

MELHORIAS HABITACIONAIS

prestação de ATHIS nas comunidades do DF

MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

1. ANTECEDENTES DO PROJETO

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB/DF, criada pela Lei Distrital nº 4.020/07, tem por finalidade o desenvolvimento da Política Habitacional do Distrito Federal, podendo articular-se com políticas e programas que visem o desenvolvimento das funções econômicas e sociais da população, bem como a provisão de moradias habitacionais.

Desde 2016, a CODHAB/DF, representada por sua Diretoria de Assistência Técnica – DIATE, vem desenvolvendo e aperfeiçoando o atendimento de Assistência Técnica pública e gratuita em Arquitetura e Urbanismo no território da capital federal, conforme estabelece o **Programa Habita Brasília**, em seu segundo eixo “Projeto na Medida”.

O trabalho de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social - ATHIS tem como foco principal a população de baixa renda na condição de vulnerabilidade social e edilícia. Visa combater problemas de insalubridade, insegurança e acessibilidade nas edificações, em geral construídas sem orientação de profissional capacitado, tendo como base o que estabelece a Lei Federal nº11.888/2008: a Lei da Assistência Técnica.

O programa

Habita Brasília (2016)



- 1 LOTE LEGAL
- 2 PROJETO NA MEDIDA
- 3 MORAR BEM
- 4 ALUGUEL LEGAL
- 5 PORTAS ABERTAS

MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

1. ANTECEDENTES DO PROJETO

Para dar efetividade ao eixo “Projeto na Medida”, cujo objetivo principal é promover dignidade e qualidade à moradia e ao espaço público, a DIATE passou a atender diversas Regiões Administrativas e deparou-se com as reais necessidades habitacionais do Distrito Federal.

No ano de 2020, momento em que se desencadeou mundialmente a Pandemia de COVID-19 e suas consequências, entendeu-se que o orçamento disponível por habitação não era suficiente para combater as inadequações habitacionais da população atendida.

Portanto, criou-se uma nova modalidade de atendimento dentro do SubPrograma de Melhorias Habitacionais: **a reconstrução**.

O Eixo “Projeto na Medida” passou a ter dois campos de atuação: reforma/ampliação para casos de inadequação habitacional e reconstrução da unidade habitacional, para casos de precariedade habitacional.

As famílias atendidas por esta nova modalidade atendem aos mesmos critérios estabelecidos pelo Programa Habita Brasília.



**SUBPROGRAMA DE
MELHORIAS HABITACIONAIS**

2016 À 2020



REFORMA



MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

2. OBJETIVOS DO PROJETO



O Projeto da Medida é um dos eixos do programa Habita Brasília do Governo do Distrito Federal, este projeto tem por finalidade **enfrentar os problemas de insegurança e insalubridade oriundos da autoconstrução em áreas de baixa renda em Brasília**. O Projeto Na Medida **disponibiliza para famílias em situação de vulnerabilidade habitacional uma equipe técnica composta por arquitetos, engenheiros e assistentes sociais** que fazem o levantamento da situação da família e da construção para desenvolver um projeto de arquitetura que adeque a casa às necessidades de seus habitantes. O Projeto é complementado pelo Subprograma de **MELHORIAS HABITACIONAIS** que, para a execução do projeto, subsidia até **50 mil reais** por família. Por meio deste programa, **a família tem acesso a serviços de projetos e reformas com profissionais capacitados e especializados**.

Em **2020** cria-se uma nova modalidade de atuação dentro do **PROGRAMA DE MELHORIAS** que é eixo de atendimento à situações habitacionais extremamente graves que necessitem de **RECONSTRUÇÃO e não de reforma**. O Projeto visa combater o déficit habitacional por meio da substituição de habitações consolidadas com materiais reutilizados ou rústicos, que acabam por gerar risco de vida aos seus ocupantes.

SUBPROGRAMA DE MELHORIAS HABITACIONAIS

2016 A 2022

2020 A 2023

REFORMA

RECONSTRUÇÃO

MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

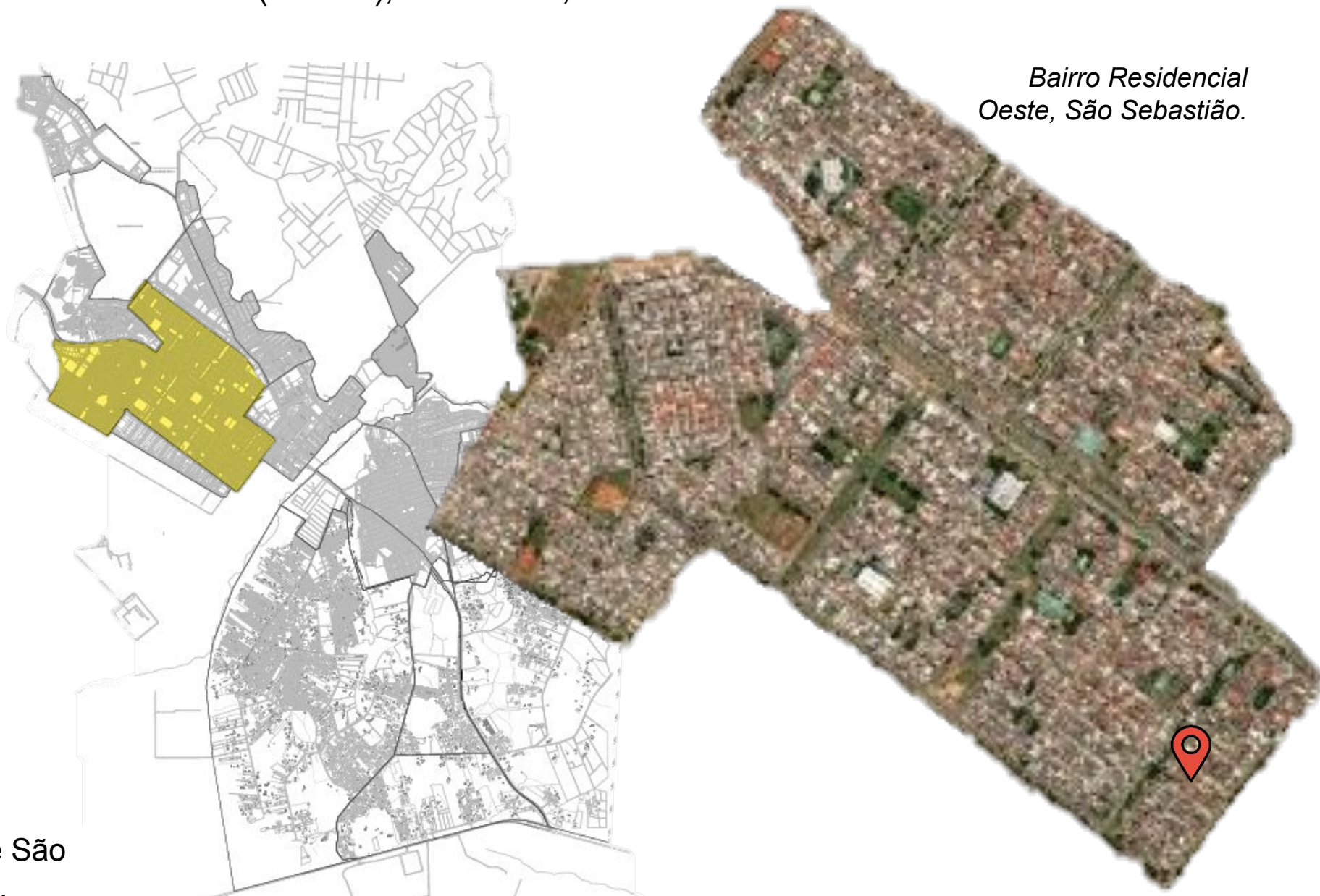
3. LOCAL DE INTERVENÇÃO

O caso destacado para divulgação da modalidade **MELHORIAS HABITACIONAIS - EIXO RECONSTRUÇÃO** encontra-se na cidade de Região Administrativa de São Sebastião (RA XIV), Brasília/DF, bairro Residencial Oeste.

Mapa DF – destaque São Sebastião.



Cidade de São Sebastião.

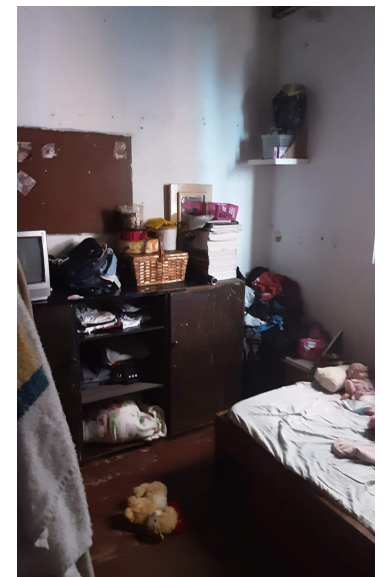


Bairro Residencial Oeste, São Sebastião.

MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

3. LOCAL DE INTERVENÇÃO

A família foi habilitada socialmente no ano de 2019 e contemplada com obras no ano de 2022, momento em que foi verificada a extrema necessidade social e edilícia na qual estava inserida, conforme depreende-se das imagens a seguir.



ANTES - *Imagens da casa.*

MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

4. PRIORIDADES DE ATENDIMENTO: IDENTIFICAÇÃO DO GRUPO ALVO

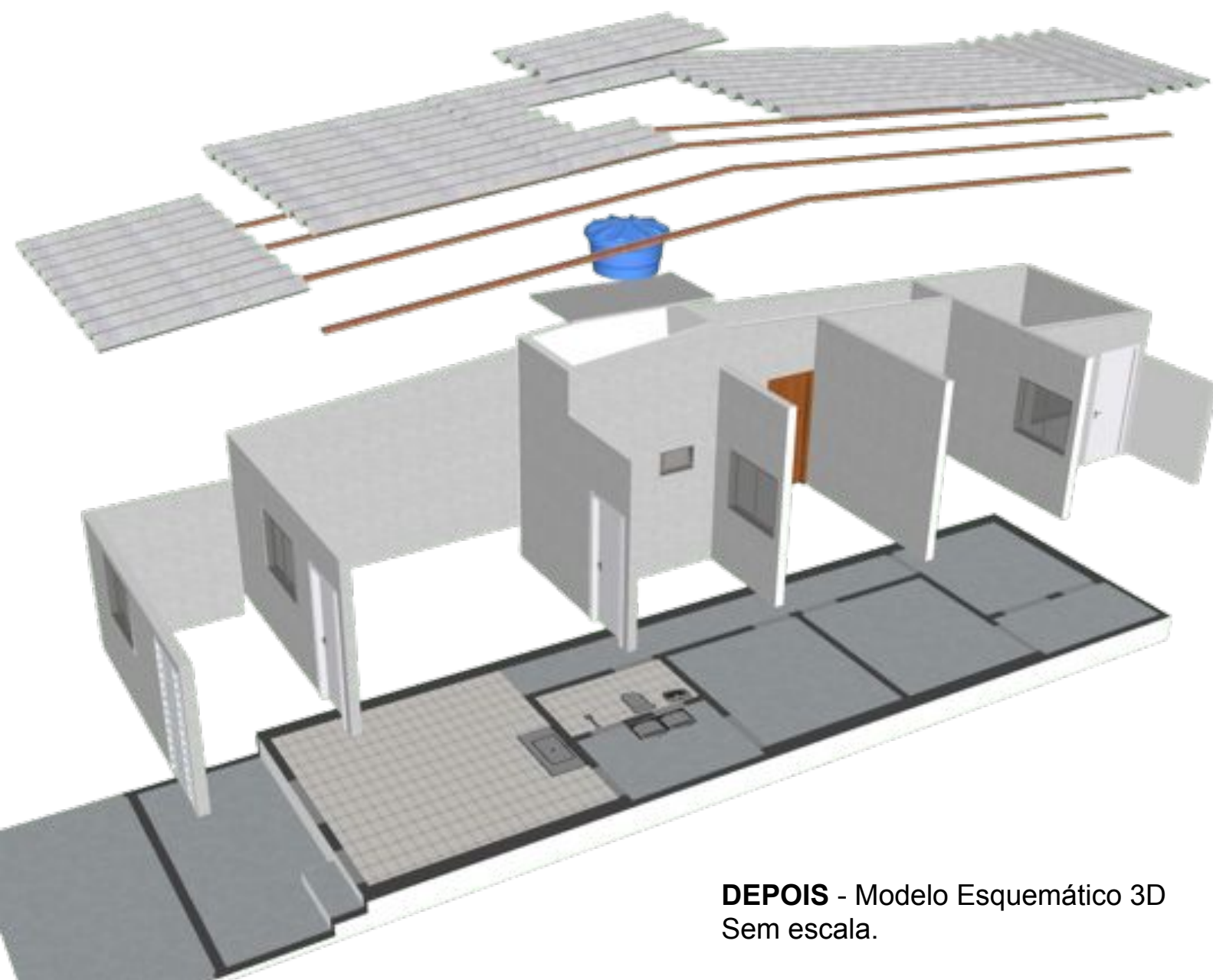
Com base na análise dos Formulários Social e Técnico, a família foi classificada como de **vulnerabilidade social e edílicia** e destacada para recebimento de Melhorias Habitacionais, na modalidade **MELHORIAS HABITACIONAIS - EIXO RECONSTRUÇÃO**.



ANTES - Modelo Esquemático 3D
Sem escala.

- Telhado e madeiramento antigo
- Cozinha com irregularidades hidráulicas e elétricas
- Área de serviço no mesmo nível da área externa
- Área da loja, sem reboco, e nível abaixo do principal da casa, alagamento
- Quarto íntimo dentro da área de circulação social da casa
- Sala que na verdade é um quarto por ser várias pessoas na casa
- Banheiro pequeno e com falta de iluminação e ventilação, tamanho insuficiente para as louças. Sem cerâmica ou impermeabilização
- Quarto pequeno para 3 pessoas dormirem
- Pintura antiga

5. CATEGORIA: REVITALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES OU ÁREAS URBANAS



- Cozinha integrada com a sala, novas louças e esquadrias
- Renovação do banheiro com ampliação, revestimento, louças e forro
- Novo telhamento da nova área edificada, telhado duas águas (telhas e madeiramento)
- Quarto 02 com novas divisórias, esquadrias e iluminação pelo poço de ventilação
- Quarto 03 com novas divisórias, esquadrias e iluminação pelo poço de ventilação
- Nova área de serviço coberta com circulação nova para a cozinha
- Quarto 01 com novas divisórias para substituir a sala que era um quarto também, novas esquadrias
- Nova abertura para ventilação, esquadrias e iluminação dos cômodos do quarto 02 e 03

DEPOIS - Modelo Esquemático 3D
Sem escala.

MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

5. CATEGORIA: REVITALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES OU ÁREAS URBANAS



DEPOIS - Imagem externa da casa.

MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

5. CATEGORIA: REVITALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES OU ÁREAS URBANAS



DEPOIS - Imagens internas da casa.

MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

6. PRAZO DE EXECUÇÃO:

Após assinatura de cada contrato, as empresas credenciadas têm até 90 (noventa) dias para execução dos serviços para finalizar o conjunto de obras destinadas para cada contrato.

PROGRAMA **MELHORIAS HABITACIONAIS | EIXO RECONSTRUÇÃO** ocorre desde **AGOSTO DE 2020 ATÉ OS DIAS ATUAIS.**



ITEM	RAM	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	UNIT.	PORCENTUAL
1.0	CPU	PRE01	REMOÇÃO DE ALVENARIA DE BLOCO FURADO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF. 12/2017	UN	2,00	320,00	640,00
1.1	CPU	PRE02	REMOÇÃO DE PISADA DE CERÂMICA, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF. 12/2017	M2	65,20	46,67	3052,56
1.2	CPU	PRE03	REMOÇÃO DE MADEIRITE	M2	58,00	6,87	398,39
1.3	CPU	PRE04	REMOÇÃO DE BARRAS DE MADRIM - SEM REAPROVEITAMENTO	M2	39,00	2,80	109,20
1.4	CPU	PRE05	REMOÇÃO DE BARRAS DE VASO SANITÁRIO - SEM REAPROVEITAMENTO	M2	2,34	4,08	9,59
1.5	CPU	PRE06	REMOÇÃO DE BARRAS DE CHUVEIRO COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	0,20	5,50	1,10
1.6	CPU	PRE07	REMOÇÃO DE BARRAS DE CORTINA COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	1,00	21,45	21,45
1.7	CPU	PRE08	REMOÇÃO DE BARRAS DE CORTINA COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	1,00	34,06	34,06
1.8	CPU	PRE09	REMOÇÃO DE BARRAS DE CORTINA COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	1,00	39,50	39,50
1.9	CPU	PRE10	REMOÇÃO DE BARRAS DE CORTINA COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	1,00	54,54	54,54
2.0	CPU	PRE11	REMOÇÃO DE BARRAS DE CORTINA COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	3,40	28,85	98,11
2.1	CPU	PRE12	REMOÇÃO DE BARRAS DE CORTINA COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	1,08	7,36	7,86
2.2	CPU	PRE13	REMOÇÃO DE BARRAS DE CORTINA COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	2,00	24,56	49,12
2.3	CPU	PRE14	REMOÇÃO DE BARRAS DE CORTINA COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	1,80	67,37	121,27
3.0	CPU	PRE15	REMOÇÃO DE BARRAS DE CORTINA COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	5,21	67,28	350,56
3.1	CPU	PRE16	REMOÇÃO DE BARRAS DE CORTINA COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	42,70	30,15	1277,26
3.2	CPU	PRE17	REMOÇÃO DE BARRAS DE CORTINA COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	84,84	67,16	5697,85
3.3	CPU	PRE18	REMOÇÃO DE BARRAS DE CORTINA COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	21,36	6,17	131,88
3.4	CPU	PRE19	REMOÇÃO DE BARRAS DE CORTINA COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	21,96	23,63	519,11
3.5	CPU	PRE20	REMOÇÃO DE BARRAS DE CORTINA COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	48,08	24,32	1169,48
3.6	CPU	PRE21	REMOÇÃO DE BARRAS DE CORTINA COM SEM REAPROVEITAMENTO	M2	39,68	30,61	1214,98



MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

7. ESTRATÉGIA ADOTADA - CRONOGRAMA

2016 À 2020

EQUIPE SOCIAL

EQUIPE TÉCNICA



FAMÍLIA BUSCA ATENDIMENTO



RECEBE INFORMAÇÕES SOBRE OS CRITÉRIOS DE PARTICIPAÇÃO



DOCUMENTAÇÃO ENVIADA PARA AVALIAÇÃO



DOCUMENTAÇÃO APROVADA – **FAMÍLIA HABILITADA SOCIALMENTE**



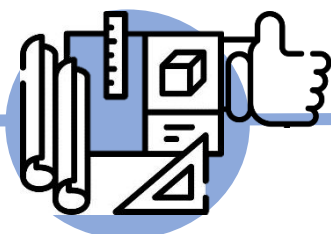
FAMÍLIA ENCAMINHADA PARA ATENDIMENTO DA EQUIPE TÉCNICA



REALIZAÇÃO DE VISITA TÉCNICA – LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO



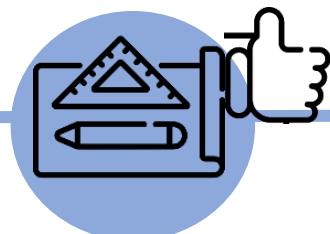
DESENVOLVIMENTO ESTUDO PRELIMINAR **REFORMA**



APROVAÇÃO DA FAMÍLIA NO ESTUDO PRELIMINAR



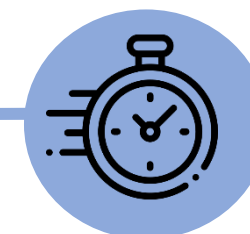
DESENVOLVIMENTO PROJETO EXECUTIVO DE **REFORMA**



APROVAÇÃO DA FAMÍLIA NO PROJETO EXECUTIVO



PROJETO EXECUTIVO DE **REFORMA** FINALIZADO



PROJETO EXECUTIVO DE **REFORMA** AGUARDANDO OBRA

MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

7. ESTRATÉGIA ADOTADA - CRONOGRAMA

2020 À DATA ATUAL

EQUIPE TÉCNICA



MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

8. QUADRO RESUMO DOS INVESTIMENTOS APORTADOS

MARCOS REGULATÓRIOS:

I. LEI FEDERAL Nº 11.888/2008

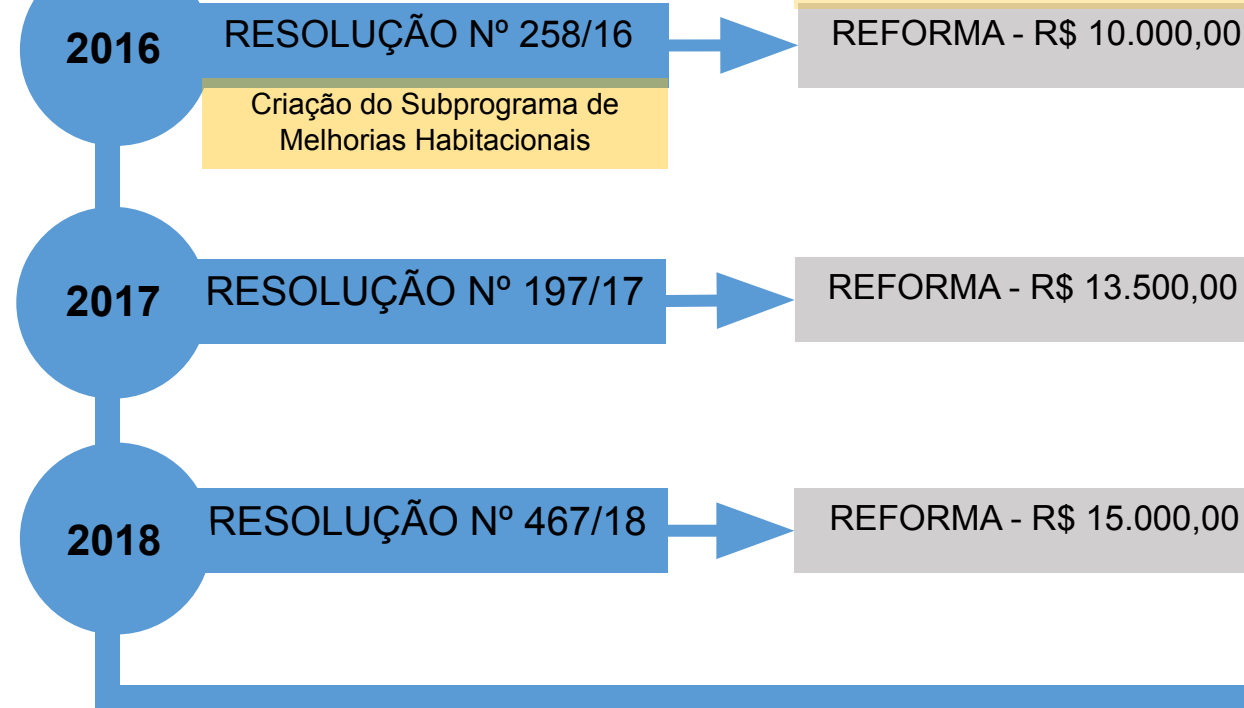
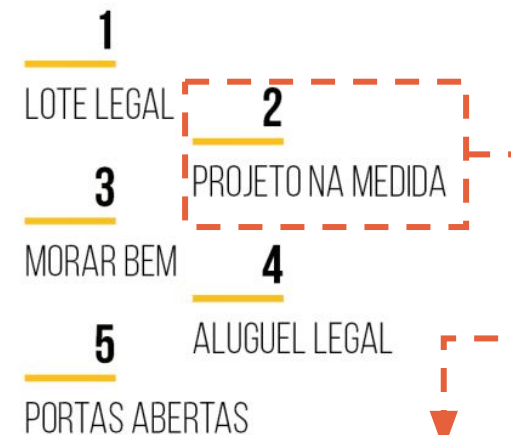
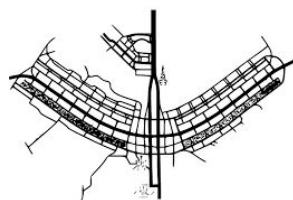
Lei que estabelece Assistência Técnica pública e gratuita em todo país para o projeto e a construção de habitação de interesse social à população de baixa renda.

II. LEI DISTRITAL Nº 5.485/15

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.

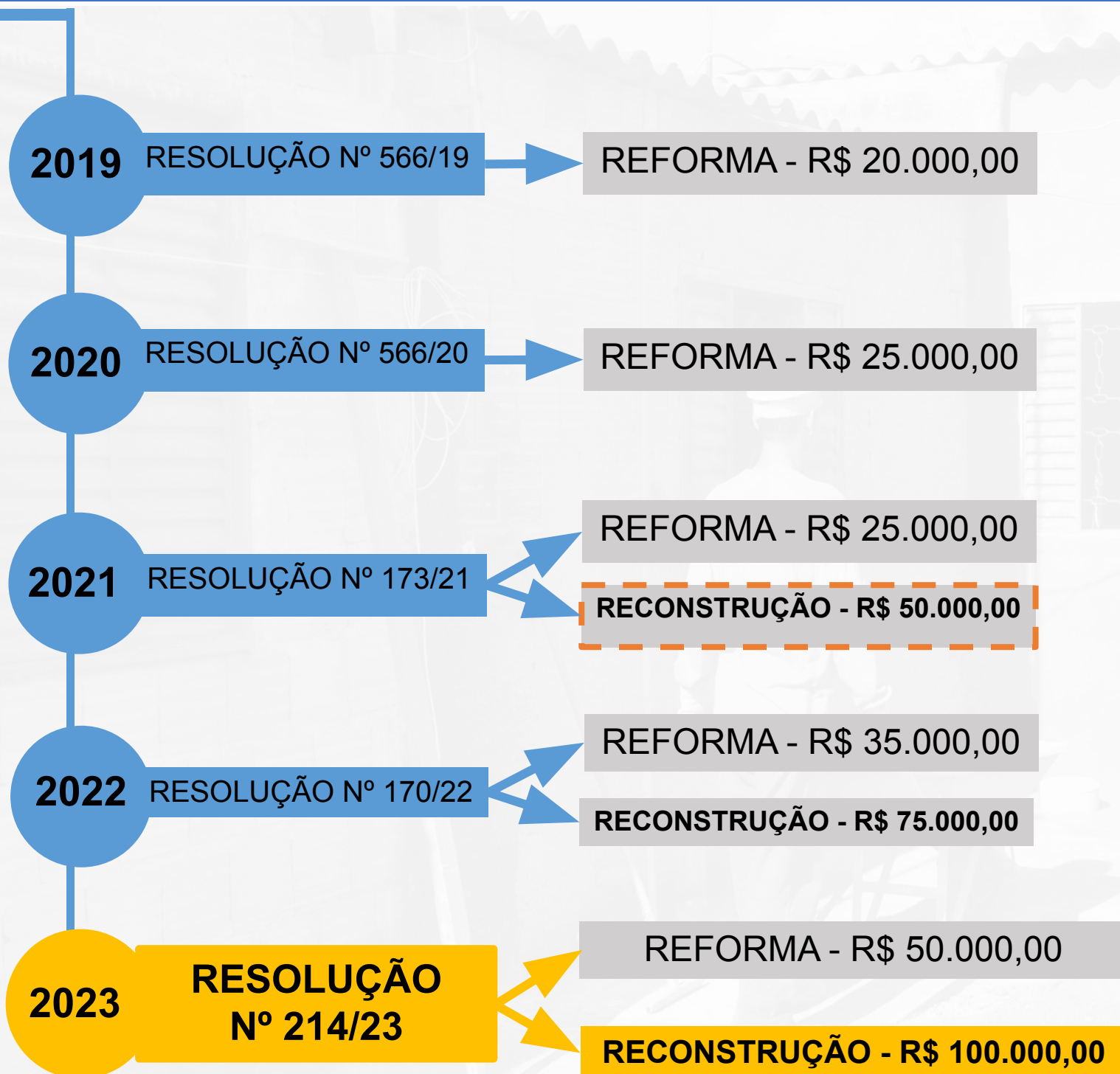
III. DECRETO Nº 37.438/16

Institui o **Programa Habita Brasília**, no âmbito da Política Habitacional do Distrito Federal e cria o Comitê Gestor e o Grupo Técnico Executivo para desenvolvimento das ações de implantação do Programa.



MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

8. QUADRO RESUMO DOS INVESTIMENTOS APORTADOS

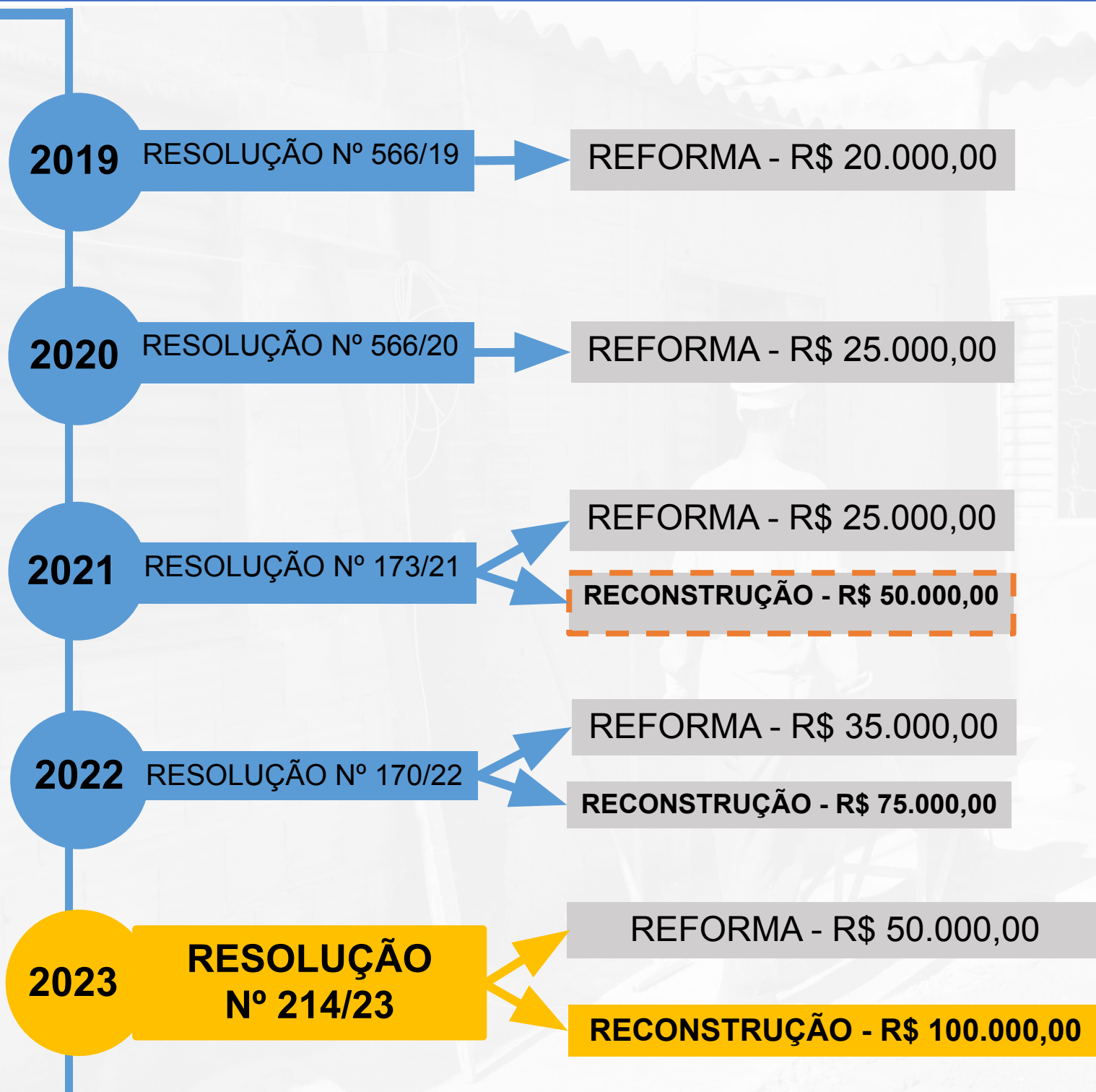


Considerando-se que o déficit habitacional qualitativo é formado por índices de **precariedade construtiva, edificação insalubre, adensamento excessivo, cobertura inadequada ou condições precárias de áreas molhadas** (cozinha e banheiro) é uma realidade em Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS), a CODHAB/DF, imbuída da obrigação legal em promover habitação de qualidade e com cidadania no ano de 2021, criou nova modalidade de atendimento do Subprograma Melhorias Habitacionais: a **RECONSTRUÇÃO**.

As duas modalidades receberam atualização orçamentária no ano de 2023.

MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

8. QUADRO RESUMO DOS INVESTIMENTOS APORTADOS



Por intermédio da Resolução nº 214/2023, os valores disponíveis para a execução de uma **reforma/ampliação** foram **atualizados** para **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)** e os valores disponíveis para a execução de uma **reconstrução** foram **atualizados** para **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**.

Trata-se de uma relevante conquista para a Assistência Técnica não somente no Distrito Federal, mas no Brasil como um todo, posto que permite **fazer mais**, em termos de intervenção edilícia, para as famílias habilitadas.

A conquista resulta de anos de empenho e dedicação na condução do Subprograma Melhorias Habitacionais e, de fato, deve ser **comemorada como um marco** para a ATHIS.

MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

8. QUADRO RESUMO DOS INVESTIMENTOS APORTADOS

RECURSOS MELHORIAS HABITACIONAIS DE 2019 à 2023

2019 - 1.649.727,71

2020 - 281.373,78

2021 - 967.435,47

2022 - 1.300.000,00

2023 - 1.000.000,00

R\$ 5.198.536,96

MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

8. QUADRO RESUMO DOS INVESTIMENTOS APORTADOS

EXECUÇÃO DE MELHORIAS HABITACIONAIS DE 2019 à 2023

169
MORADIAS ATENDIDAS

2019
79 casas
REFORMADAS

2020
06 casas reformadas
(PANDEMIA)

2022
42 casas reformadas
05 RECONSTRUÇÕES

2021
21 casas reformadas
03 RECONSTRUÇÕES

2023
10 casas reformadas
03 RECONSTRUÇÕES

MELHORIAS HABITACIONAIS | Reforma e Reconstrução

9. EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA DIRETAMENTE NO PROJETO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DF (CODHAB/DF)

DIRETOR-PRESIDENTE

Marcelo Fagundes Gomide (2023)

DIATE - DIRETORIA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

DIRETOR

Mauro da Rocha

ASSISTENTE SOCIAL

Marilurde Lago

GERÊNCIA

Maxwell Galvão

Wison Mozzer de Andrade

ASSESSORES

Aurileide da Silva

Dalton Lopes

Germano da Silva

Jassirio de Abreu

Lara Zago

Milton Lisboa

Paulo Henrique Lima

Paulo Rafael Cardoso

Riane Rodrigues

Suplínio Leitão

Wellington da Conceição

EQUIPE TÉCNICA

Arq. Ana Kelly Salazar

Arq. Fabiana Gonçalves

Eng. Filipe Paiva

Arq. Leandro Fernandes

Arq. Raiane Gomes

10. PAPEL DOS PARCEIROS NO PROJETO

CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS

IDENTIFICAR DE FORMA MAIS PRECISA POTENCIAIS BENEFICIÁRIOS QUE ENCONTREM-SE EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE E RISCO SOCIAL, ALÉM DE HABITACIONAL QUE POSSAM SER ATENDIDOS NO SERVIÇO DE MELHORIAS HABITACIONAIS TORNANDO A PRESTAÇÃO DE SERVIÇO PÚBLICO MAIS EFICIENTE E EFICAZ.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL - CLDF

VIABILIZAR POR MEIO DE APORTE DE RECURSOS O ATENDIMENTO DE FAMÍLIAS VULNERÁVEIS EM EXTREMA POBREZA QUE NÃO POSSUEM CAPACIDADE FINANCEIRA DE EXECUTAREM AS MELHORIAS EM SUAS RESIDÊNCIAS - RECONSTRUÇÃO DA HABITAÇÃO, FORTALECENDO ASSIM O FORTALECIMENTO DA POLÍTICA HABITACIONAL POR MEIO DE UMA NOVA METODOLOGIA NUNCA ANTES IMPLEMENTADA.



11. LIÇÕES APRENDIDAS

ASSISTÊNCIA SOCIAL: a atuação do assistente social, integrado com a equipe técnica de arquitetos e engenheiros, é fundamental para o bom andamento do processo, posto que torna-se necessária a sua sensibilidade na lida com a família a ser atendida - uma vez que esta, pela natural desconfiança para com o Estado, deve ser educada no sentido de compreender a seriedade e inovação do Projeto.

ÉTICA PROFISSIONAL: questionar-se, continuamente, sobre o seu papel na execução do Projeto, é fundamental para o agente que, de alguma forma, trabalha com a ATHIS - razão pela qual, na CODHAB/DF, os profissionais da DIATE são movidos por um ideal que, acima de tudo, os conduzem ao constante aperfeiçoamento: ou seja, para nós, não se trata apenas da execução de uma reforma, mas do cumprimento de um ideal moral e ético para com a família beneficiada.

VÍNCULO SOCIAL: é possível, na medida em que os laços entre os profissionais e as famílias atendidas são estreitados, estabelecer um vínculo de confiança entre a população e a figura do Estado, aproximando-os - de modo a superar a frialdade que sempre caracterizou a atuação da Administração Pública nas comunidades carentes, resultando, por conseguinte, na efetividade que se pretende para Projeto.

12. PROJETO DE MONITORAMENTO E/OU PÓS OCUPAÇÃO

Não seria suficiente apenas prestar o benefício da melhoria habitacional na residência do beneficiário caso não houvesse o **monitoramento pós-ocupação**, etapa que reveste o Projeto de mais relevância e segurança, uma vez que a reforma não é um fim em si mesmo, mas uma etapa do atendimento - que se pretende integral e efetivo.

O monitoramento pós-ocupação configura-se **instrumento necessário**, porquanto revela eventuais falhas na condução do processo, contribuindo, não somente para o dimensionamento do benefício aplicado, mas para o aprimoramento do Projeto.

Portanto, objetiva-se, em todas as fases do Subprograma, mensurar os seus efeitos e alcance, repensando-o em seu fluxo processual, administrativo e executivo, de modo a resultar na melhor prestação de serviço à população atendida.

