

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL



SELO DE MÉRITO ABC/FNSH DU - 2020

PROGRAMA MORADIA DIGNA COM ASSISTÊNCIA



Secretaria de Estado de  
Desenvolvimento  
Urbano e Habitação



# ANTECEDENTES DO PROJETO

A **Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB/DF)**, cuja autorização legislativa de criação é dada pela Lei nº 4.020, de 25 de setembro de 2007, tem por finalidade a execução da **Política de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal**, podendo articular-se com políticas e programas que visem ao desenvolvimento das funções econômicas e sociais da população, bem como com a provisão de moradias habitacionais.

O **PROGRAMA MORADIA DIGNA** com Assistência Técnica por sua vez, surge em conformidade com a Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008 (Lei da Assistência Técnica), bem como encontra fulcro no Art. 14, da Lei nº 4.020/2007, que possibilita, para os programas habitacionais de interesse social da CODHAB, as seguintes linhas de ação: (I) a provisão de moradias e (II) o fornecimento de assistência técnica por meio de serviços profissionais de arquitetura e engenharia de forma gratuita e pública

Em 2016 por meio do Decreto nº 37.438 é instituído o **Programa Habita Brasília**, no âmbito da Política Habitacional do Distrito Federal com objetivos voltados à promoção da diversificação das soluções de moradia, ampliando as alternativas de produção habitacional frente ao déficit e à inadequação habitacional; atendimento às famílias em déficit habitacional, fortalecimento das instituições, integração das ações do estado e uso racional do espaço urbano.

Todos estes objetivos foram distribuídos em Eixos de atendimentos de forma a otimizar o atendimento e proporcionar melhor entendimento sobre estas ações.



# OBJETIVOS DO PROJETO

## PROGRAMA HABITACIONAL HABITA BRASÍLIA

### O programa Habita Brasília (2016)



1

LOTE LEGAL

2

PROJETO NA MEDIDA

3

MORAR BEM

4

ALUGUEL LEGAL

5

PORTAS ABERTAS

Até 2019, a prestação da **Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS)** dava-se apenas por meio do Programa Melhorias Habitacionais que tem como objetivo realizar reformas em moradias com características de insegurança e/ou insalubridade, ou seja, a atuação do Estado ocorre quando o problema de habitabilidade já está estabelecido na moradia.

Desta maneira, preocupados em realizar a prestação dos serviços de **ATHIS** antes que o problema de habitabilidade ocorra, modelou-se o **PROGRAMA MORADIA DIGNA** com o objetivo de garantir que a moradia possa surgir, desde do início da construção, de forma saudável e com capacidade de cumprir a sua função social ao longo de sua existência.

## EIXO 1 **LOTE LEGAL**

---

### LOTE URBANIZADO

loteamentos dotados de infraestrutura básica, localizados em área urbana e em condições de receber a construção de moradias.



## EIXO 2 **NA MEDIDA**

---

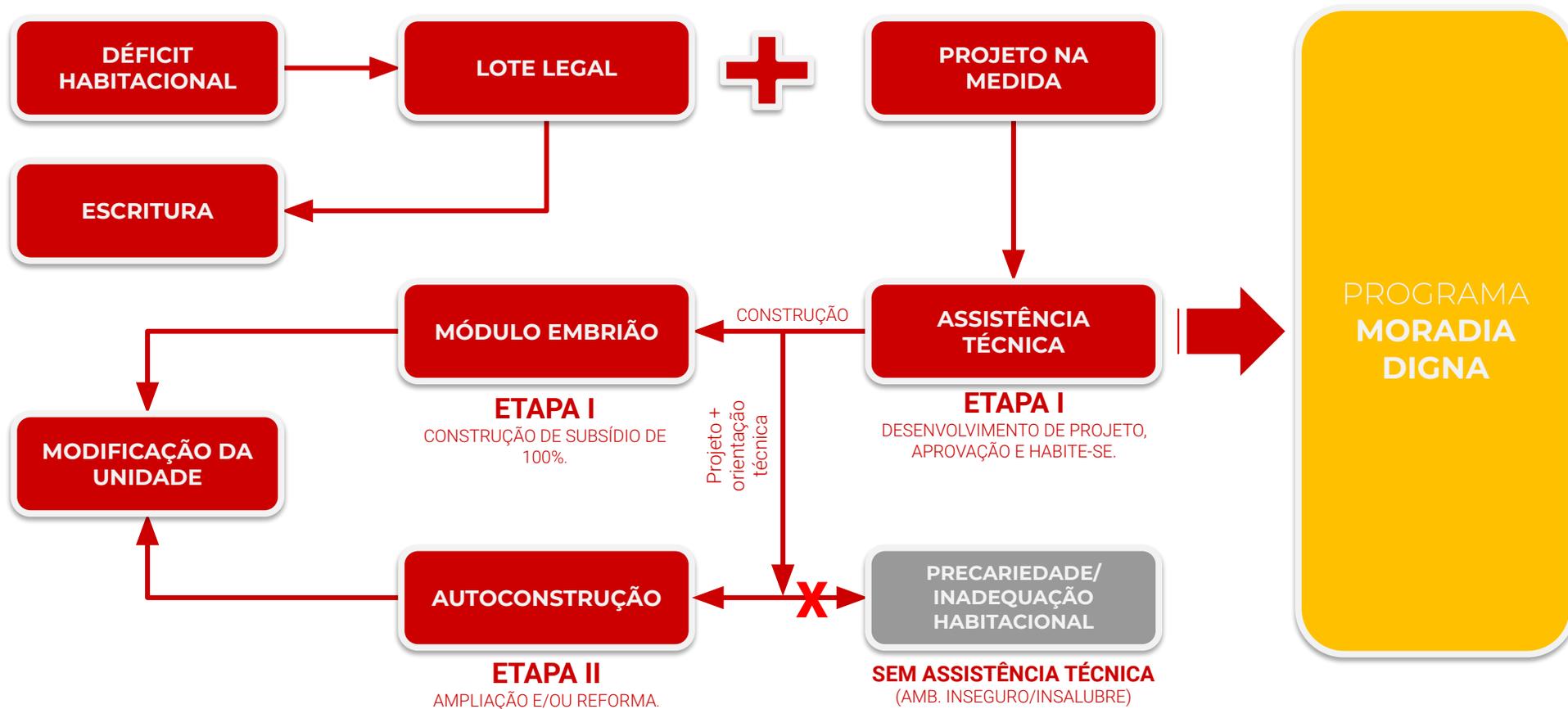
### ASSISTÊNCIA TÉCNICA

assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia.

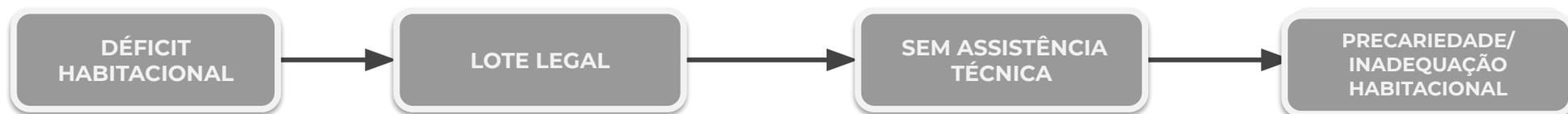


PROGRAMA  
**MORADIA  
DIGNA**  
COM ASSISTÊNCIA TÉCNICA

# FLUXO DO PROGRAMA



## PRÁTICA ATÉ 2018



# PROGRAMA MORADIA DIGNA | proposta padrão (Cidade de Samambaia)



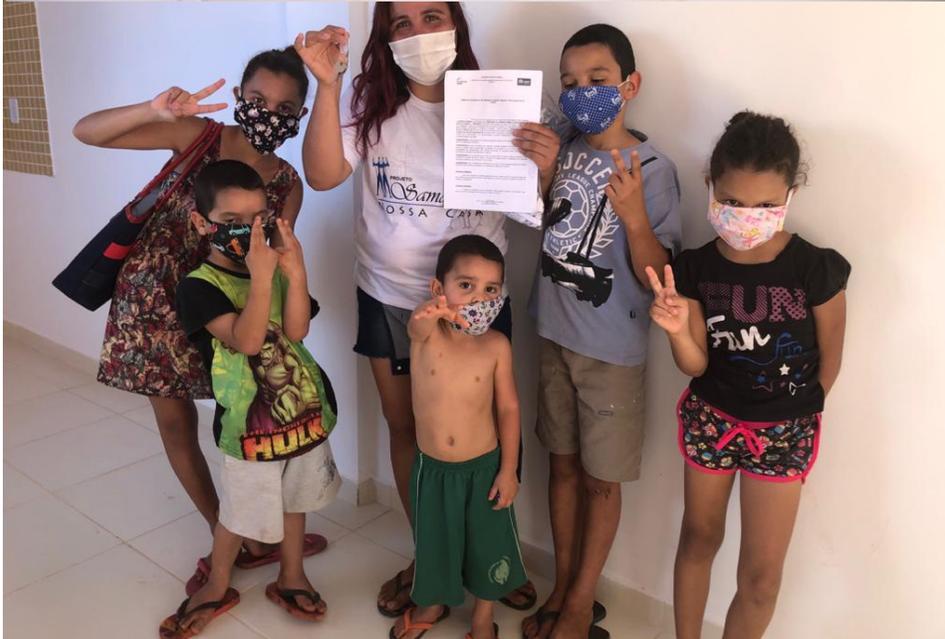
**PROGRAMA MORADIA DIGNA | Fachadas | Cidade de Samambaia/DF**



**SAMAMBAIA** | vistas internas



# SAMAMBAIA | ENTREGAS | famílias

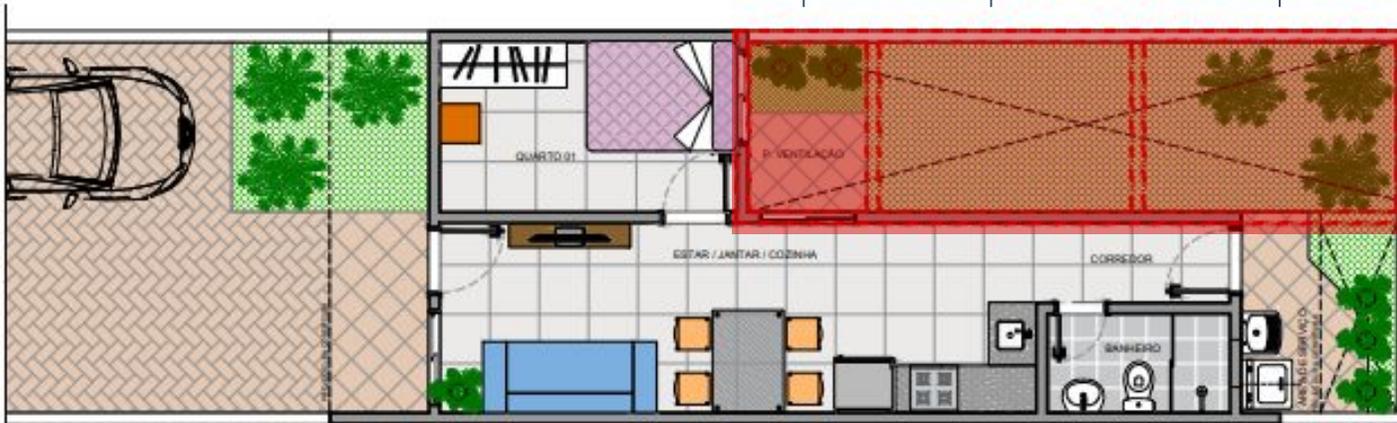


**ASSESSORIA TÉCNICA | para Ampliação**



**PROJETO**  
PLANTA BAIXA | IMPLANTAÇÃO

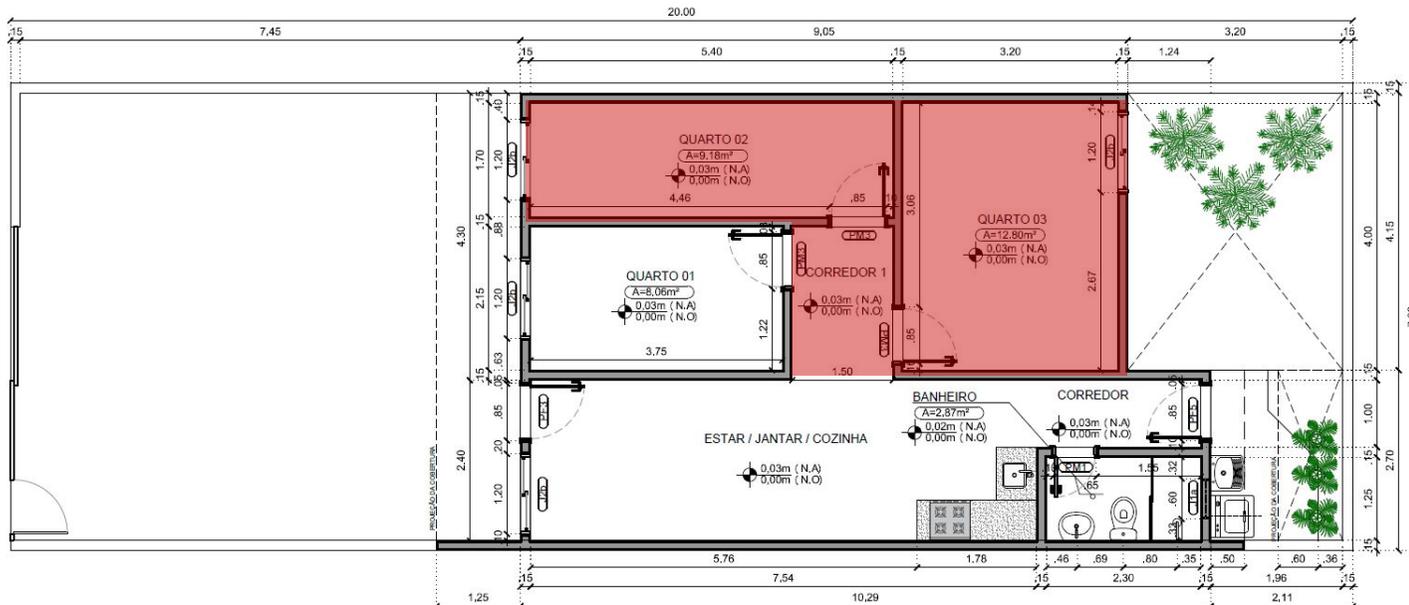
Poço de ventilação Quarto 2 Quarto 3



ARQUITETURA  
LOYOUT | MÓD. MÍNIMO | 1 QUARTO

**PROJEÇÃO DA FUTURA AMPLIAÇÃO**

**Módulo Embrião -  
implantação  
ampliação em lote  
5x20m  
(proposta)**



**Módulo Embrião -  
implantação  
ampliação em lote  
7x18m  
(executado pela  
beneficiária)**

# OBJETIVOS DO PROJETO | PROGRAMA MORADIA DIGNA

- I - combater o **DÉFICIT HABITACIONAL**, com prioridade para a população de baixa renda;
- II - **CONSTRUIR UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL**, denominadas de Módulos Embriões, mediante empresas de construção civil credenciadas;
- III - **PRESTAR ASSISTÊNCIA TÉCNICA** aos beneficiários do Subprograma, mediante empresas de arquitetura e engenharia, de modo a garantir o acesso ao projeto para ampliação da moradia após o recebimento da unidade;
- IV - **SISTEMATIZAR BANCO PÚBLICO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO** para armazenar e distribuir sobras de matérias primas da construção civil, resíduos sólidos que possam ser utilizados em obras, materiais adquiridos pela própria CODHAB/DF, além de doações de empresas, entidades não governamentais e da sociedade civil;
- V - contribuir com os **OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (ODS)**, vinculadas à Agenda 2030.



# LOCAL DE INTERVENÇÃO

Região Administrativa de Samambaia (RA XII)



SITUAÇÃO - DISTRITO FEDERAL - SAMAMBÁIA



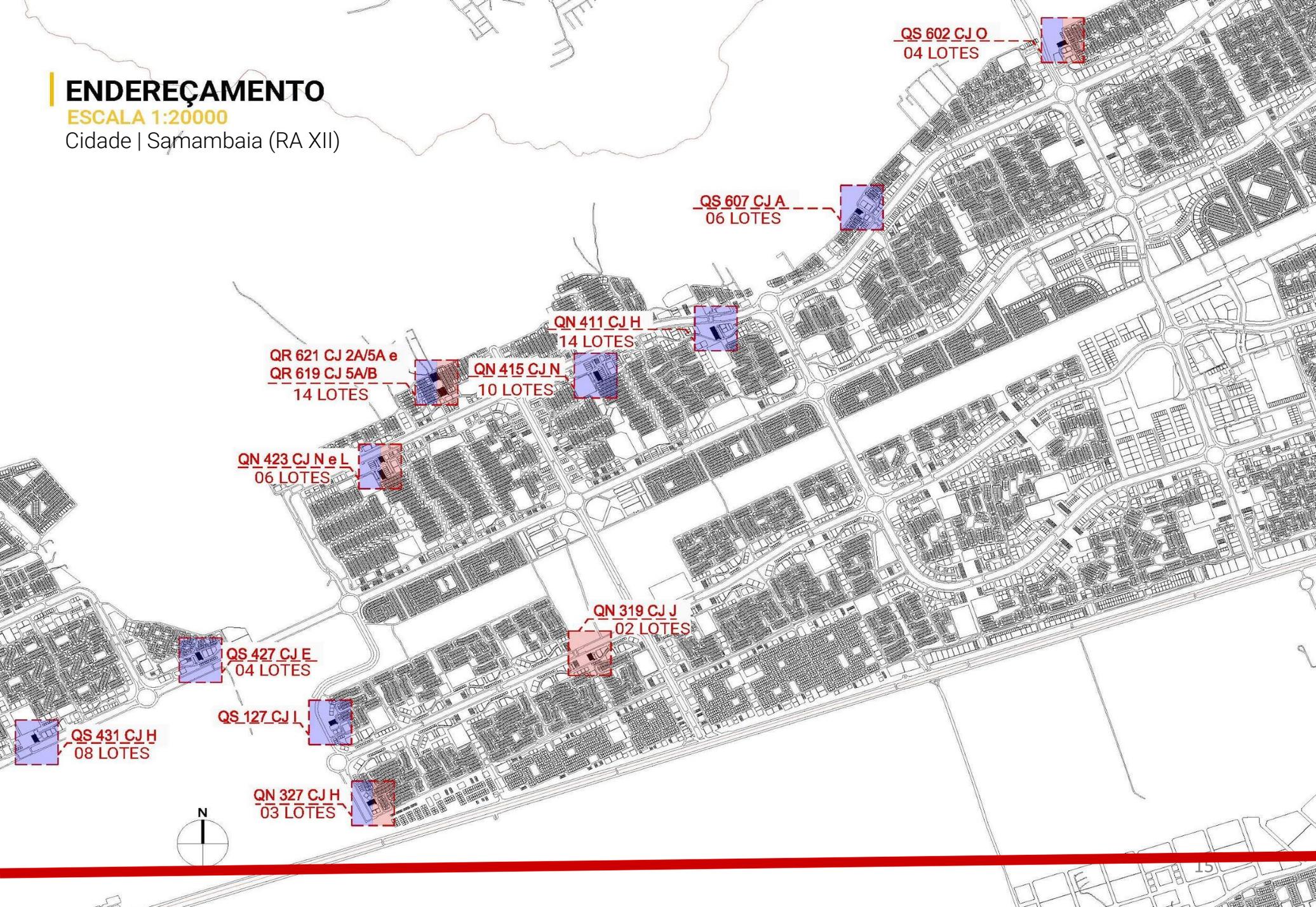
SITUAÇÃO - SAMAMBÁIA - ENTORNO



# ENDEREÇAMENTO

ESCALA 1:20000

Cidade | Samambaia (RA XII)



QS 602 C J O  
04 LOTES

QS 607 C J A  
06 LOTES

QN 411 C J H  
14 LOTES

QR 621 C J 2A/5A e  
QR 619 C J 5A/B  
14 LOTES

QN 415 C J N  
10 LOTES

QN 423 C J N e L  
06 LOTES

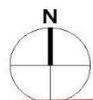
QN 319 C J J  
02 LOTES

QS 427 C J E  
04 LOTES

QS 431 C J H  
08 LOTES

QS 127 C J I

QN 327 C J H  
03 LOTES



# PRIORIDADES DE ATENDIMENTO

**Famílias de baixa renda** classificadas como em situação de **VULNERABILIDADE SOCIAL**, a exemplo de famílias removidas em caso de obras de infraestrutura, pessoas que vivem em situação de extrema miséria, moradores de rua e catadores de resíduos sólidos, além de casos críticos por conta de prejuízos ou riscos ao Estado.

Descrição das Etapas para Atendimento:

1. Identificar lotes, dentre as áreas de regularização e interesse social, por meio de:
  - 1.1 Doação da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap
  - 1.2 Identificação de lotes disponíveis no banco de imóveis da Codhab/DF.
2. Reunir os beneficiários e **apresentar o Programa compartilhando** os objetivos e impactos positivos para o grupo.
3. **Aprovar projetos e tirar alvará de construção vinculando o projeto do “Módulo Embrião” ao endereço disponibilizado.**
4. **Credenciar empresas de pequeno e médio porte para execução de blocos de 05 unidades visando distribuir o recursos disponibilizados entre um número maior de empresas;**
5. **Fazer reuniões periódicas com os beneficiários com o objetivo de explicar as etapas da obra e administrativas;**
6. **Construir/Entregar o “Módulo Embrião” por meio da ATHIS - Assistência Técnica para HIS;**
7. **Mapear as famílias que já desejarem realizar a ampliação/reformas;**
8. **Prestar ATHIS para o projeto e orientações técnicas para ampliações/reformas.**
9. **Fazer o pós-ocupação.**

# IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO PRÊMIO

## **Categoria: Projetos, Ações, Planos e Programas voltados para a produção e/ou gestão de HIS**

A atuação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB/DF) vem desde 2015 fortalecendo a Política Habitacional que trata da Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) dentro do Distrito Federal de forma inédita do DF. Desta forma, o Governo do Distrito Federal (GDF), por meio da CODHAB/DF, se destaca quando consegue operacionalizar a implementação da Lei Federal nº 11.888/08 - Lei da Assistência - por meio de uma estrutura organizacional própria e com um formato inédito que tem como objetivo aproximar técnicos e comunidade, configurando um formato mais prático, ousado e inovador para uma ação do Estado.

O Programa Moradia Digna busca responder a preocupação de se fechar o ciclo da prestação da Política Habitacional, sendo dividido em duas fases, sendo sua primeira fase a Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) vinculada à recursos/construção do Módulo Embrião - *edificação com possibilidades de ampliação* - edificado em lote urbanizado, e a segunda fase - *pós entrega da unidade* - vinculada à modalidade de autoconstrução, sendo o projeto para a ampliação da unidade e orientações técnicas para a realização da autoconstrução os focos desta fase.

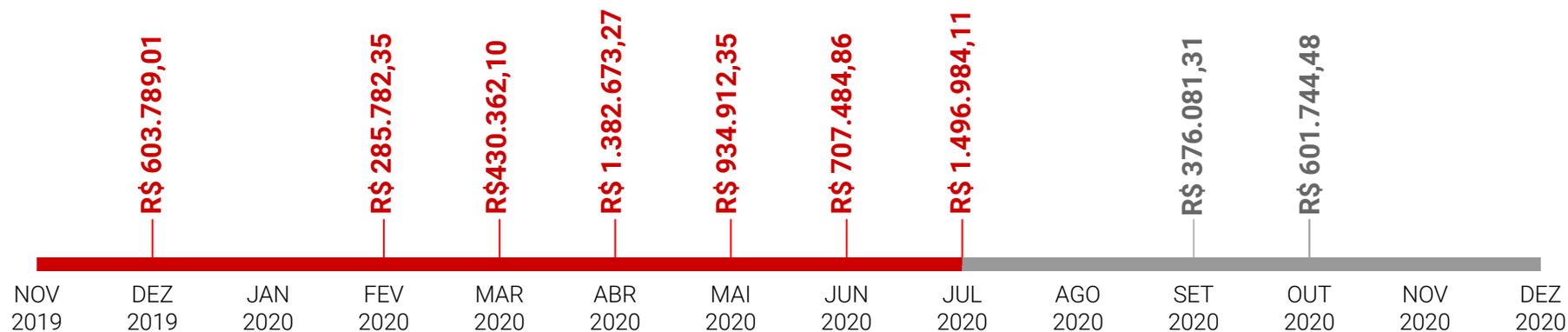
Esclarece-se que até 2018 tinha-se como prática usual a distribuição de lotes sem a vinculação a ATHIS ao processo, assim em visitas realizadas *in-loco* após um ano da entrega destes, constata-se que muitos beneficiários continuavam na situação de déficit habitacional, seja precariedade, seja por inadequação habitacional ou os que havia conseguido construir a unidade por meio de um comprometimento muito alto da renda familiar, ocasionando um endividamento.

Logo, entendendo-se que a ciclo da Política Habitacional precisa ter **início, meio e fim**, a CODHAB/DF modelou o **PROGRAMA MORADIA DIGNA COM ASSISTÊNCIA TÉCNICA** que busca atender grupos de pessoas em situação de vulnerabilidade habitacional como forma de potencializar e destacar a participação destes usuários dentro de todo o processo, podendo o envolvimento ocorrer por meio de reuniões coletivas antes do recebimento da unidade, visitas às obras e/ou por diálogo com técnicos, visando melhor entendimento sobre técnicas construtivas entre outras ferramentas pedagógicas que diminuam a chance deste usuário retornar à situação de déficit habitacional.

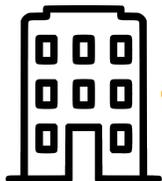
# PRAZO DE EXECUÇÃO E RESUMOS DOS INVESTIMENTOS

Os serviços iniciaram em 31 de outubro de 2019 e até o momento foram investidos aproximadamente o valor de **R\$ 5.841.988,05** para construção de 94 unidades habitacionais na cidade de Samambaia/DF, assim do total de 109 lotes disponibilizados executou-se o correspondente à 87,03% do previsto para o ano de 2020.

Quanto aos demais 14 lote pretende-se executar a construção das edificações pretende-se realizar a captação de recursos junto ao Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social (Fundhis) e finalizá-las até dezembro 2020.



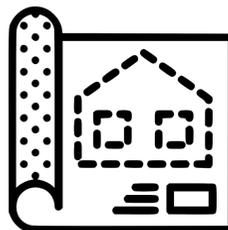
# ESTRATÉGIA ADOTADA



## EQUIPE TÉCNICA CODHAB

continuidade e presença na comunidade

ARTICULAÇÃO JUNTO À  
TERRACAP - LOTES  
DESENVOLVIMENTO DO PROJETO  
APROVAÇÃO LEGAL  
PRESTAÇÃO DE ASSISTÊNCIA  
TÉCNICA

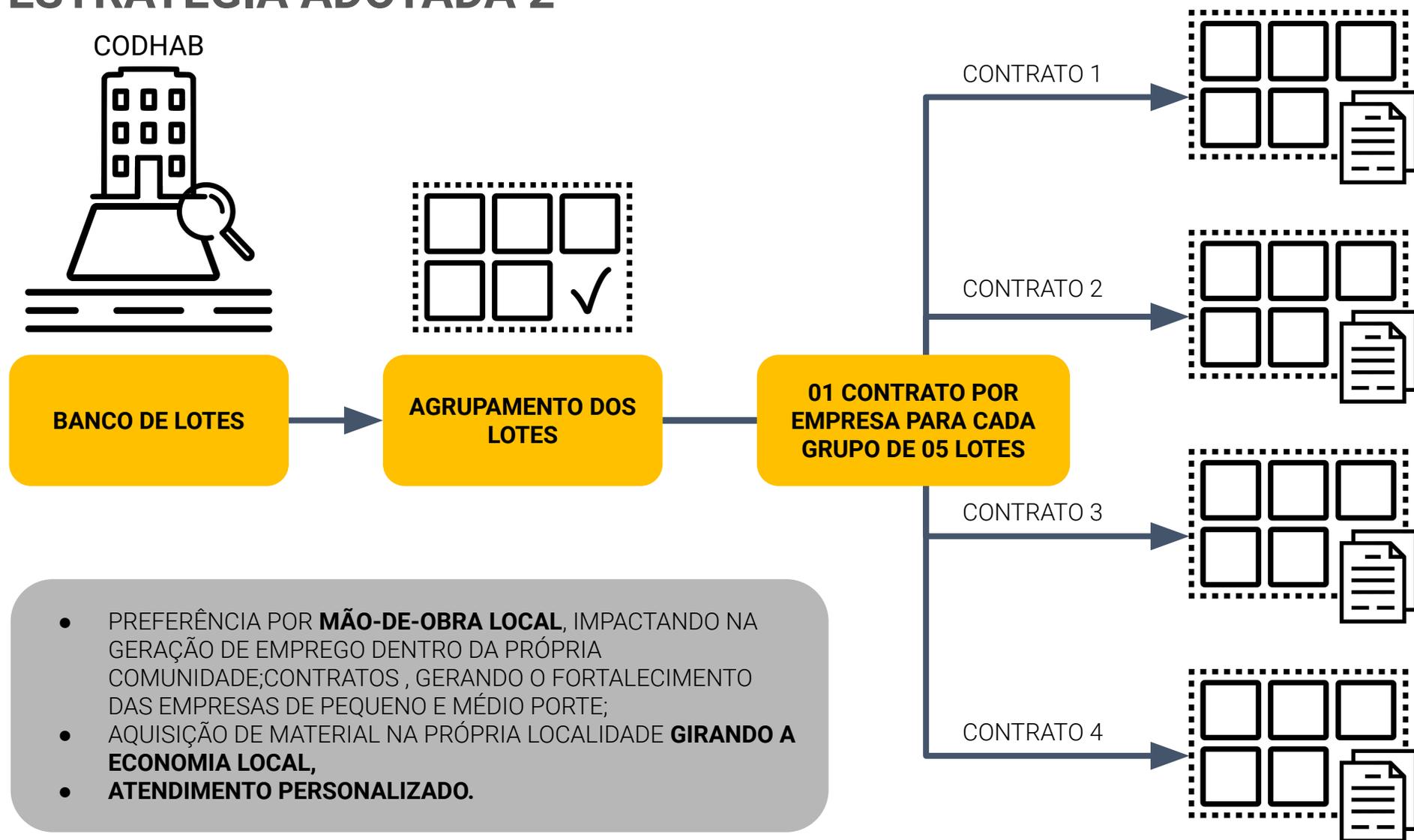


## EMPRESA CREDENCIADA

convocada de acordo com  
disponibilidade de orçamento

EXECUÇÃO  
DA OBRA

## ESTRATÉGIA ADOTADA 2



# EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA

## **PRESIDENTE**

Wellington Luiz de Souza Silva

## **DIRETOR**

Mauro de Paulo da Rocha

## **GERENTES**

Maxwell da Silva Galvão  
Sandra Maria França Marinho

## **ASSESSORES**

Aurileide Maria Carvalho da Silva  
Dalton de Sousa Lopes  
Germano Batista da Silva.  
Jassírio Silva de Abreu  
Lara Zago  
Márcio Valério Mendonça Tomaz  
Milton Lisboa dos Santos  
Riane Rodrigues  
Stephanny Moura  
Suplínio Batista Leitão  
Wellington Vieira da Conceição  
Wilson Mozzer Martins de Andrade

## **ARQUITETOS E URBANISTAS**

Sandra Maria França Marinho | CAU/DF A44643-2  
Fabiana Lemos Gonçalves | CAU/DF A124747-6  
Gustavo Franco Garcia Guedes | CAU/DF A75079-4  
Leandro Pereira Fernandes | CAU A141557-3

## **ENGENHEIROS**

Filipe Paiva de Oliveira | CREA 27944/D-DF  
Marcus Vinicius Pereira Bastos | CREA 23017/D-DF

## **ESTAGIÁRIOS DE ARQ.**

Eduardo Faria Silveira  
Pabline Pereira Borba dos Santos  
Lorena Luz Abreu  
Matheus Guimarães X. M. Fontes

## **ESTAGIÁRIOS DE ENG.**

Lucas Rocha Abreu

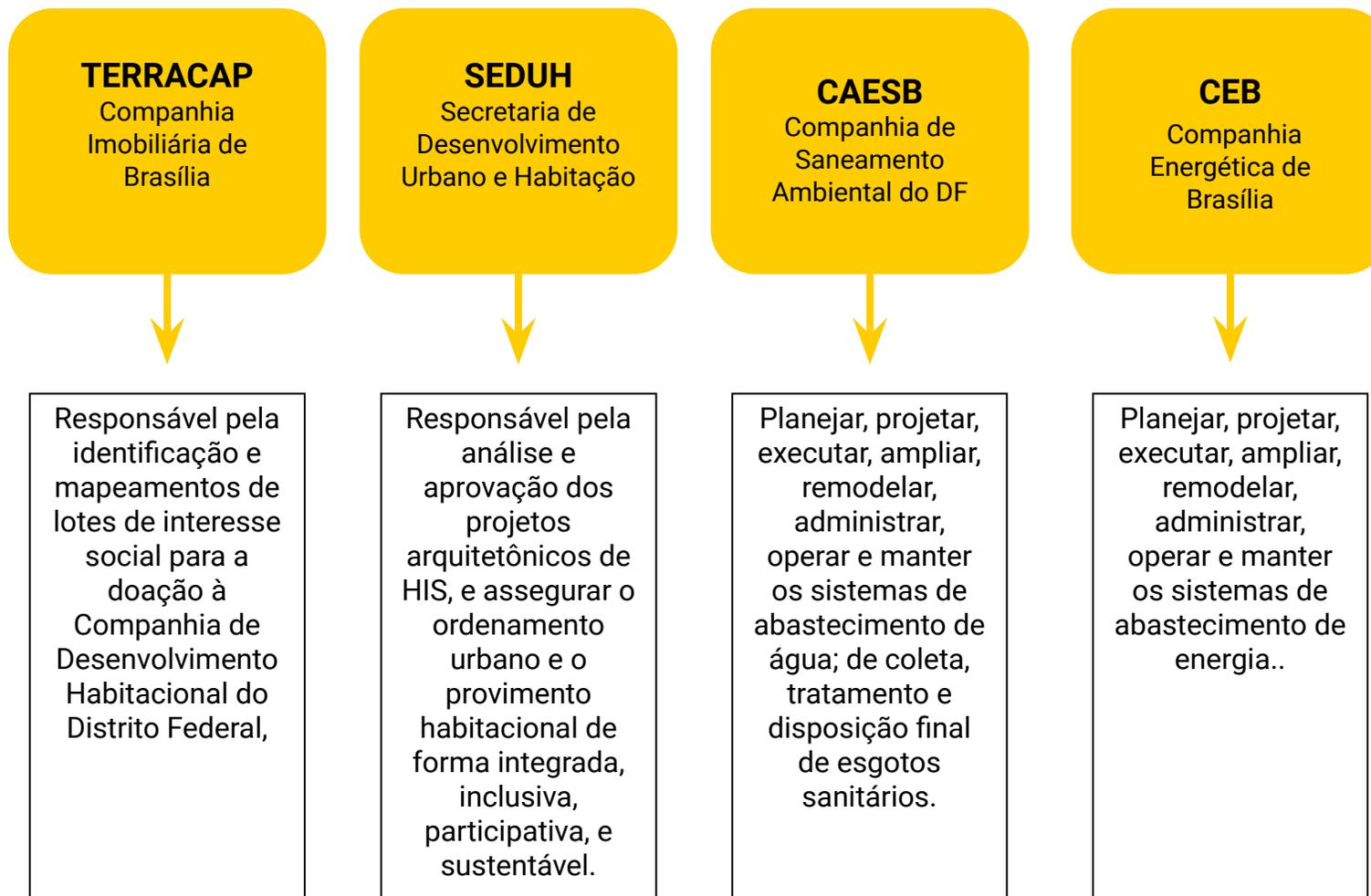
## **ASSISTENTE SOCIAL**

Marilurde Lago

## **EST. SERV. SOCIAL**

Bárbara Luiza Nascimento Almeida

# PAPEL DOS PARCEIROS



# LIÇÕES APRENDIDAS

- É necessário estar imerso na realidade das cidades/comunidades para identificar problemas e buscar soluções/ferramentas para o problema da habitação social;
- A articulação entre programas habitacionais é de fundamental importância para um prestação de serviço de qualidade;
- O respeito às várias dimensões contidas no habitar precisam ser respeitadas, tais como dimensão territorial, cultural, ambiental, social, etc.
- A visão humanizada sobre o beneficiário é urgente para que ele se aproprie de processo à qual será submetido;



# PROJETO DE MONITORAMENTO/PÓS-OCUPAÇÃO

Após a entrega inicia-se o acompanhamento da família beneficiada visando entender como será o uso e adaptação em relação ao novo habitat.

Desta forma a família é acompanhada pela equipe multidisciplinar, composta por arquiteto, engenheiro e assistente social, que **busca atender e dar encaminhamentos às necessidades e dificuldades encontradas.**

As visitas ocorrem de forma periódica pela assistente social que direciona as demandas para o resto do grupo, subdividindo-as em dois grupos:

- (i) relacionadas à edificação: *assessoria para a ampliação da unidade, construção do muro, etc* ou
- (ii) relacionados à sociais: *mediação de conflito com vizinhos, acesso à serviços públicos locais, capacitação, etc*; Por meio deste monitoramento é possível compreende-se a dinâmica do grupo e as dificuldades socioeconômicas existentes entre algumas famílias, possibilitando assim direcionar de forma mais adequada às ações e encaminhamentos para a resolução das mesmas

Pelas observações registradas até o momento, percebe-se que algumas ferramentas complementares, tais como acesso a crédito a juros baixos e banco público de material, seriam necessárias para apoiar estes usuários a alcançar de forma mais rápida, e sem endividamento, no processo de autoconstrução