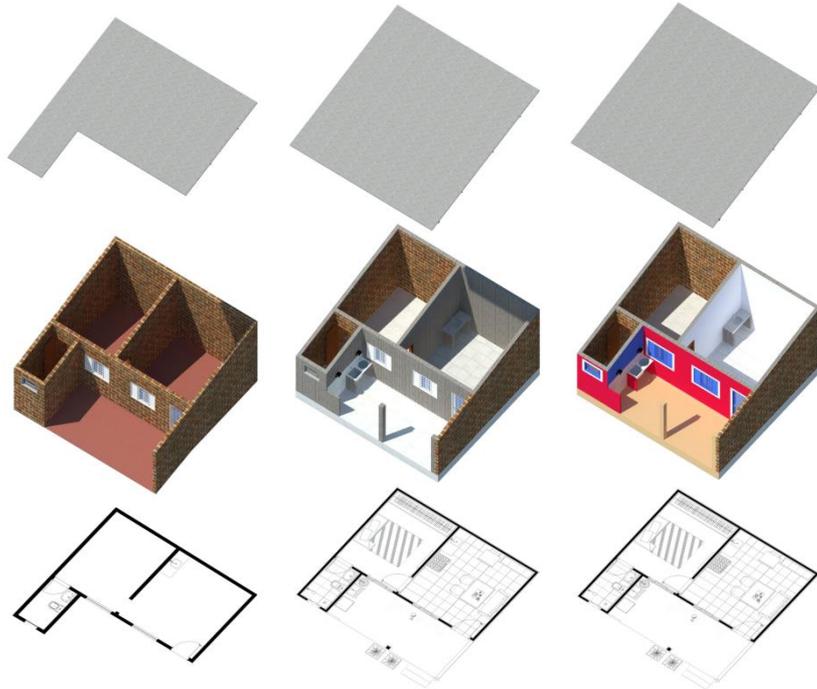
1. **Interesse** e articulação da comunidade.
2. Área está em acordo com **projeto urbanístico**, regularizada ou apresenta facilidade de regularização ou inclusão em projeto de regularização.
3. Existência ou iminência de **implantação de infraestrutura**.
4. **Possibilidade de paisagismo**/arborização urbana.
5. Área é ou possui **conexão** com praças, equipamentos públicos e áreas de grande fluxo/permanência.
6. Existência de **espaços residuais** que possam ser incorporados e qualificados enquanto espaço público, permitindo, por exemplo, instalação de mobiliário urbano.
7. Local apresenta qualidades que **potencializam a ação**, gerando impacto e transformação significativa com baixo custo. Apresenta possibilidade de reverberação da ação dentro da lógica da **acupuntura urbana**.
8. **Comunidade** está minimamente **organizada** com potencial para conseguir apoio/patrocínio para custear parte das atividades e melhorias, além de estar disposta e apresentar condições para manutenção e continuidade da ação.
9. Área possui **ações governamentais** previstas ou em desenvolvimento, como implantação de infra-estrutura, regularização, etc.



ANTES



DEPOIS



ANTES



DEPOIS

EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA

Diretor Presidente: Gilson José Paranhos de Paula e Silva

Diretor de Assistência Técnica: Carlos Nogueira da Costa

Coordenadora do Programa de Assistência Técnica: Sandra Maria França Marinho

Gerente de Assistência Técnica em Projetos e Obras: Luiz Eduardo Sarmento Araújo

Gerente de Assistência, Convênios e Parcerias: Frederico Lopes Meira Barboza Júnior

Assessora – Sede: Rosane de Almeida Pinto

Assessora – Sede: Stephany Moura Marques

Assessora – Posto de Assistência Técnica: Fabiana Lemos Gonçalves

Assessora – Posto de Assistência Técnica: Isabel Cabral Alencar

Assessora – Posto de Assistência Técnica: Jéssica Costa Spehar

Assessora – Posto de Assistência Técnica: Manuella de Carvalho Coelho

Assessora – Posto de Assistência Técnica: Mariana Roberti Bomtempo

Assessor – Posto de Assistência Técnica: Erick Welson Basílio Mendonça

Assessor – Posto de Assistência Técnica: Gustavo Franco Garcia Guedes

Assessor – Posto de Assistência Técnica: Paulo Silgueiro Cavalcante

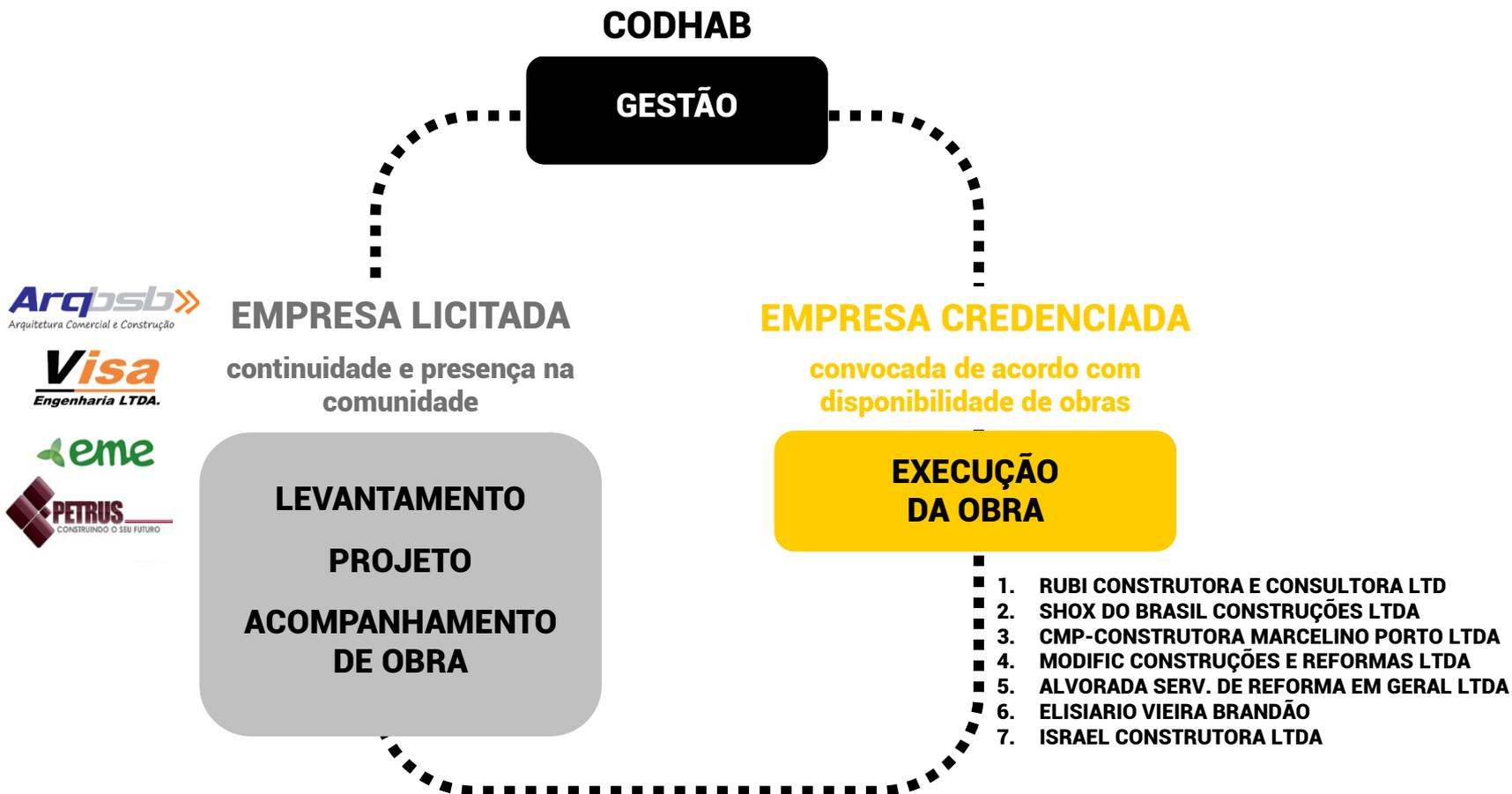
Assessor – Posto de Assistência Técnica: Aníbal Barbosa

Assessor – Posto de Assistência Técnica: Renan Davis

Equipe de Obra: Dalton de Souza Lopes , Germano Batista da Silva, Gleison Ribeiro de Souza, Robertson Rodrigues Lourenço, Suplínio Batista Leitão e Wellington Vieira da Conceição



EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA – 2 Unidades Habitacionais



PAPEL DOS PARCEIROS

As empresas licitadas parceiras foram contratadas por meio de licitação e tem como principal função cuidar do andamento técnico de todo o procedimento para que seja desenvolvido o projeto da família. As equipes de assistentes sociais das empresas fazem a ponte com os moradores e os arquitetos, engenheiros, técnicos e estagiários das empresas são responsáveis pelo desenvolvimento dos projetos e orçamento de forma que atendam às necessidades das famílias. A empresa também é responsável por fazer o acompanhamento técnico da obra. Todo o processo é acompanhado de perto por funcionários da CODHAB que são responsáveis por fiscalizá-lo e para que tudo seja feito do modo mais adequado para a família dentro dos valores da CODHAB.



PROJETO DE MONITORAMENTO/PÓS-OCUPAÇÃO

Ao longo da obra a família é acompanhada pela equipe multidisciplinar que **busca atender e dar encaminhamentos às necessidades e dificuldades encontradas**. É um momento delicado, pois durante este convívio podem ser ressaltadas as falhas do processo de comunicação durante o projeto, já que comumente a família não entende claramente o que será executado, e a equipe deve estar preparada para buscar meios de mitigar os desentendimentos **de maneira que não exponha mais os moradores que já são tão vulneráveis**.

Uma vez que a obra seja concluída dentro do orçamento previsto, mas não foi possível executar tudo que a família precisa, **a equipe reforça e esclarece os potenciais da família ter um projeto para dar continuidade às necessidades da residência**, dessa forma, elas serão capazes de se planejar melhor para atender suas reais necessidades e evitando gastos de serviços não previstos ou mal-planejados. Já foi observada em residências onde atuamos que uma vez esclarecida de que é possível melhorar a residência, a família continuou o investimento na sua casa fazendo o revestimento e a pintura, por exemplo.



LIÇÕES APRENDIDAS

Os resultados foram aparecendo com a **prática**. Reconhecimento das comunidades sobre os trabalhos desenvolvidos e a importância de estar dentro do problema para solucioná-lo melhor. **A comunidade, nossa principal parceira, fomenta os trabalhos dos postos, levando problemas sob os olhares de quem realmente os vivem.** São mais de 1000 famílias beneficiadas direta ou indiretamente com as atividades da Assistência Técnica e a Companhia Habitacional atualmente conta com uma estrutura organizacional pronta para atuar sobre o déficit habitacional qualitativo e garantindo melhores condições de habitabilidade às famílias de baixa renda.

O Programa proporcionou a visão de que é possível, mesmo em um momento de crise circunstancial pelo qual passa o nosso país, e com escassez de recursos, **o poder público aplicar mecanismos para melhorar a qualidade de vida das pessoas.** Apesar do impacto e circunstâncias adversárias, a visão estratégica da atual gestão da CODHAB possibilitou que as limitações operacionais da Companhia fossem vencidas com **a transformação da metodologia de trabalho por meio da imersão comunitária.**

As atividades da Assistência Técnica **transformam a realidade espacial** para muitas famílias impactando seus hábitos e costumes. As famílias tem sua autoestima trabalhada e melhorada garantindo **contínuo desenvolvimento espacial** às gerações futuras que naturalmente terão **melhor realidade espacial e qualidade habitacional.**

Multidisciplinariedade: O trabalho da equipe de assistentes sociais é essencial para o andamento do trabalho, pois independente da boa vontade que possa existir na equipe técnica, um profissional da área de Serviço Social é capacitado para lidar e interpretar as necessidades das famílias em situação vulnerável.

Diversidade: Apesar de estarem em condições socioeconômicas semelhantes, as famílias são singulares. A recepção e o processo do projeto com cada uma delas é completamente diferente. Enquanto algumas famílias são mais rigorosas durante o projeto, outras são mais inflexíveis durante a obra, por exemplo, é de grande importância a equipe estar atenta e disposta a lidar com essas variações.

Comunicação: A comunicação da equipe estar clara e acertada para que evitar qualquer dupla interpretação de informações. Além disso, as pessoas tem muita dificuldade de entender o que é projetado e o que é possível de ser executado, isto também deve ser reforçado repetidas vezes para que não gere a expectativa de algo que será posteriormente frustrado.

PRAZO DE EXECUÇÃO E RESUMOS DOS INVESTIMENTOS

Os serviços iniciaram em 31 de outubro de 2016 e até o momento foram investidos cerca de 2 milhões de reais para elaboração dos 200 projetos e mais cerca de 1 milhão de reais na execução de 160 reformas de melhorias habitacionais.





CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

Sede CODHAB Edifício SEDHAB - Setor Comercial Sul Quadra 06, Bloco A - Lotes 12/13 - Térreo. Brasília/DF