

**ESCRITÓRIO PÚBLICO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA GRATUITA  
PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM TABOÃO DA  
SERRA**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado como parte dos requisitos  
para obtenção do grau de Especialista em  
Gestão Pública com ênfase em Governo  
Local.

Aluna: Renata Vieira de Mello

Orientador: Prof. Luiz Philippe Torelly

Tutor(a): Prof<sup>a</sup> Rosane Biasotto

Brasília – DF  
OUTUBRO/2018

## **ESCRITÓRIO PÚBLICO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA GRATUITA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM TABOÃO DA SERRA**

Autora: Renata Vieira de Mello

Prefeitura Municipal de Taboão da Serra

Palavras chave: Assistência Técnica, Autoconstrução, Habitação de Interesse Social, Melhorias Habitacionais.

A ideia de um serviço permanente, público e gratuito em habitação de interesse social é explícita no texto da lei da assistência técnica. Contudo, após 10 anos da promulgação da Lei Federal nº 11888 de 2008 ainda não há efetividade na aplicação dessa política pública em Taboão da Serra. Foram realizadas ao longo dos últimos anos ações de melhorias habitacionais, que não se replicaram para todos os assentamentos e não tiveram continuidade. A autoconstrução é a característica principal da paisagem: a improvisação e o baixo poder aquisitivo da população quando da execução da moradia são acompanhados pela falta de apoio técnico adequado de arquitetura e engenharia. Há carência de assistência técnica adequada para solucionar o problema do grande número de habitações precárias em loteamentos irregulares e assentamentos precários no município. O Plano de Intervenção proposto é a implementação de escritório público de assistência técnica gratuita para habitações de interesse social.

## SUMÁRIO

1. Diagnostico .....	4
1.1. Definição do problema.....	4
1.2. Contexto/justificativa do problema.....	12
1.3. Metodologia de coleta de dados.....	13
1.4. Localização do Plano de Intervenção.....	13
1.5. Público-Alvo .....	22
1.6. Valor previsto.....	23
1.7. Duração.....	23
1.8. Instituição/unidade funcional gestora e idealizadora .....	24
2. Objetivos .....	24
3. Marco Técnico e Teórico.....	25
3.1. Revisão da Legislação .....	34
3.2. Habitação e os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável.....	43
3.3. Plano Municipal de Habitação e Déficit Habitacional.....	44
3.4. Fontes de Recursos .....	53
4. Escopo .....	54
4.1. Estrutura Analítica .....	56
4.2. Não escopo .....	58
4.3. Levantamento de restrições .....	58
4.4. Premissas.....	58
4.5. Riscos.....	59
4.6. Estrutura de gestão e principais atores envolvidos .....	59
4.7. Quadro de Trabalho/equipe.....	60
5. Cronograma .....	62
6. Considerações finais .....	64
Referências bibliográficas .....	66

# 1 DIAGNÓSTICO

## 1.1 Definição do problema

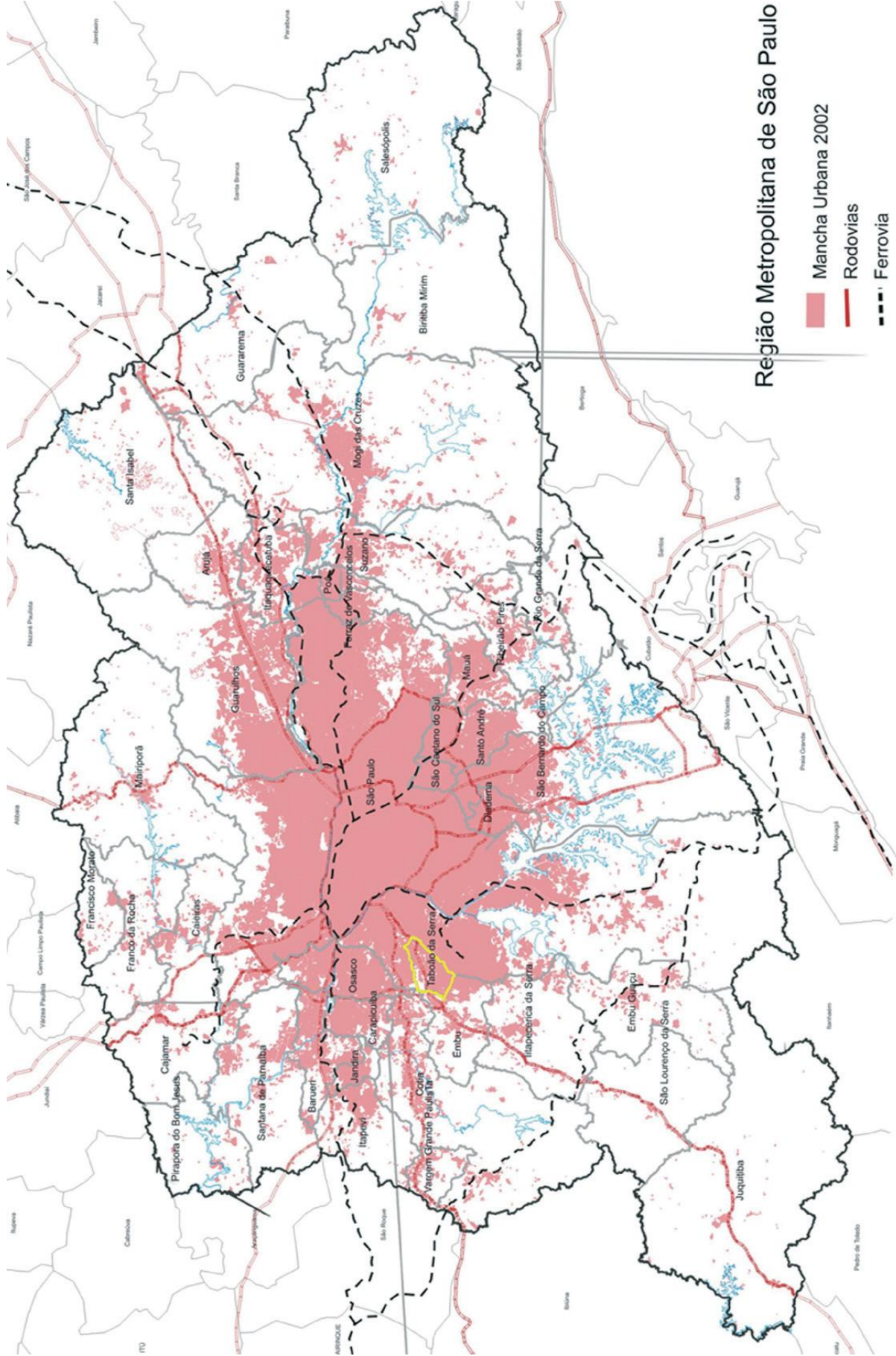
O problema habitacional urbano das regiões metropolitanas brasileiras é decorrente das características de urbanização do território, ocorrida de forma acelerada, principalmente entre as décadas de 1940 e 1980, provocada pelo êxodo rural, industrialização e pela falta de políticas públicas, acarretando o espraiamento da mancha urbana com ocupação de áreas periféricas, sem infraestrutura urbana, serviços públicos, abastecimento, transporte, equipamentos públicos e outros serviços.

Segundo Bonduki (1998) com a expansão da periferia garantia-se o desadensamento das áreas centrais das regiões metropolitanas, e dessa forma os investimentos públicos poderiam se concentrar nas áreas habitadas pela classe média e alta: a omissão do poder público na expansão dos loteamentos clandestinos e precários viabilizou uma solução habitacional baseada no autoempreendimento de baixo custo compatível com a remuneração do trabalhador, mas com um modelo de ocupação ilegal, segregada, clandestina, insalubre e sem infraestrutura.

As principais características da urbanização brasileira são, portanto, a rapidez da ocupação do território, a concentração em metrópoles e grandes cidades, a segregação territorial social e econômica, os impactos ambientais, a pobreza e a violência.

“A segregação urbana ou ambiental é uma das faces mais importantes da desigualdade social e parte promotora da mesma. À dificuldade de acesso aos serviços e infraestrutura urbanos (transporte precário, saneamento deficiente, drenagem inexistente, dificuldade de abastecimento, difícil acesso aos serviços de saúde, educação e creches, maior exposição à ocorrência de enchentes e desmoronamentos etc.) somam-se menos oportunidades de emprego (particularmente do emprego formal), menos oportunidades de profissionalização, maior exposição à violência (marginal ou policial), discriminação racial, discriminação contra mulheres e crianças, difícil acesso à justiça oficial, difícil acesso ao lazer.” (MARICATO, 2003, p. 152).

O perfil de ocupação do território do município de Taboão da Serra não é diferente das características citadas. O grande crescimento populacional, sem planejamento urbano na mesma escala, acarretou em um padrão de ocupação predominantemente de autoconstrução, fato que resultou numa paisagem urbana árida e altamente adensada.



### Região Metropolitana de São Paulo

- Mancha Urbana 2002
- Rodovias
- Ferrovia

Fonte: Emplasa - CIG, 2002.

Atualmente o município está entre os mais adensados do Estado de São Paulo e do país. No mesmo período, a partir da década de 60, também surgiram as favelas nas periferias do município. Esse histórico de ocupação e urbanização é legível hoje na paisagem da cidade, marcada pela falta de tratamento adequado das áreas centrais, pela falta de áreas verdes e livres em área significativa do município, pela concentração de altas densidades nas áreas com menos condições de infraestrutura, pela massa de construções sem acabamento, pela insuficiência da rede de equipamentos e serviços públicos e pela falta de hierarquia do sistema viário (TABOÃO DA SERRA, 2010).

O Município de Taboão da Serra localiza-se na região metropolitana de São Paulo, a 20 quilômetros do centro da capital, e 100% situado em área urbana. Faz parte da sub-região sudoeste composta também pelos municípios de Cotia, Embu das Artes, Embu-Guaçu, Itapeverica da Serra, Juquitiba, São Lourenço da Serra e Vargem Grande Paulista. Faz fronteira com os municípios de São Paulo, Embu das Artes e Cotia. (IBGE, 2010)

De acordo com o censo de 2010, o município possui área territorial de 20,388 km<sup>2</sup> com população de 244.528 habitantes, sendo a densidade demográfica de 11.994.31 hab/km<sup>2</sup>, com estimativa de 285.570 habitantes em 2018. Em 2010 era a segunda cidade do estado e a terceira do país com maior adensamento populacional.

Taboão da Serra foi emancipada em dezembro de 1958 e durante a década de 1960 a sua população teve a maior taxa de crescimento de todo o período até o momento atual. De acordo com dados do diagnóstico do Plano Municipal Habitacional de Interesse Social (PMHIS), o número de habitantes passou de 7.173 em 1960 a 41.124 em 1970, e, apesar de taxas sempre inferiores nas décadas posteriores, o incremento absoluto no número de habitantes foi bastante expressivo: 33.951 habitantes na década de sessenta; 55.784 habitantes na década de setenta; 63.176 habitantes na década de oitenta e 37.560 habitantes na década de noventa.

A seguir segue a evolução da ocupação do território a partir de fotos aéreas a partir da década de 1960.

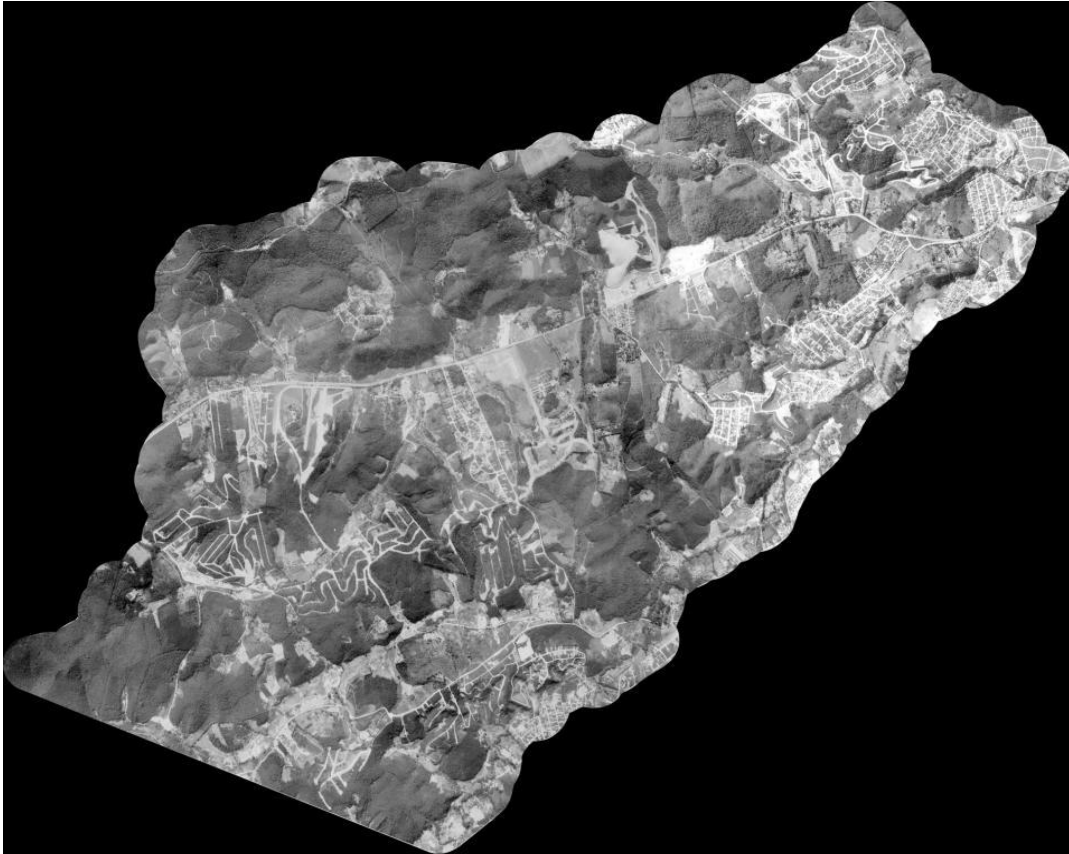


Foto aérea 1 - Município de Taboão da Serra 1962 - Fonte: Emplasa

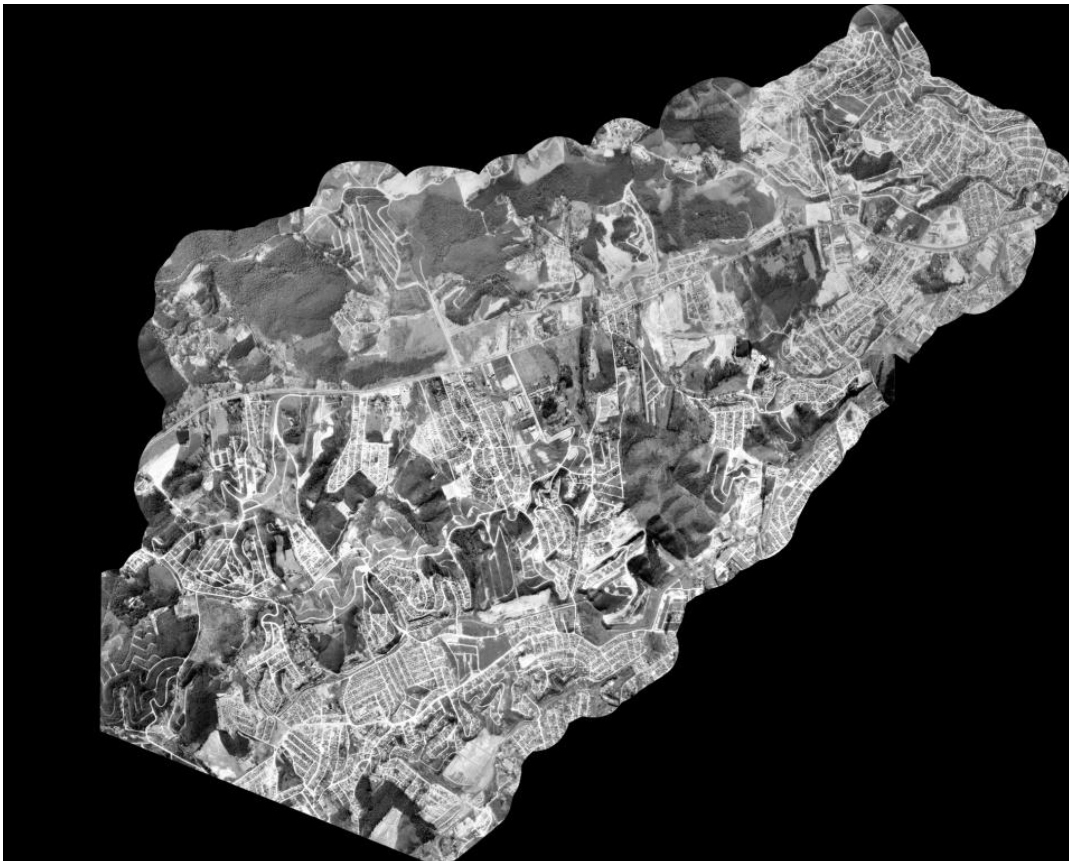


Foto aérea 2 - Município de Taboão da Serra 1972 - Fonte: Emplasa



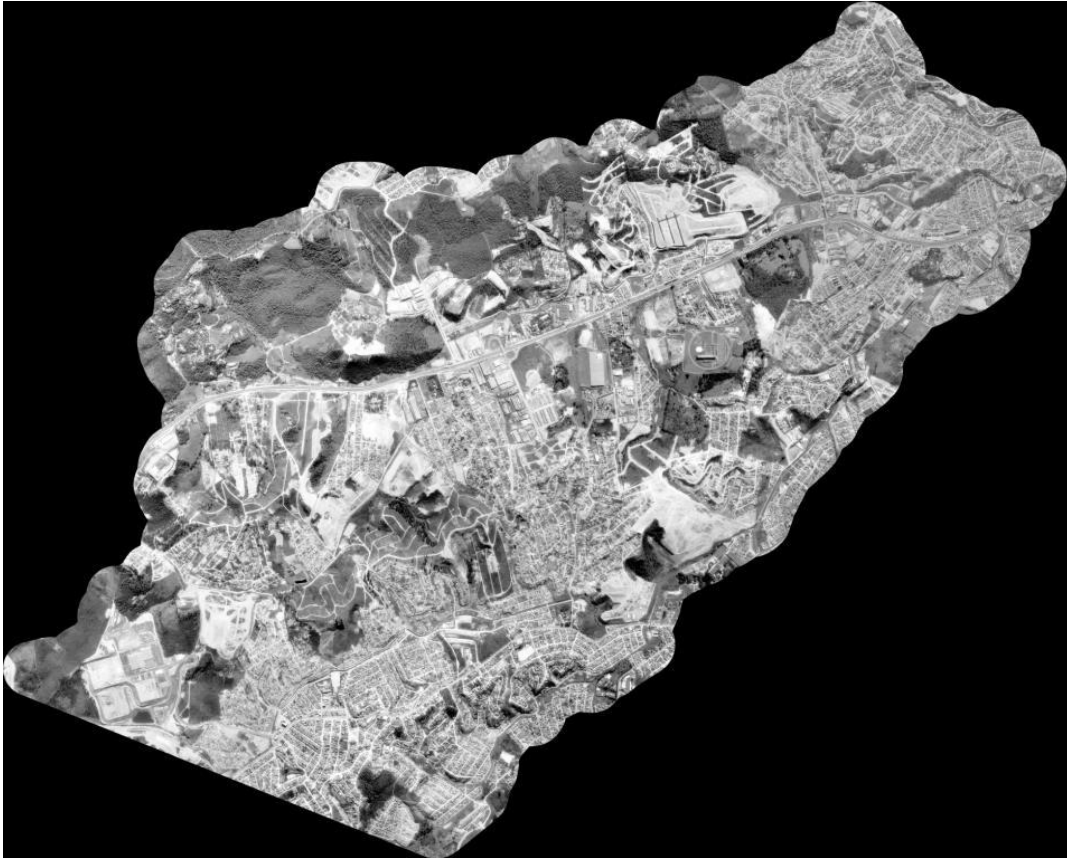


Foto aérea 3 - Município de Taboão da Serra 1980 - Fonte: Emplasa

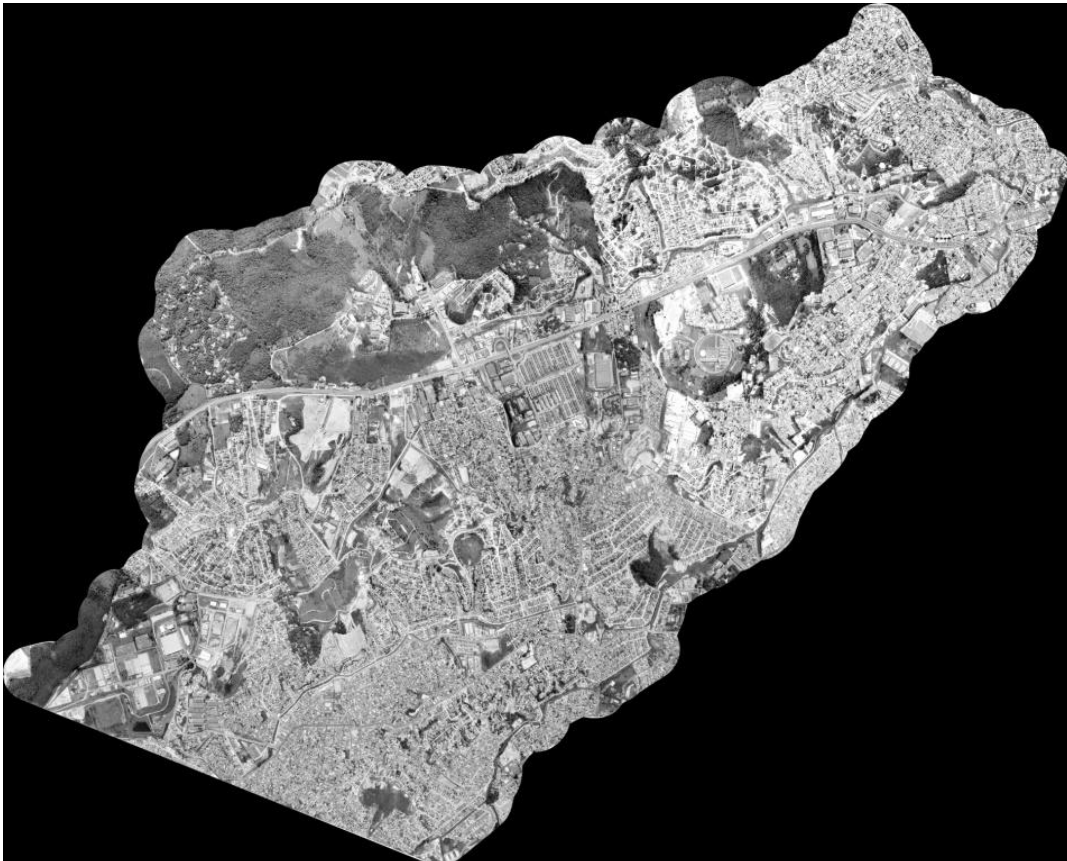


Foto aérea 4 - Município de Taboão da Serra 1994 - Fonte: Emplasa





Foto aérea 5 - Município de Taboão da Serra 2004 - Fonte: Emplasa



Foto aérea 6 - Município de Taboão da Serra 2011 - Fonte: Emplasa

As fotos aéreas acima demonstram a forma de ocupação do território ao longo das décadas de 1960 a 2010, que se traduz atualmente em alta densidade populacional, sem áreas verdes significativas.

Verifica-se o crescimento populacional em números absolutos no município, de 1960 a 2010 na tabela a seguir.

Local/Ano	1960	1970	1980	1991	2000	2010
<b>Taboão da Serra</b>	7.173	41.124	96.908	160.084	197.644	244.528
<b>Subregião Sudoeste</b>	37.103	106.482	291.990	473.062	812.236	986.998
<b>Total RMSP</b>	4.905.421	8.172.542	12.575.655	15.452.537	17.878.703	19 683 975

Tabela 1: Crescimento Populacional 1960-2010 (em números absolutos). Fonte: PMHIS (2010), Censos IBGE

A evolução da ocupação do território de Taboão da Serra fez com que o município hoje se apresente cortado longitudinalmente pela rodovia BR-116, dividindo-o em duas porções, acentuando a segregação urbana já presente na cidade. Pode-se dizer que a cidade está dividida de forma que de um lado encontra-se uma faixa mais estreita ao norte, menos densa e com melhores condições de urbanização e ocupação e, de outro, ao sul, uma ampla área ocupada predominantemente por população de baixa renda, densa, onde se concentra grande parte do problema de inadequação habitacional.

Taboão da Serra teve sua área ocupada num curto período de tempo, e a cidade não conseguiu se estruturar satisfatoriamente do ponto de vista urbanístico, o que faz com que, desde a sua origem, seja marcada por carências urbanas e ocupações em assentamentos irregulares e/ou precários. Este fato é agravado ao se considerar o perfil socioeconômico predominantemente de baixa renda da população da cidade, o que demanda uma maior oferta de serviços e equipamentos públicos urbanos (TABOÃO DA SERRA, 2010).

Segundo o Censo 2010, o Índice de Desenvolvimento Humano - IDH do município em 2010 era de 0,769, considerado alto. Possuía em 2010 o equivalente a 93,6 % de cobertura de esgotamento sanitário adequado e 50,7 % de urbanização de vias.

Os assentamentos que estão em processo de regularização fundiária estão localizados em áreas informais ou ilegais, tanto por não possuírem tamanho aceitável pela legislação como por estar em áreas não propícias à ocupação humana, como beira de córregos, barrancos ou áreas públicas de uso comum da população, como praças ou áreas de lazer. Há, portanto, nessas terras não propícias à ocupação um valor de mercado baixo, pois historicamente não podem ser levadas a registro, sendo, portanto, de titulação considerada precária.

Dentre os problemas urbanos existentes no município, o que se pretende destacar neste trabalho é o das inadequações habitacionais causadas pela autoconstrução, o que acarretou em um grande número de habitações precárias em loteamentos irregulares e assentamentos subnormais, com baixa qualidade construtiva.

Apesar de o traçado viário da maioria dos loteamentos obedecer a certo padrão, a complexidade na divisão fundiária também ocorre e confunde a identificação da unidade residencial, sendo as ocorrências mais comuns a de casas sobrepostas ou de subdivisão de lotes em parcelas menores, ocorrendo uma ocupação bastante densa. Essas ocorrências devem principalmente à coabitação para abrigar filhos ou parentes ou para locação, para geração de renda.

Nesse contexto as inadequações ambientais são várias, desde a inexistência de sanitário de uso exclusivo até a ocupação total do lote, acarretando em problemas de salubridade, assim como na falta de permeabilidade do solo o que facilita inundações. A autoconstrução, na aparência se configura como inacabado, com aspecto de precariedade, já que externamente se veem apenas os blocos cerâmicos sem reboco, pintura ou qualquer outro tipo de revestimento. Sem projeto adequado o tamanho e configuração dos compartimentos resulta em insuficiência de ventilação e iluminação e até mesmo de privacidade.

As necessidades habitacionais do município de Taboão da Serra foram sintetizadas no Plano de Habitação de Interesse Social. Foram consideradas fontes da Fundação João Pinheiro, com base nos dados do Censo do IBGE, além de levantamento elaborado pela própria Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente, para a indicação do déficit habitacional no município,

especialmente o qualitativo, que é de interesse do presente trabalho, para identificação das inadequações ambientais e respectivos locais onde estão situadas.

## **1.2 Contexto/justificativa do problema**

A Lei Federal nº 11888 de 2008 assegura o direito à assistência técnica, em arquitetura, urbanismo e engenharia a famílias de baixa renda como parte do direito à moradia e abrange todos os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução de obras, necessários para a edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação. A ideia de um serviço permanente, público e gratuito é explícita no texto da lei. Contudo, até o momento, não há sinal de efetividade da aplicação da lei no Município de Taboão da Serra.

De acordo com o diagnóstico elaborado para o Plano Municipal Habitacional de Interesse Social (2010) de Taboão da Serra, em 84 assentamentos precários, havia um déficit qualitativo de 14.813 domicílios inadequados (carência de infraestrutura, adensamento excessivo, irregularidade fundiária urbana e inexistência de unidade sanitária interna), e, um déficit quantitativo de 4.686 domicílios (domicílios improvisados, coabitação familiar e domicílios rústicos).

A partir da aprovação do Plano Diretor Participativo em 2006, foi viabilizada a regularização fundiária de vários loteamentos e assentamentos, assim como houve investimento público em urbanização, melhoria de infraestrutura e melhorias habitacionais. Até o ano de 2018 dos 84 assentamentos precários, foram regularizados 12 loteamentos e 14 estão em análise para posterior aprovação. Foram realizadas ao longo dos últimos anos, como uma das diretrizes do PMHIS, ações de melhorias habitacionais, que não se replicaram para todos os assentamentos e não tiveram continuidade.

Há carência de assistência técnica adequada para solucionar o problema do grande número de habitações precárias em loteamentos irregulares e assentamentos precários no município. A falta de informação, a improvisação e o baixo poder aquisitivo da população quando da execução da autoconstrução são acompanhados pela falta de apoio técnico adequado de arquitetura e engenharia, o que ocasiona inúmeras irregularidades ao não serem observadas normas e restrições que dizem respeito aos locais impróprios à ocupação, à qualidade



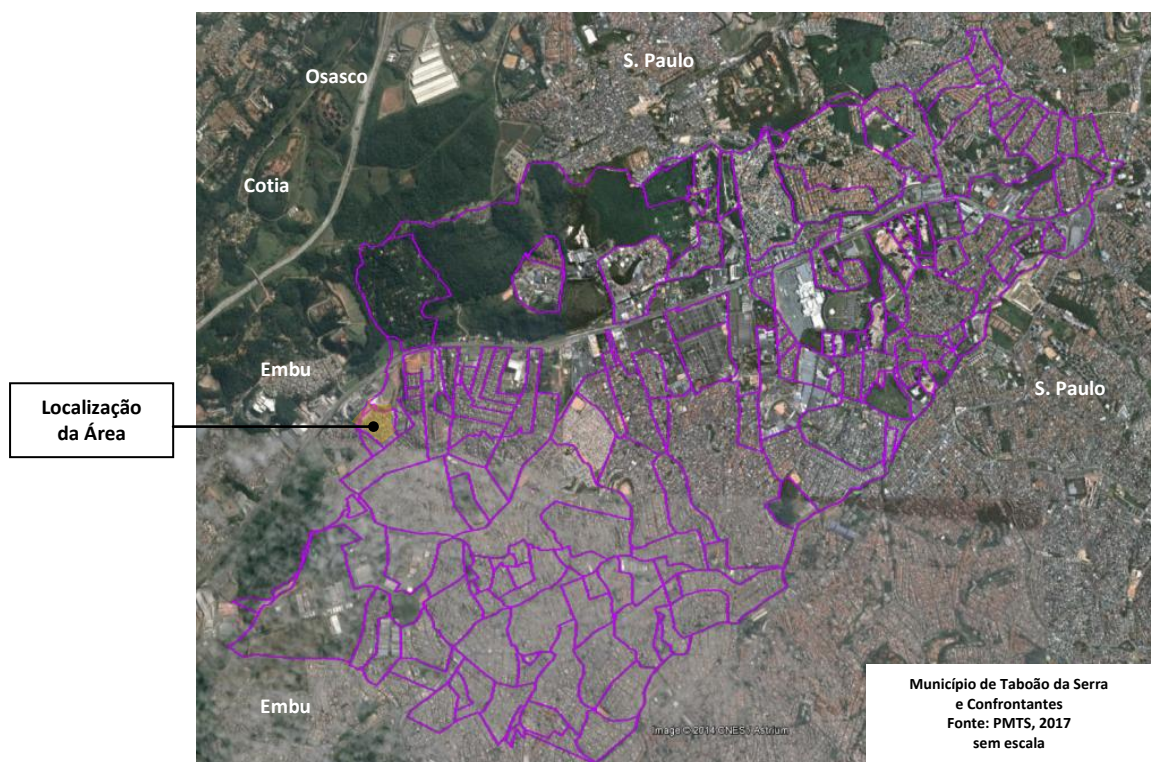
construtiva, à segurança das edificações, às questões de conforto ambiental e de iluminação e ventilação dos compartimentos..

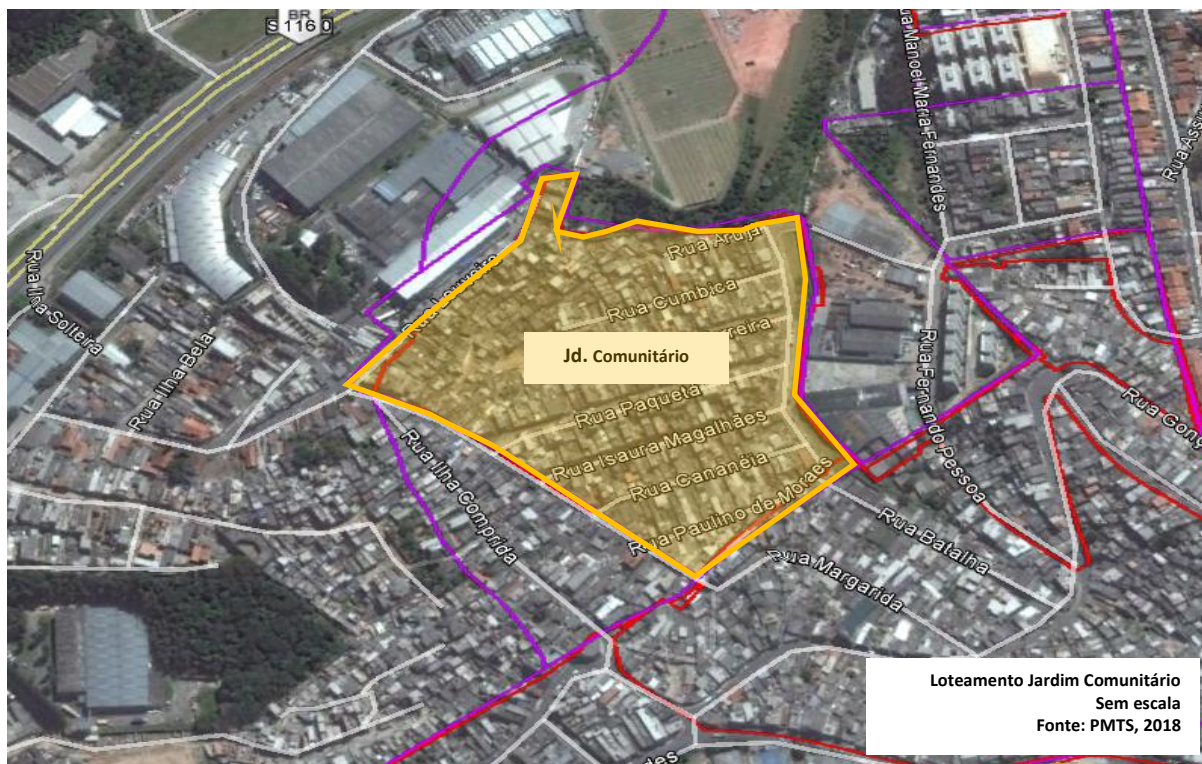
No intuito de estabelecer critérios e técnicas para melhorias em habitações precárias de modo que respeitem os padrões mínimos de habitabilidade, a proposta do presente trabalho é criar um escritório público de assistência técnica gratuita para habitações de interesse social.

### 1.3 Metodologia de coleta de dados

Como metodologia de coleta de dados foram realizados no presente trabalho: pesquisa teórica referente ao marco legal quanto à legislação federal, estadual e municipal; pesquisa teórica referente a outros trabalhos no âmbito da assistência técnica realizados; levantamento dos financiamentos atualmente disponíveis; levantamento de dados de acordo com o Plano Municipal Habitacional de Interesse Social; levantamento de dados disponíveis no Plano de Urbanização do Jardim Comunitário; análises por meio de dados georreferenciados, mapas e imagens de satélite a fim de melhor compreender a morfologia urbana e a inserção dos assentamentos no município.

### 1.4 Localização do Plano de Intervenção





Os dados levantados neste item foram todos fornecidos pelo Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente - SEHAB da Prefeitura Municipal de Taboão da Serra, e, compõem o Plano de Urbanização do Jardim Comunitário, aprovado através de Processo Administrativo e Decreto Municipal em 2014.

O início do chamado Jardim Comunitário ocorreu em meados de 1994, quando famílias ocuparam um loteamento pertencente a empresa chamada “Meschi do Brasil”. Em virtude de tal ocupação, em outubro de 1995 houve processo judicial de reintegração de posse da área invadida. A partir da organização de comissão de moradores a compra dos lotes foi negociada com o proprietário, com acompanhamento e intermediação dos vereadores e prefeitura. Em 2003 foi aberto o Inquérito Civil nº 08/2003, visando a regularização do assentamento.

No ano de 2006, foi entregue o trabalho de selagem e cadastro social dos moradores do assentamento. As unidades habitacionais são construídas predominantemente em alvenaria, e, com base no cadastro dos moradores estima-se que a renda familiar média é de 2 (dois) salários mínimos.



A ocupação do loteamento é predominantemente residencial e unifamiliar, sendo 842 domicílios, com 362 (trezentos e sessenta e dois) lotes, sendo 06 (seis) lotes multifamiliares, com dimensões que variam entre 28,73m<sup>2</sup> e 16.443,56 m<sup>2</sup>. A área maior é composta por aproximadamente 215 (duzentos e quinze) lotes em áreas de risco e com previsão de obras de contenção, a ser regularizado mediante projeto específico. O assentamento foi dividido em etapas de regularização, visto que há necessidade de remoções de habitações em área de risco (obras já iniciadas) e áreas que necessitam de remoção e contenção de taludes e encostas (ainda não realizados). A declividade do sítio onde se localiza o assentamento é alta e possui risco físico médio e alto, com necessidade de remoções.

Juntamente com o DEPRN, a PMTS firmou um termo de Compromisso de Recuperação Ambiental em 2007, para a canalização do córrego existente na divisa do Assentamento, juntamente com a outorga nº 9900764, prov. 007, expedida pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE).

Desde 2010 a municipalidade, em conjunto com as concessionárias, vem realizando intervenções para melhorias no assentamento e implantação de infraestrutura, como rede elétrica pública, rede de água e esgoto, drenagem e pavimentação de vias.



Fotos 7 e 8 - Rua Antonio Vidal: obras de pavimentação e drenagem. Foto: PMTS - SEHAB, 2014





Fotos 09 e 10 - Rua Palmital: remoções e pavimentação. Foto: Arquivo PMTS – SEHAB, 2014/2018.

Além das intervenções já realizadas no Núcleo Informal Urbano Jardim Comunitário, atualmente encontra-se em fase de construção um Centro de Convivência para os moradores, local onde será realizada a integração e socialização das famílias moradoras da área.

Após levantamento topográfico para identificação dos lotes, a municipalidade elaborou o Plano de Urbanização do Núcleo, nos termos do artigo 110 da Lei Complementar nº 132/2006 - Plano Diretor Participativo e submetido à apreciação da CAPHIS - Comissão de Análise de Programas Habitacionais de Interesse Social.

Concomitantemente ao desenvolvimento destas atividades, a SEHAB, em parceria com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e a sociedade civil organizada, através de audiência pública apresentou proposta de alteração no Plano Diretor Participativo, permitindo a doação para fins de regularização fundiária de interesse social às famílias beneficiárias, de acordo com os critérios da política municipal de habitação. Após a aprovação pelas instâncias municipais, a Prefeitura submeteu o projeto para análise do “Programa Estadual de Regularização Fundiária Cidade Legal”, desenvolvido pela Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo. Até outubro de 2018 foram entregues títulos de propriedade do imóvel para 110 (cento e dez) famílias.

A seguir seguem os mapas do Jardim Comunitário com adequações urbanísticas realizadas (retificações e pavimentações de vias, remoções) e áreas a serem adequadas (contenções de encostas e taludes nos lotes multifamiliares).



Mapa do Jardim Comunitário - sem escala - Remoções realizadas e a realizar

Fonte: PMTS, 2014





## LEGENDA

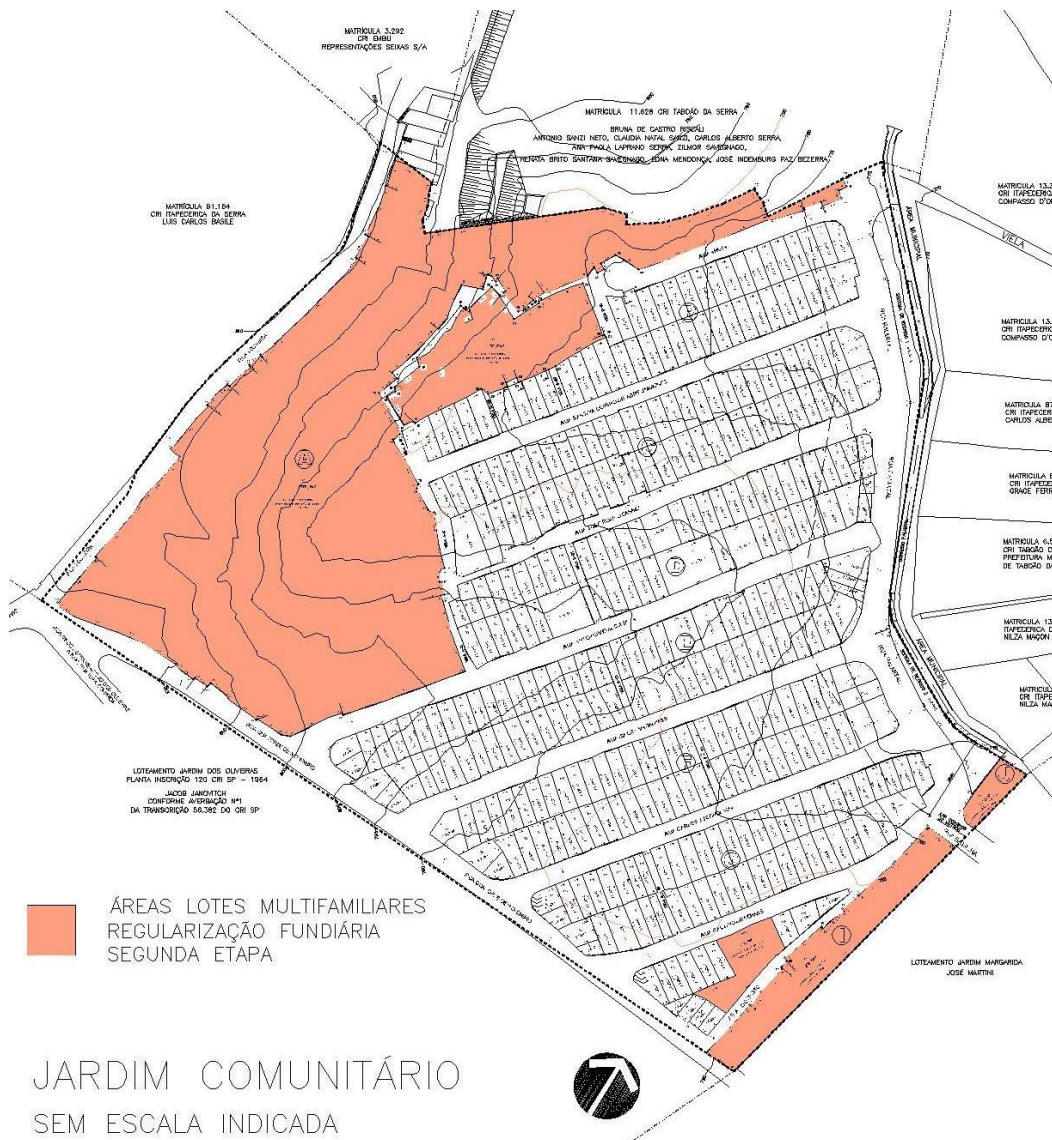
-  ÁREA DE CONTENÇÃO N° 01
-  ÁREA DE CONTENÇÃO N° 02
-  ÁREA DE CONTENÇÃO N° 03

Mapa do Jardim Comunitário - sem escala - Áreas de contenções. Fonte: PMTS, 2014

Em 246 (duzentos e quarenta e seis) lotes a equipe técnica da SEHAB identificou a necessidade de esclarecimentos e novos estudos junto às famílias moradoras, por se tratarem de conflitos de titularidade, lotes em que constatou-se que o proprietário não reside no local, falta de apresentação da documentação

solicitada, entre outros. A Coordenadoria Especial de Regularização Fundiária está realizando chamamento de todas as famílias moradores destes lotes para saneamento das pendências encontradas e posterior envio da documentação necessária para a respectiva titulação perante o Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra.

Os 06 (seis) lotes multifamiliares não podem ser individualizados e ainda demandam análise técnica referente a contenção de encostas, levantamento das edificações para melhorias habitacionais e remoções nos casos em que não for possível obras de adequação e a regularização condominial, conforme mapa a seguir.

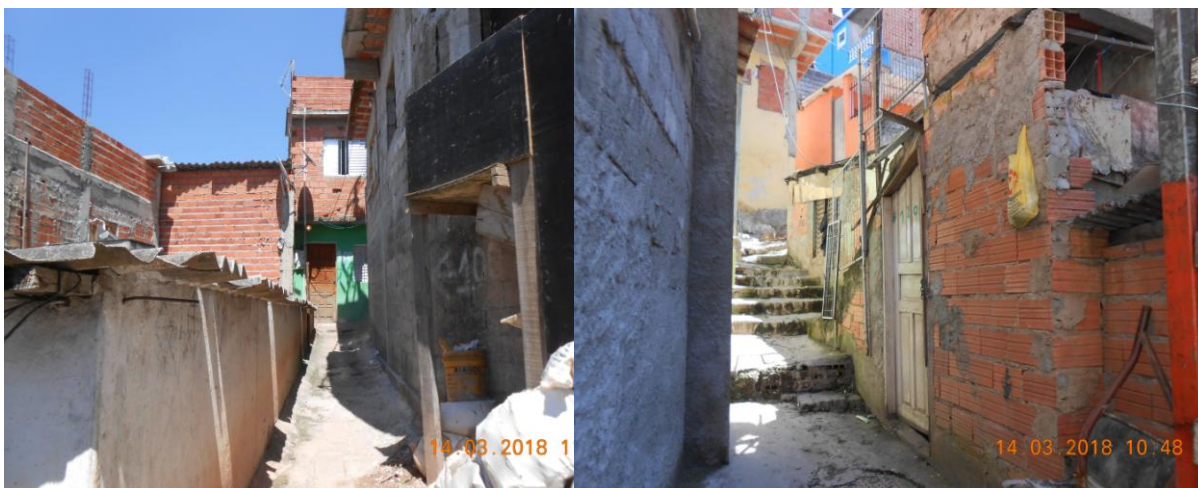


Mapa do Jardim Comunitário - sem escala - Lotes Multifamiliares. Fonte: PMTS, 2018



De qualquer forma, há melhorias habitacionais a serem executadas, tanto nos lotes individualizados quanto nos lotes multifamiliares. Mesmo que haja necessidade, em princípio, de contenção de encostas e de obras de urbanização, não há impedimento em iniciar o processo de levantamento e projeto de adequações habitacionais, visto que há continuidade no processo de regularização fundiária da área.

A seguir seguem exemplos de melhorias habitacionais a serem realizadas e obras necessárias de adequação referentes a: impermeabilização de paredes, reforço estrutural, percurso acessível, inadequações ambientais, ventilação e iluminação de compartimentos, entre outras.



Fotos 11 e 12 - Jardim Comunitário, lotes multifamiliares, PMTS - SEHAB, 2018



Fotos 13 e 14 - Jardim Comunitário, lotes multifamiliares, PMTS - SEHAB, 2018



Fotos 15 e 16: Jardim Comunitário, lotes multifamiliares, PMTS - SEHAB, 2018

Foram identificados os seguintes equipamentos públicos e sociais nas proximidades do Jardim Comunitário:

- Educação: 2 escolas municipais de ensino fundamental (1º ao 5º ano); 2 Programas de Assistência a Criança – PAC de ensino maternal (crianças de 3 a 4 anos); 1 Escola Municipal Infantil (pré-escolar de 4 a 5 anos); 1 escola estadual (6º ao 9º ano, ensino médio);
- Assistência Social: Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Scândia, que oferece atendimento a famílias e indivíduos em seu contexto comunitário, visando fortalecimento do convívio sócio familiar, que garante serviços voltados à: segurança alimentar (entrega de cestas básicas); geração de renda e autonomia (Programas de Transferência de Renda, acesso a banco de emprego, capacitação profissional para jovens, adultos, idosos e pessoas com deficiência); cidadania e documentação (segundas vias de documentos pessoais); orientações sobre Previdência Social e ações de atenção a situações provenientes de emergência;
- Saúde: UBS Jardim das Margaridas com especialidades em: clínica geral, ginecologia, pediatria, PSF, odontologia, psicologia;
- Atividades de Geração de Renda no Município por meio da Secretaria de Cultura e Turismo e da Secretaria de Desenvolvimento Econômico Trabalho e Renda: oferecem vagas em cursos profissionalizantes gratuitos nas áreas de beleza e estética, cozinha, panificação, camareira e arrumador de Hotéis, organizador de

eventos, recepção e excelência no atendimento, assistente administrativo para hotéis, inglês e informática, oficinas de dança e construção civil.

O Jardim Comunitário possui ainda um Plano de Ação Social, para subsidiar os trabalhos de regularização fundiária, garantir a segurança na posse da terra e possibilitar outras melhorias urbanísticas e habitacionais, pautada nos seguintes eixos: plantões sociais, com espaço de atendimento à população para acompanhamento das obras de urbanização localizado no Jardim Margarida que será utilizado também para as ações voltadas à Regularização Fundiária; articulação com as demais Secretarias, a partir dos dados coletados pela equipe de campo, para identificação das necessidades e potencialidades dos moradores e da comunidade; formação de comissões e implantação de fóruns com o objetivo de intermediar a comunicação entre o poder público e a comunidade.

A participação da população dentro do Programa de Regularização Fundiária contribui também no sentido de evitar conflitos nas áreas devido à falta de informação. A mobilização popular poderá também facilitar o acesso às demais políticas vinculadas ao processo. As comissões a serem formadas deverão ser capacitadas de modo a disseminar na comunidade as informações sobre o processo de regularização fundiária, além de acompanhar o processo de pós-regularização.

### **1.5 Público-Alvo**

O público alvo do escritório público de assistência técnica é a população de baixa renda moradora de assentamentos precários, loteamentos irregulares, regularizados e loteamentos em processo de regularização fundiária, com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos conforme legislação municipal e federal.

Na primeira fase do projeto, com duração de 3 anos, as melhorias habitacionais deverão se concentrar no Jardim Comunitário, núcleo informal em fase de regularização fundiária.

Deverão ter prioridade no atendimento os moradores de áreas de risco, idosos, pessoas com deficiência e mulheres chefes de família.

A previsão inicial é do atendimento de 100 famílias, ou seja, 100 unidades habitacionais, sejam elas unifamiliares ou multifamiliares.



## **1.6 Valor previsto**

O Cartão Reforma do Governo Federal disponibiliza, mediante aprovação prévia do município, o valor de R\$ 9.000,00 para cada unidade habitacional para ser gasto com material de construção, e mais 15% de repasse para assistência técnica do valor concedido ao beneficiário.

Estima-se um programa de atendimento para 100 famílias inicialmente, portanto, referente ao repasse e cartão reforma, o valor global seria de R\$ 1.035.000,00, para regime de autoconstrução.

Para estes casos o Escritório fará o trabalho com servidores públicos do quadro já existente, os quais são: arquitetos e urbanistas, engenheiros, assistente social e auxiliar administrativo.

Outras fontes de recursos podem ser necessárias nos casos em que as famílias não puderem custear ou realizar a própria mão-de-obra. Para estes casos, há o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente que prevê destinação para habitações de interesse social, mediante consulta pública prévia.

Outras possibilidades de captação podem ocorrer mediante parceria com o Governo do Estado de São Paulo, e, através de Repasse do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS (necessidade de contrapartida municipal) do Governo Federal.

## **1.7 Duração**

Para um projeto inicial para 100 (cem) unidades habitacionais, com a premissa de obtenção de financiamento do governo federal para execução das melhorias habitacionais, tem-se um horizonte de 3 (três) anos para implementação até a emissão do Certificado de Regularização ou de Conclusão de Obra, com início em julho de 2019.

Neste período o escritório deverá se estruturar tecnicamente, pelo período de 1 (um) ano, com qualificação dos profissionais que prestarão a assistência técnica e para contratação de serviços técnicos complementares, se necessários.

### **1.8 Instituição/unidade funcional gestora e idealizadora**

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente - SEHAB, será a unidade gestora e idealizadora do Escritório Público de Assistência Técnica. Seria necessário, através de decreto municipal a criação de novo departamento junto à SEHAB.

## **2. OBJETIVOS**

O objetivo geral do escritório público é promover, através de equipe multidisciplinar, a assistência técnica gratuita na elaboração de projetos de construção, reforma, ampliação, regularização edilícia e execução de obras de melhorias habitacionais em edificações com características de autoconstrução, para famílias de baixa renda, mediante apoio técnico, social e financeiro.

Deve estar incluído também todo o trabalho de campo necessário para diagnóstico da situação de cada família e respectiva habitação, monitoramento e acompanhamento das obras de execução e avaliação pós-ocupação.

O objetivo deverá compreender primeiramente um recorte inicial no município de Taboão da Serra, para 100 unidades habitacionais situados em até dois assentamentos próximos, no horizonte de 2 anos.

São objetivos específicos do presente trabalho e do escritório público:

- avaliar as melhores práticas e analisar as metodologias de trabalho de outros escritórios quanto à Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social no que se refere às tecnologias e procedimentos adotados;
- identificar os marcos regulatórios: legislação vigente municipal, estadual e federal;
- identificar os canais de financiamento disponíveis atualmente: linhas de crédito subsidiado, CEF, governos municipal, estadual e federal;
- examinar os trabalhos já realizados no município – arquivo próprio da Prefeitura;
- estudar e estabelecer boas práticas de cooperação: instituições de ensino, CAU, CREA, SENAI e associações de arquitetos e engenheiros;
- pesquisar os dados georreferenciados existentes: quantificar e localizar os assentamentos subnormais existentes no Município de Taboão da Serra (regularização fundiária concluída ou em fase de análise);

- garantir a promoção da inserção social dos moradores mediante ações de educação ambiental, saúde, combate a evasão escolar e acesso ao mercado de trabalho;
- promover, no escritório público a participação popular na definição de prioridades e gerenciamento do programa;
- garantir na implementação do escritório o comprometimento com os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas - ONU.

### **3. MARCO TÉCNICO E TEÓRICO**

O processo recente de urbanização brasileira deu-se, principalmente, entre 1940 e 1980, a partir do fim da segunda guerra mundial, acompanhado de forte crescimento demográfico, com consolidação na década de 1990. As mudanças políticas havidas na década de 1930, com a regulamentação do trabalho urbano, incentivo à industrialização, entre outras medidas, reforçaram o movimento migratório campo-cidade. A taxa de urbanização passou de 26,35% na década de 1940, alcançando 68,86% em 1980, sendo a região Sudeste a mais urbanizada, com o índice de 82,79% (SANTOS, 1993).

Nas décadas iniciais do século XX, as cidades brasileiras eram vistas como a possibilidade de avanço e modernidade em relação ao campo que representava o Brasil arcaico. Ao contrário da expectativa de muitos, o universo urbano não superou algumas características dos períodos colonial e imperial, marcados pela concentração de terra, renda e poder, pelo exercício do coronelismo ou política do favor e pela aplicação arbitrária da lei. No final do século XX, algumas décadas depois, a imagem das cidades brasileiras parece estar associada à violência, poluição ambiental, desigualdades socioambientais, tráfego caótico, enchentes, entre outros inúmeros males (MARICATO, 2003).

“A cidade em si, como relação social e como materialidade, torna-se criadora de pobreza, tanto pelo modelo socioeconômico do que é o suporte como por sua estrutura física, que faz dos habitantes das periferias (e dos cortiços) pessoas ainda mais pobres. A pobreza não é apenas o fato do modelo socioeconômico vigente, mas, também, do modelo espacial.” (SANTOS, 1993, p. 10).

Os loteamentos populares clandestinos expandiram-se em áreas cada vez mais distantes do núcleo central e a ocupação horizontal e dispersa cresceram à

revelia do poder público. A autoconstrução é a característica dessa ocupação, ocorrida como alternativa para o trabalhador para a conquista da casa própria, compelido a essa nova estrutura de ocupação do território por causa dos baixos salários e aluguéis altos (MARICATO, 1976).

Muitos são os nomes usados para designar a autoconstrução: casas domingueiras, casas de periferia, casas próprias autoconstruídas, casas de mutirão. A característica é que são edificadas sob gerência direta do proprietário ou morador, que adquire ou ocupa o terreno, traça um esquema de construção, viabiliza a obtenção dos materiais, agencia a mão-de-obra (gratuita ou remunerada informalmente), para erguer a casa. À margem do mercado formal e do Estado, o autoempreendimento da moradia popular baseia-se no trinômio: loteamento periférico, casa própria e autoconstrução (BONDUKI, 1998).

Segundo Bonduki, 1998, a omissão do poder público na expansão dos loteamentos clandestinos fazia parte de uma estratégia para facilitar a construção da casa própria pelo próprio morador e como um modo de viabilizar uma solução habitacional barata, segregada, compatível com a baixa remuneração dos trabalhadores, e, desse modo, os investimentos públicos se concentravam nas áreas habitadas pela classe média e alta, acarretando, inclusive um descompasso entre a lei e a estrutura administrativa do poder público para o controle do solo urbano.

Nesse contexto, muito antes da promulgação da lei da assistência técnica já se discutiam e eram previstas soluções para as questões relacionadas às condições de moradia das famílias de baixa renda. A universalização do direito à moradia é um dos pontos principais para a aceitação da política nacional, descolada da ideia de assistencialismo, mas dúvidas e problemas quanto às formas de aplicar a assistência técnica ainda existem e podem ser verificadas em alguns trabalhos: questões sobre como universalizar e dar continuidade às melhores práticas, como aproximar os profissionais de arquitetura e engenharia dessa realidade e como consolidar a assistência técnica como atividade institucionalizada nos órgãos municipais.

Foram viabilizados no Brasil programas e propostas nesse sentido, sem o protagonismo federal: desde 1976, com o programa de Assistência Técnica à

Moradia Econômica no Rio Grande do Sul, até iniciativas lideradas por movimentos sociais assessorados por assistência técnica coletiva na cidade de São Paulo na década de 1980, que se expandiram para outros locais do país com financiamento público, e que fizeram surgir leis municipais e iniciativas acadêmicas que visavam assegurar a assistência técnica para projetos habitacionais (IAB, 2010).

O livro " Assistência Técnica, um direito de todos: Construindo uma Política Nacional" (2007), organizado pela Federação Nacional dos Arquitetos - FNA e Ministério das Cidades, fez uma compilação de 90 iniciativas de experiências brasileiras de assistência técnica apresentadas durante o Seminário Nacional realizado no ano de 2005, desenvolvidas por diferentes agentes: profissionais, órgãos públicos, entidades profissionais e acadêmicas, e, ONGs (ARRUDA ET AL., 2007).

Foram apresentadas experiências relacionadas a urbanização de favelas, regularização fundiária, produção de moradias novas e, entre elas, oito práticas de melhorias habitacionais. Apesar de serem expressivas, essas ações ocorreram isoladamente e pontualmente e se restringiram a projetos-piloto, sem o alcance de uma escala compatível com o problema (GOMES, 2014).

Ao falar em melhorias habitacionais é necessário entender o contexto atual, bastante recheado de soluções como as propostas pela CDHU no Estado de São Paulo e o Programa Minha Casa Minha Vida em todo o país. Questiona-se sobre como propor outras formas de provisão habitacional se esses dois exemplos têm se tornado populares e aparentemente acessíveis.

Segundo ROLNIK et al. (2014), em um de seus artigos há a análise dos atores, arenas e processos efetivamente envolvidos em investimentos habitacionais nos municípios do estado de São Paulo, buscando compreender se esses investimentos convergiam ou não com os processos participativos instaurados na última década. Embora a hipótese inicial de que não haveria tal convergência tenha sido confirmada, constatou-se que isso não se devia à disponibilidade reduzida de recursos próprios municipais ou à sua baixa capacidade institucional como se imaginava até então. A falta de iniciativa em se estabelecer ações autônomas, aderentes às necessidades locais e pactuadas nos âmbitos de participação instituídos, e a plena adesão municipal ao modelo do Programa Minha Casa Minha

Vida resultam, na realidade, de uma postura pragmática dos governos municipais que, com um mínimo de esforço institucional, asseguram ganhos importantes na esfera política.

No Programa Minha Casa Minha Vida verifica-se a aplicação dos recursos para provisão habitacional, canalizados principalmente para construção de unidades habitacionais novas, mediante a concessão de financiamentos prioritariamente a empresas da construção civil. Entende-se que o Estado deixa de agir sobre um enorme passivo, a questão da melhoria habitacional, sobre a qual a Assistência Técnica pode contribuir por meio da qualificação de habitações em assentamentos precários de forma associada a outras políticas sociais, urbanísticas e ambientais, mediante articulação com a aplicação dos mecanismos previstos no Estatuto da Cidade. O que se tem verificado com o Minha Casa Minha Vida é, em grande parte, uma repetição de projetos, sem levar em conta as especificidades socioambientais e geográficas de cada localidade, sem a participação do beneficiário, portanto, sem considerar aspectos importantes das suas necessidades (FNA, 2014).

A solução do problema das populações carentes que ocupam as periferias das regiões metropolitanas não está na remoção para outros locais, visto que essa medida destrói a organização social e comunitária existente nos locais originais de moradia: as famílias têm sua vida social estruturada e estão inseridas dentro da lógica urbana com o acesso à escola próxima do bairro, com as relações de vizinhança entre outros aspectos de comunidade. Portanto, a solução mais eficiente é o investimento em reestruturação urbana, na qualificação das condições locais e na regularização fundiária evitando a expulsão dos moradores para conjuntos habitacionais afastados (IAB, 2010).

Um dos pontos referentes à qualificação das condições locais é o da implementação de programas de assistência técnica para melhorias habitacionais, e, com a aprovação da lei federal de assistência técnica há a expectativa de que haja o início de propostas efetivas.

O município de Taboão da Serra teve algumas experiências em programas de melhorias habitacionais. Um dos casos recentes importante a citar foi o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH (Governo Federal), em parceria com

o Banco Luso, no qual foram atendidas 416 famílias, sendo 342 nos loteamentos Jardim Saint Moritz I e II e 74 nos loteamentos Sítio das Madres I, II, III e IV. As primeiras intervenções iniciaram em 2008, mas houve rescisão de contrato, sendo retomadas as obras somente em 2010. Inicialmente algumas intervenções previam processo de mutirão, mas devido ao baixo interesse dos moradores, optou-se por sistema de autoconstrução em alguns casos, e execução através de contrato com construtora em outros. Com o orçamento de R\$ 10.000,00 por moradia, as obras de adequação incluíam desde adequações elétricas e hidrossanitárias, a estruturais: execução de cobertura, requalificação estrutural, revestimento, alvenaria, impermeabilização de áreas suscetíveis à umidade; requalificação de fachada, execução de escadas, troca/instalação de esquadrias, instalação elétrica, instalação de peças sanitárias, entre outras.

Problemas apontados pelos técnicos como falta de veículo para fiscalização das obras e limitação do quadro de funcionários acarretaram na descontinuidade dos trabalhos para outros núcleos habitacionais. Não houve também o trabalho de pós-ocupação para uma análise qualitativa das intervenções realizadas.

Diadema é outro município da Região Metropolitana que tem experiências em execuções de melhorias habitacionais. O município criou o programa "Tá Bonito" para requalificação de edificações, incluindo a capacitação técnica da mão de obra local. Os trabalhos realizados na Vila Olinda iniciaram em 2005 com a readequação de 39 moradias, com assessoria técnica e empreiteira contratadas. A segunda fase iniciou-se com recursos financeiros do Programa Operações Coletivas - FGTS, com regime de autogestão através da Associação de Moradores e regularização fundiária através da Prefeitura Municipal de Diadema. Os trabalhos realizados não conseguiram sanar todas as patologias e problemas identificados, e apesar da relativa melhora das condições das residências, de acordo com pesquisa pós-ocupação houve insatisfação de 58% dos entrevistados devido às limitações dos serviços, impostos pelo limite de recursos, e ao prazo longo de execução, ocasionado em parte pela mão-de-obra local, por vezes insuficiente e escassa. (URUSHIBATA, 2013). Considerando a realidade da autoconstrução, não foi exigida a responsabilidade técnica de edificações alheias às normas edilícias, emitindo-se, para garantir que as unidades estavam em condições adequadas, um termo de habitabilidade (GOMES, 2014).



Nos dois casos apontados verificou-se que não houve resultados expressivos de melhorias habitacionais conforme a lei de assistência técnica, na medida em que não houve continuidade dos trabalhos, há falta de corpo técnico para gerir as ações e há a necessidade da aprovação de lei municipal que regulamente a implementação dessa política pública. Dessa forma corre-se o risco de consolidação da precariedade habitacional.

Questões como a dificuldade de leitura do projeto pelos moradores e a definição de prioridades considerando o valor limitado para as obras foram pontos considerados como obstáculos para os profissionais que acompanharam as obras em Diadema. O adensamento construtivo, assim como a dificuldade em identificar as patologias construtivas de unidades que não são isoladas potencializa ainda mais essas dificuldades. Há ainda a cultura da autoconstrução a ser vencida no que se refere ao reconhecimento do papel do arquiteto como elucidador de problemas e não como um ditador de regras (GOMES, 2014).

Segundo Gomes (2014), é importante o vínculo e a presença contínua dos técnicos nas áreas de intervenção para que a população tenha a compreensão da importância do profissional e se aproprie dos conhecimentos técnicos para benefício próprio.

Apesar de realidade distinta quanto à política urbana em relação ao Brasil, cabe citar neste trabalho o programa "Arquitetos da Comunidade". A autora citada analisou o caso de Cuba, desenvolvido desde 1994, que, diante da crise econômica no país, criaram instrumentos para o oferecimento de assistência técnica em ampla escala de atuação.

De acordo com Gomes (2014), o "Arquitetos da Comunidade" em Cuba, antes de estar sob responsabilidade do Estado, realizou nos quatro primeiros anos desde a implementação mais de 180 mil atendimentos em todo o país. Somente em 1998 foi incorporado ao Instituto Nacional de Habitação e tornou-se um programa do Estado, respondendo por diversos serviços técnicos, além da elaboração de projetos, contabilizando, no ano de 2010, o total de 1.064 profissionais entre arquitetos e engenheiros pelo país. A assistência técnica foi instituída como um programa de alcance nacional diante do cenário de deterioração das habitações,

agravada pela escassez dos materiais de construção durante a crise econômica a partir da década de 1990.

A assistência técnica em Cuba não possui subsídio do governo, e, uma das estratégias do programa é o tabelamento de preços para os serviços de projeto e de retificação de títulos de propriedade, de acordo com a área edificada e tipo de serviço a ser realizado, adotando-se inclusive, um valor máximo para a elaboração de um projeto de construção ou ampliação, que corresponde a 23,6% do salário médio do trabalhador cubano. Os salários dos especialistas é calculado a partir de um valor básico, acrescentado o percentual em relação ao tipo e projetos realizados. O Estado pode financiar a compra do material de construção por meio de crédito concedido às pessoas com baixa capacidade financeira, e a execução da obra é autopromovida pelas famílias, sem ajuda estatal. (GOMES, 2014)

Os profissionais de arquitetura e engenharia, antes de atuar no programa recebem treinamento assim como formação continuada: cursos de computação, técnicas construtivas, métodos de diagnóstico da construção e patologias, instalações elétricas e hidráulico-sanitárias, estruturas e demais cursos que abordam os aspectos legais que envolvem a habitação. A aproximação dos profissionais junto à população foi facilitada por possuir estratégias de divulgação, pela instalação de escritórios nos centros de áreas urbanas e pelo custo do projeto compatível com a renda do morador. (GOMES, 2014)

O Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB publicou em 2010 o "Manual para a Implantação da Assistência Técnica Pública e Gratuita a Famílias de Baixa Renda para Projeto e Construção de Habitação de Interesse Social" com a proposta de orientar profissionais de arquitetura, entidades e órgãos públicos a implementar a assistência técnica, apresentando as informações necessárias de como oferecer o serviço e acessar recursos do Governo Federal através do FNHIS.

O Manual propõe para a implementação da lei a atuação universalizada diretamente ao usuário, em curto prazo, visando a redução do déficit quantitativo (coabitação) e qualitativo (adensamento excessivo, precariedade sanitária, ambiental e outros), e, a médio prazo quando já implementado o programa, o

incentivo e promoção de soluções construtivas e diversidade tipológica, assim como qualificação de espaços públicos.

Segundo o Manual do IAB (2010) os principais atores envolvidos na implementação do Escritório Público de Assistência Técnica são:

- beneficiário: moradores, famílias, cooperativas e associações;
- agente técnico-profissional: arquitetos e urbanistas, engenheiros com habilitação em arquitetura;
- proponentes: Estados e Municípios;
- promotores: Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB, Sindicatos, entidades, comissão paritária;
- agente financeiro: banco público - Caixa Econômica Federal, órgão financeiro governamental;
- gestor: Governo Federal, Ministério das Cidades;
- Fiscalizador do Exercício Profissional, Conselhos profissionais: CAU, CREA.

Para cada um dos atores o manual propõe o caminho a ser percorrido, passo a passo, para a implantação do programa de assistência técnica, com recomendações quanto à forma de cadastramento e documentação necessária para formalização de contratos. Destaca-se no material proposto a importância da capacitação técnica dos profissionais envolvidos e da assessoria permanente. O manual indica também a importância das avaliações constantes e sugere ainda a construção de um sistema de certificação de profissionais.

Os honorários também são citados, ficando claro que a remuneração deve ser custeada por verbas públicas de acordo com a lei federal de assistência técnica. Recomenda-se a utilização das tabelas elaboradas pelas entidades profissionais que estabeleçam os honorários mínimos para este tipo de atividade, no entanto, não há ainda um modelo para o atendimento individual, podendo representar um maior custo operacional para os profissionais nestes casos.

Alguns exemplos de escritório público de assistência técnica gratuita estão em atuação atualmente, como é caso da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB-DF, pioneiro na prática de imersão no Brasil, desde abril de 2015, com 10 escritórios de arquitetura e urbanismo

pulverizados nas comunidades mais pobres e com maior problemática fundiária de Brasília. Os escritórios estão situados nos locais de intervenção, em pontos estratégicos, facilitando o atendimento à população e promovendo métodos participativos e democráticos para a gestão territorial. A solução de alguns dos postos de trabalho inclusive é a adaptação de contêineres para escritórios de projetos e atendimento social, que têm a montagem e adaptação rápida e possuem mobilidade, caso seja necessário um deslocamento dependendo da demanda das comunidades.

As principais atividades do programa de assistência técnica do CODHAB-DF são:

- urbanismos de imersão - com postos avançados situados nas localidades objetos de intervenção;
- ações urbanas comunitárias: que promovem transformação coletiva em áreas com potencial de uso público (revitalização de fachadas, galeria de arte urbana, mobiliário urbano, arborização urbana e hortas comunitárias);
- melhorias habitacionais: acontece simultaneamente em 4 comunidades do Distrito Federal, combatendo o déficit habitacional qualitativo decorrente da precariedade das moradias;
- acompanhamento de obras de urbanização;
- atendimento ao público nos postos avançados;
- projetos personalizados;
- projetos transversais: com o objetivo de promover o intercâmbio entre profissionais de arquitetura e urbanismo de Brasília, no qual o escritório indica as famílias para as quais o profissional fará o projeto de melhoria.

Atualmente o programa habitacional da CODHAB-DF vinculado ao eixo "Projeto na Medida" prevê o valor máximo de R\$ 13.500,00 para população de baixa renda para projetos e obras de reformas residenciais, que consistem em soluções de:

- ventilação e iluminação: aberturas de poços para ventilação e iluminação naturais de cômodos, instalação de portas e janelas e demais soluções para conforto ambiental;
- ampliação de cômodos: expansão de áreas existentes ou criação de novos compartimentos para atender as necessidades da família beneficiária;

- parede e piso: reboco, pintura de paredes, aplicação de revestimentos cerâmicos, regularização de pisos;
- cozinha / área de serviço: conserto de vazamentos, impermeabilização, combate a infiltrações, aplicação de pisos, azulejos, forros e outras soluções;
- telhado: instalação e troca de telhas, conserto de fissuras, troca de calhas;
- reforço estrutural: aplicação de estruturas de reforço, execução de vigas e pilares, recomposição de fachada e outras intervenções para garantir a segurança estrutural da casa;
- banheiro: novas instalações, adaptação para a acessibilidade, impermeabilização, troca de louças, instalação de caixa d'água, aplicação de revestimentos, forros e outras soluções necessárias.

Analisando os casos apresentados verifica-se que a assistência técnica deve ocorrer de forma continuada, independente da forma de financiamento e da forma de execução da obra. As estratégias de divulgação, a formação continuada dos profissionais, o acesso aos serviços e a aproximação dos arquitetos com a população, assim como a personalização dos projetos são aspectos importantes também para que o trabalho tenha credibilidade, contribuindo para sua continuidade e para o atendimento efetivo da população.

### **3.1 Revisão da Legislação**

O direito à moradia foi introduzido através de emenda constitucional no ano de 2000 na Constituição Federal como um direito social, sendo encontrado no rol dos direitos e garantias fundamentais dos direitos humanos. Ainda, de acordo com o artigo 182 da Constituição Federal, a política de desenvolvimento urbano executada pelo Poder Público municipal através do plano diretor, tem por objetivo ordenar o desenvolvimento da função social da cidade.

Com a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, foi possível dar mais visibilidade à questão habitacional como um direito, constituindo um marco importante para a política urbana do país (IAB, 2010).

Foram dadas as condições iniciais e aplicabilidade de instrumentos fundamentais e indutores do processo de desenvolvimento urbano, para que os municípios possam exigir o cumprimento da função social da propriedade urbana

como: o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios sob pena de IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública; usucapião especial de imóveis urbanos; o direito de superfície; o direito de preempção; a outorga onerosa do direito de construir; a transferência do direito de construir; as operações urbanas consorciadas; o consórcio imobiliário; o estudo de impacto de vizinhança; os mecanismos de gestão democrática das cidades; e os próprios planos diretores (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009).

O Estatuto da Cidade também fornece um rol de outros instrumentos de política urbana, regidos por legislação específica, que inclui a instituição de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, porções do território delimitadas a partir dos planos diretores municipais com normas próprias de uso e ocupação do solo destinados. Permitiu-se assim uma base mais sólida para ações de regularização fundiária e urbanística dos assentamentos informais nos casos de ZEIS1, e, para fomentar a produção de novas unidades habitacionais em vazios urbanos, lotes e glebas subutilizados adequados à urbanização, destinados a população de baixa renda e de mercado popular, nos casos de ZEIS2.

Cabe ressaltar, ainda, a inclusão, através da Lei 13699 de 2018, questões relativas às condições de habitabilidade e conforto das moradias, complementando o Estatuto da Cidade no artigo 2º, através do inciso XIX:

"garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados."

Em 2005 foi criado o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, o SNHIS, através da Lei 11.124/05, com o objetivo de implementar investimentos e subsídios oriundos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, para viabilizar o acesso à moradia. Trata-se de importante marco para a consolidação do modelo integrado e participativo de gestão da política habitacional.

A principal função do FNHIS é a viabilização e gestão de uma política de subsídios à habitação de interesse social, implementada com recursos do Orçamento Geral da União e Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social, dentre outros. A destinação dos recursos do FNHIS atende diretrizes do Plano Nacional de

Habitação e do Conselho das Cidades e sua aplicação é feita de forma descentralizada pelos Estados, Distrito Federal e Municípios que aderirem ao SNHIS desde que atendam a algumas condições, destacando-se: constituir Fundo de Habitação, com dotação orçamentária própria e conselho gestor do fundo; possuir Plano Local de Habitação de Interesse Social (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009).

Após a aprovação do Estatuto da Cidade, considera-se como o marco regulatório para a promoção de assistência técnica em arquitetura e engenharia a Lei 11.888 de 2008, que, com a devida implementação, há o entendimento de que poderá colaborar de forma efetiva para que o profissional de arquitetura e engenharia possa assumir a sua função social para tornar real o direito social à moradia.

A Lei da Assistência Técnica assegura o atendimento às famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos o direito à assistência técnica pública e gratuita para projeto, acompanhamento e execução de obra para habitação de interesse social para a própria moradia, abrangendo todos os trabalhos de arquitetura, urbanismo e engenharia, necessários para edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária.

A assistência técnica pode ser oferecida diretamente às famílias ou cooperativas, associações de moradores ou outros grupos organizados, devendo ser priorizadas as iniciativas de mutirão e em zonas especiais de interesse social - ZEIS. Os serviços e ações devem ser planejadas e implementadas de forma coordenada e sistêmica, a fim de evitar sobreposições e otimizar resultados.

São previstos ainda, na legislação, a proposição de convênios ou termo de parcerias entre União, Estado, Distrito Federal e Município, assim como quanto aos serviços que devem ser prestados por profissionais que atuem como servidores públicos, integrantes de equipes de organizações não governamentais sem fins lucrativos; profissionais inscritos em programas de residência acadêmica ou programas de extensão universitária, por meio de escritórios públicos ou escritórios-modelo com atuação na área, e, por fim, profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoa jurídica previamente credenciados, selecionados e contratados pelos órgãos públicos já citados.



Tem-se, no âmbito federal, uma série de instrumentos legislativos que propiciam a assistência técnica gratuita de arquitetura e engenharia, desde a estrutura pública de financiamento até lei específica que assegura esse direito.

Cabe destacar ainda o Estatuto da Metrópole, aprovado através da Lei 13.089 de 2015, que estabelece diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em aglomerações urbanas instituídas pelos Estados, normas gerais, instrumentos e critérios de governança interfederativa sobre o plano de desenvolvimento urbano integrado.

As regiões metropolitanas e as aglomerações urbanas deverão contar com plano de desenvolvimento urbano integrado, aprovado mediante lei estadual, que deverá contemplar diretrizes para as funções públicas de interesse comum, incluindo projetos estratégicos e ações prioritárias para investimentos, entre outras, além das diretrizes mínimas para implementação de efetiva política pública de regularização fundiária urbana.

Ainda, de acordo com o Estatuto da Metrópole, no desenvolvimento urbano integrado de regiões metropolitanas e de aglomerações urbanas serão utilizados, entre outros, os instrumentos: plano de desenvolvimento urbano integrado; planos setoriais interfederativos; fundos públicos; operações urbanas consorciadas interfederativas; zonas para aplicação compartilhada dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade; consórcios públicos; convênios de cooperação; contratos de gestão; compensação por serviços ambientais ou outros serviços prestados pelo Município à unidade territorial urbana; e, parcerias público-privadas interfederativas.

Nesse âmbito do Desenvolvimento Urbano Integrado entende-se que a política habitacional demanda projetos estratégicos e ações prioritárias para investimentos.

Na esfera estadual a política habitacional do Governo do Estado de São Paulo é viabilizada principalmente através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo – CDHU, com a produção de novas unidades

habitacionais, cujo financiamento é disponibilizado através do repasse de 1% dos recursos orçamentários fiscais do ICMS de produtos industrializados.

Há também desde 2011 o programa Casa Paulista, no qual o Governo do Estado repassa, para construção de habitações novas, até R\$ 20 mil por unidade habitacional, sendo este aporte uma complementação da integração com programas federais. Neste programa a contratação e gerenciamento das obras é de responsabilidade dos agentes financeiros (Caixa ou Banco do Brasil), e, cabe ao Município indicar e cadastrar a demanda.

No que se refere à regularização de assentamentos precários, o governo do Estado de São Paulo possui o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal, através do Decreto nº 52.052 de 2007, destinado a implementar auxílio a Municípios mediante a orientação e apoio técnicos nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, reconhecidos como de interesse social ou ocupados predominantemente por população de baixa renda, localizadas em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas por legislação municipal.

No que se refere à regularização fundiária urbana, com a Lei Federal 13.465 de 2017 há a instituição de novas ferramentas jurídicas aplicáveis aos núcleos urbanos informais - nova denominação dada aos assentamentos irregulares ou informais de acordo com a lei citada. O direito de laje, de acordo com o art. 55 da lei citada, permitirá a constituição de unidades imobiliárias autônomas sobre edificações preexistentes. A assistência técnica em arquitetura e engenharia é primordial nestes casos para assegurar a estabilidade da obra, considerando que o direito de superfície e de laje para estes casos estão relacionados à área edificada preexistente.

Tem-se, portanto, no âmbito municipal a responsabilidade quanto à implementação de programas de melhorias habitacionais, visto que o governo federal cria a política pública e provê o financiamento, e, o governo estadual viabiliza unidades habitacionais novas.

Na esfera municipal os principais instrumentos legais para a consecução da Política Habitacional no município de Taboão da Serra estão contidos no Plano

Diretor Participativo - PDP, Lei Complementar 132/2006 e alterações - especialmente quanto à definição dos parâmetros para Habitação de Interesse Social e delimitação das áreas de ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social.

O PDP possui, na SEÇÃO IV - Da Habitação e da Inclusão Social, instrumentos de política habitacional, classificação de áreas, regras especiais de uso do solo em ZEIS, diretrizes de elaboração de Planos de Urbanização, menção à adesão ao SNHIS, diretrizes para elaboração do Plano Municipal de Habitação, além de diretrizes para implementação de ações de programas e projetos habitacionais.

Tem-se no artigo 104 do Plano Diretor Participativo a definição de ZEIS:

“as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são instrumentos de política habitacional, fazendo parte da estratégia de equacionamento do problema habitacional do Município, no que se refere à recuperação urbanística, regularização de assentamentos precários e produção de habitação de interesse social, destinadas à população de baixa renda”.

Ainda, no mesmo artigo, tem-se a definição de Habitação de Interesse Social:

“§ 1º. Por Habitação de Interesse Social - HIS entende-se aquela que se destina a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, com padrão de unidade habitacional com até 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída computável, 1 (um) sanitário e até uma vaga de garagem a cada 3 (três) unidades habitacionais, observado o disposto no parágrafo único do artigo 49 e artigo 107, parágrafo 2º, I e II desta Lei”.

Quando há a necessidade de parâmetros especiais de ocupação do solo para HIS, seja pela possibilidade por sistema de mutirão ou pelas características da composição familiar, o Plano Diretor Participativo, em seu artigo 49, prevê análise e aprovação prévias mediante consulta à Comissão de Análise de Programas Habitacionais de Interesse Social – CAPHIS.

No entanto, para assistência técnica gratuita o limite de renda familiar é definido no Código de Obras e Edificações Municipal - Lei Complementar 181 de 2009:

"A Prefeitura prestará assistência técnica gratuita às famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, para elaboração de projeto, acompanhamento e execução de edificação nova, ampliação, reforma e demolição de habitação de interesse social.

§ 1º O serviço de assistência técnica será prestado por meio de Arquiteto e Engenheiro que atue como:

I - servidor público do Município;

II - profissional autônomo ou integrante de equipe de pessoa jurídica, previamente credenciado;

III - integrante de organização não governamental sem fins lucrativos;

IV - inscrito em programas de residência acadêmica em de extensão universitária por meio de escritórios-modelo ou escritórios públicos, objeto de convênio com a Prefeitura.

§ 2º A Prefeitura firmará convênio com órgão de classe de Engenheiros e Arquitetos para selecionar os profissionais previstos no inciso II."

A Lei Complementar 132 de 2006 (e alterações) - PDP, prevê no artigo 40 os Programas de Gestão Integrada como instrumentos de gestão para alcançar objetivos prioritários até 2018, incluindo programas setoriais, projetos, obras e instrumentos a serem implantados de forma articulada. Entre eles está o Programa de Gestão Integrada de Inclusão Social em Assentamentos Precários, no qual está previsto um conjunto de ações prioritárias, entre elas a regularização jurídica e urbanística dos assentamentos precários, produção de unidades habitacionais de interesse social, assessoria técnica e jurídica gratuitas e a criação de programa de melhoria de moradias. Algumas dessas ações estão sendo implementadas ainda, principalmente no que se refere à regularização fundiária e respectivos planos de urbanização.

Busca-se, dessa forma, garantir a implementação das intervenções, programas e ações previstos no PDP, estabelecer prioridades claras na gestão municipal e organizar estratégias para sua implantação. Dentre diversos desafios a regularização de assentamentos irregulares como a diminuição da precariedade na ocupação urbana, da garantia de espaços públicos para o uso da coletividade, e, principalmente da implantação de infraestrutura básica que garanta a sustentabilidade, a ação nesses lugares precisa ser feita de uma forma integrada e estratégica.

É nessa medida que se vê a importância deste instrumento, que é o Plano de Urbanização, nos moldes do Art. 110 da Lei Complementar 132/2006. Até o ano de 2018 foram aprovados 18 Planos de Urbanização, com Regularização Fundiária de 12 assentamentos, e 14 loteamentos/assentamentos ainda em processo de regularização.

O PDP instituiu ainda o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - CMDU e o respectivo Fundo de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente. Os recursos do Fundo, obtidos através de Outorga Onerosa, emolumentos, multas e outros, podem ser utilizados mediante fiscalização do CMDU para execução de programas e projetos habitacionais de interesse social,

regularização fundiária, aquisição de imóveis para reserva fundiária para implementação de programas do PDP, infraestrutura, drenagem, saneamento, equipamentos públicos comunitários, mobilidade urbana, entre outros especificados na lei.

Vale ainda citar outras leis municipais relevantes que incidem sobre a questão habitacional, as quais são: a Lei Municipal Nº 1575 de 2005 que dispõe sobre a concessão de auxílio-aluguel a famílias de baixa renda que se encontram em situações emergenciais de moradia ou que habitam áreas que estejam sobre intervenção da prefeitura; o Decreto 35/2006, que define os procedimentos para a operacionalização do Programa Auxílio-Aluguel Municipal.

No que se refere à questão da melhoria habitacional, cabe mencionar ainda a Lei Municipal Nº 1846 de 2009 que assegura às famílias de baixa renda a assistência jurídica e a assistência técnica gratuita ao projeto e construção de moradia econômica, bem como da regularização das edificações econômicas construídas e não autorizadas, ratificando, desta forma, a Lei Federal 11.888 de 2008.

Apesar de o PDP instituir os principais instrumentos legais em relação ao setor habitacional do município, cabe destacar a Lei Orgânica do Município de Taboão da Serra (LOTS) que estabelece diretrizes e define ações para habitação relativas à regularização fundiária, redução do déficit habitacional, zoneamento, acessibilidade e cumprimento da função social da propriedade, em consonância com a Constituição Federal e ao Estatuto da Cidade.

Há, portanto, subsídios suficientes no que se refere à legislação para atender com assistência técnica gratuita para melhorias habitacionais, da esfera federal à municipal, com diretrizes e programas de ações em moradia de interesse social.

Importante citar ainda a previsão das melhorias habitacionais no Plano Plurianual - PPA e legislação correlata. O PPA 2018-2021, aprovado através da Lei 2277 de 2017, apresenta dentro do Programa "Taboão de Cara Nova" várias ações de responsabilidade da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente, com o objetivo de "implementar uma nova cultura referente a planejamento, projeto, controle, uso e ocupação do solo, implementação de novos

projetos e obras que mudem a cara da cidade". Dentre elas, são relevantes para subsidiar a criação do escritório de assistência técnica gratuita as ações de "Produção e Melhorias Habitacionais" e "Assessoria Técnica".

Quanto às metas físicas para implementação das ações citadas, nota-se um posicionamento bastante otimista para o quadriênio 2018-2021, considerando que não há estrutura institucional suficiente. A ação de "Produção e Melhorias Habitacionais" prevê uma meta de 4.000 unidades habitacionais, sendo 1.000 unidades ao ano, no entanto, no ano de 2018 nenhuma unidade habitacional nova ou melhorias habitacionais subsidiadas pelo poder público municipal foram executadas. A ação "Assessoria Técnica" prevê um atendimento de 40% das necessidades habitacionais, sendo 10% ao ano, no entanto, até agosto do ano de 2018 não houve atendimento da população nesse sentido. O alcance das metas enfrentará dificuldades orçamentárias, que podem ser superadas com a participação dos moradores e convênios com outros entes da federação.

Na Lei Orçamentária Anual, aprovada através da Lei 2278 de 2017, há previsão orçamentária de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) para a ação de 1000 (mil) melhorias habitacionais e R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para a ação de assessoria técnica, a serem disponibilizados através da receita municipal, sem considerar repasses. Dessa forma verifica-se que os valores indicados podem ser utilizados como contrapartida nos casos de repasses de outras esferas de governo, sendo eles estadual ou federal, pois apenas o montante indicado não possibilitaria a implementação das ações citadas.

Nota-se, portanto, a necessidade de revisão da legislação de forma a prever de maneira eficiente a dotação orçamentária para equacionar as necessidades habitacionais. Apenas prever programas e ações não equaciona o problema se não houver fortalecimento institucional, inclusive com qualificação técnica e profissional. Para isso, a implementação do escritório público de assistência técnica, de caráter técnico, com participação social através do CMDU, além dos subsídios legais suficientes apontados, pode contribuir na condução de uma política habitacional efetiva e de maneira contínua.

### 3.2 Habitação e os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável

A importância dos problemas urbanos serem equacionados de forma sustentável e a questão da habitação ser considerada como direito e garantia fundamental como um direito social, é averiguado e indagado em escala mundial.

Importante destacar especialmente quanto à sustentabilidade das cidades e comunidades, os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável - ODS que deverão orientar as políticas nacionais e as atividades de cooperação internacional com metas para o ano de 2030, sucedendo e atualizando os Objetivos de Desenvolvimento do Milênio. O acordo internacional contempla 17 Objetivos e 169 metas, envolvendo temáticas diversificadas, como erradicação da pobreza, segurança alimentar e agricultura, saúde, educação, igualdade de gênero, redução das desigualdades, energia, água e saneamento, padrões sustentáveis de produção e de consumo, mudança do clima, cidades sustentáveis, proteção e uso sustentável dos oceanos e dos ecossistemas terrestres, crescimento econômico inclusivo, infraestrutura e industrialização, governança, e meios de implementação.

“Para se conseguir que as cidades e os assentamentos humanos sejam inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis, é necessário reconhecer que a gestão e o desenvolvimento sustentável do meio urbano são fundamentais para a qualidade de vida dos nossos povos. É urgente trabalhar com os governos e com as comunidades locais para renovar e planejar nossas cidades e assentamentos humanos, com o objetivo de fomentar a coesão comunitária e a segurança das pessoas (...).” (REDE ODS BRASIL)

O Objetivo nº 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis possui dentre as metas: garantir o acesso de todos a habitação adequada, segura e a preço acessível, e aos serviços básicos, bem como assegurar o melhoramento das favelas; proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, melhorar a segurança rodoviária, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade; aumentar a urbanização inclusiva e sustentável; fortalecer esforços para proteger o patrimônio cultural e natural do mundo; e reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes.



Cabe ainda citar o documento mais recente com relevância política em relação ao posicionamento dos profissionais de arquitetura: a “Carta Aberta” elaborada pelo Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) em conjunto com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), encaminhada aos presidentiáveis, aos candidatos aos Governos Estaduais, Congresso Nacional e Assembleias Legislativas Estaduais e Distritais, que teve origem a partir do Seminário Nacional de Política Urbana em julho de 2018. Nela são levantadas as questões urbanas do país, de expressiva relevância, visto que 85% da população brasileira vive em cidades (de portes distintos), marcadas por desigualdades ambientais, econômicas e sociais, e que destaca a problemática urbanística atual no que se refere ao urbanismo privatizador que deve ser contraposto com políticas públicas de reforma urbana inclusivas, com equidade socioterritorial e participação social.

Na carta são apresentadas diretrizes de Planejamento Urbano Solidário e Inclusivo, com destaque para um Projeto Nacional baseado na territorialização das políticas públicas, Governança urbana inovadora e Democratização da gestão dos territórios, com menção a política habitacional, de mobilidade urbana, de proteção ao meio ambiente, fortalecimento de territórios de população tradicional e de interesse cultural, assim como da governança no que se refere ao atendimento do ODS 11, entre outros aspectos de relevância urbana.

### **3.3 Plano Municipal Habitacional de Interesse Social (PMHIS) e déficit habitacional**

O Plano Municipal Habitacional de Interesse Social (2010) é um dos mais importantes instrumentos para a implementação da Política Municipal de Habitação e é previsto na Lei nº 11.124/05, que criou e estruturou o Fundo e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS e SNHIS). É condição necessária para a adesão do município ao SNHIS, assim como a criação do Fundo e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, que inclui uma câmara específica para habitação, instituídos através do Plano Diretor Participativo.

De acordo com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) o PMHIS foi realizado no âmbito de um processo participativo, através do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e de audiências públicas. O principal

objetivo do Plano foi formular ações de curto prazo para estruturar estratégias de médio e longo prazo para equacionar as necessidades habitacionais do município.

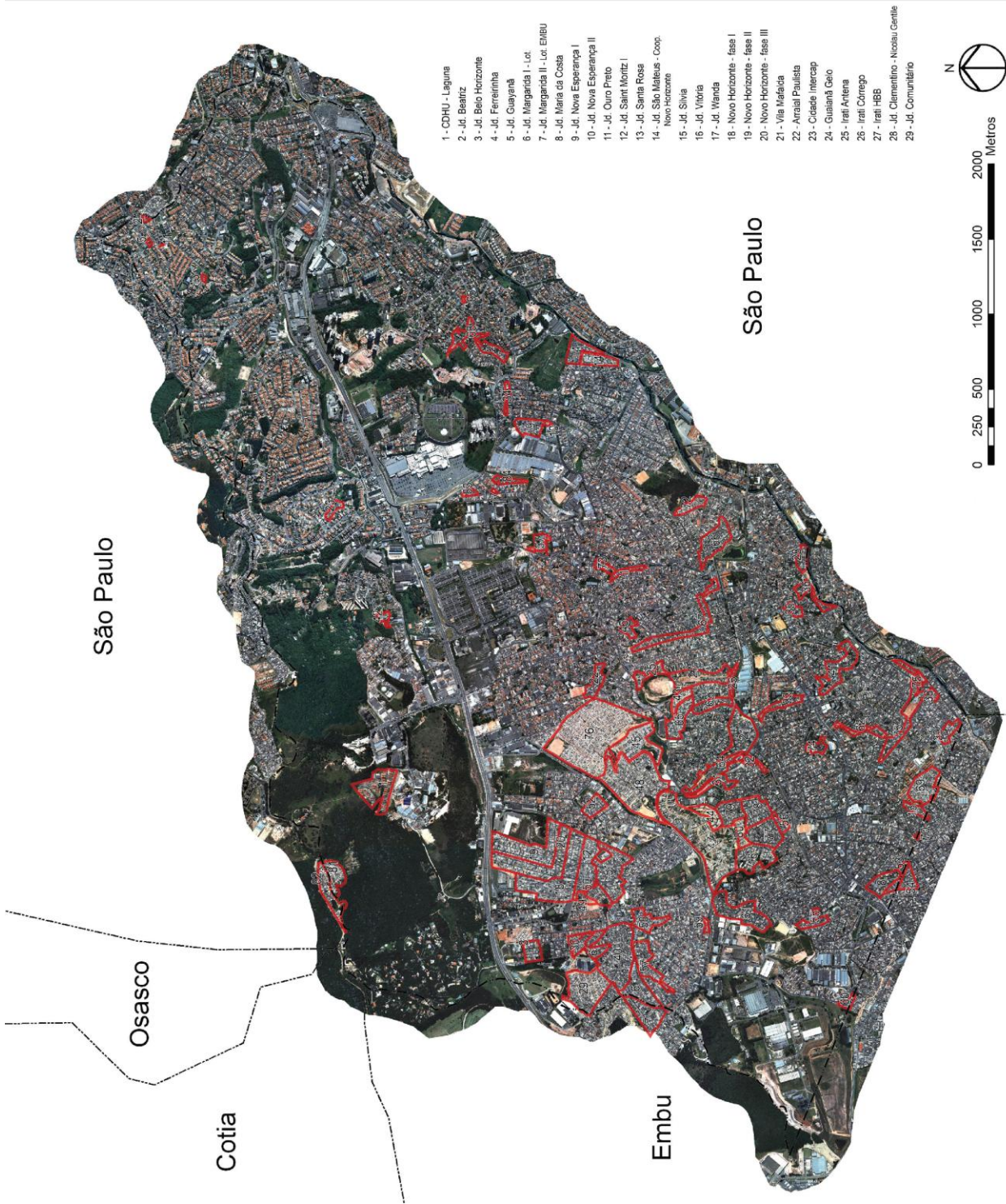
No PMHIS foram construídos cenários, estabelecidas metas e definidos ao eixos estruturadores, os quais são: financiamento e subsídio, política urbana, fundiária e ambiental, desenvolvimento institucional.

O diagnóstico foi o primeiro produto do Plano. Nele foram sintetizadas as necessidades habitacionais do município através de dados secundários da Fundação João Pinheiro - FJP, Centro de Estudos da Metrópole - CEM e Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente - SEMUDUH (atual SEHAB), conforme a tabela a seguir.

Domicílios em aglomerados subnormais, segundo IBGE, 2000	4.346
Domicílios em assentamentos precários, segundo CEM, 2006	15.818
Domicílios em assentamentos irregulares, segundo SEHAB, 2009	20.861

Tabela 2 - Tabela dos domicílios em assentamentos irregulares, subnormais e precários. Fonte: PMHIS, 2010

O Mapa a seguir mostra a inserção territorial dos assentamentos precários de Taboão da Serra no ano de 2009, apresentados no PMHIS. Nota-se uma forte concentração populacional no quadrante sudoeste do Município, na região delimitada pela divisa com Embu, Rodovia Régis Bittencourt, Estrada Benedito Cesário de Oliveira e o Rio Pirajuçara.



# Assentamentos Precários

Dezembro / 2009

Município de Taboão da Serra

## Legenda

Assentamentos Precários

- |  |   |  |
|--|---|--|
| 1 - CDHU - Laguna                          | 30 - Jd. Elizabeth  | 58 - Jd. São Judas II                                |
| 2 - Jd. Beatrix                            | 31 - Jd. Freitas Júnior   | 59 - Jd. São Judas III                               |
| 3 - Jd. Belo Horizonte                     | 32 - Jd. Freitas Júnior II  | 60 - Jd. São Luz                                     |
| 4 - Jd. Ferrelinha                         | 33 - Jd. Guacira - Prejyara   | 61 - Jd. Sadrinha                                    |
| 5 - Jd. Guayana                            | 34 - Jd. Helena   | 62 - Jd. Sunã  |
| 6 - Jd. Margarida I - Lot.                 | 35 - Jd. Iracema I  | 63 - Jd. Trianon                                     |
| 7 - Jd. Margarida II - Lot. EMBU           | 36 - Jd. Iracema II   | 64 - Jd. Trianon HBB                                 |
| 8 - Jd. Maria de Costa                     | 37 - Jd. Irapuã   | 65 - Jd. Trianon - Posto de Saúde                    |
| 9 - Jd. Nova Esperança I                   | 38 - Jd. Leme I   | 66 - Jd. Vale das Flores - CSU                       |
| 10 - Jd. Nova Esperança II                 | 39 - Jd. Leme II  | 67 - Meier-Sapinho                                   |
| 11 - Jd. Ouro Preto                        | 40 - Jd. Margarida  | 68 - Pq. Albina                                      |
| 12 - Jd. Saint Moritz I                    | 41 - Jd. Maria Luiza  | 69 - Pq. Jacaranda - Morm Sabão - Taboão da Serra C  |
| 13 - Jd. Santa Rosa                        | 42 - Jd. Mirna  | 70 - Pq. Jacaranda - Percoba                         |
| 14 - Jd. São Mateus - Coop. Novo Horizonte | 43 - Jd. Novo Trianon - José Mele                                   | 71 - Pq. Pinheiros - Biquinha                        |
| 15 - Jd. Silvia                            | 44 - Jd. Pôr do Sol - Acampamento                                   | 72 - Pq. Pinheiros - Palmares                        |
| 16 - Jd. Vitória                           | 45 - Jd. Primavera - Reassentamento                                 | 73 - Pq. Pinheiros - Righetti                        |
| 17 - Jd. Wanda                             | 46 - Jd. Record Gleba A   | 74 - Pq. São Joaquim - Aniga Regional                |
| 18 - Novo Horizonte - fase I               | 47 - Jd. Record Gleba C - Coop. Novo Horizonte - Área Civil Pública | 75 - Pq. São Joaquim / Jd. Leme / Jd. Silvio Sampaio |
| 19 - Novo Horizonte - fase II              | 48 - Jd. Record Gleba C - ocupação cásca                            | 76 - Ponte Alta - Ovedelinho                         |
| 20 - Novo Horizonte - fase III             | 49 - Jd. St. Moritz - Frei Demião                                   | 77 - Sítio das Mães I                                |
| 21 - Vila Matéria                          | 50 - Jd. St. Moritz - João Bazoli                                   | 78 - Sítio das Mães II                               |
| 22 - Atrial Paulista                       | 51 - Jd. St. Moritz - Sonia Mainardes                               | 79 - Sítio das Mães III                              |
| 23 - Cidade Intercep                       | 52 - Jd. Salete   | 80 - Sítio das Mães IV                               |
| 24 - Guanã Gelo                            | 53 - Jd. Santa Cruz   | 81 - VI. Nova Esperança                              |
| 25 - Irtati Antena                         | 54 - Jd. Santa Cruz II - EMBU                                       | 82 - VI. Nova Esperança II - SÃO PAULO               |
| 26 - Irtati Corrego                        | 55 - Jd. Santo Onofre (I e II)                                      | 83 - VI. Sonia I - Vilinha                           |
| 27 - Irtati HBB                            | 56 - Jd. São João (eniga R. Praia)                                  | 84 - VI. Sonia II                                    |
| 28 - Jd. Clementino - Noveau Gentle        | 57 - Jd. São Judas I  |  |

Fonte: Base Aerofotogrametria S.A., voo realizado em fevereiro de 2007 e dados da Prefeitura Municipal de Taboão da Serra.

Elaboração: FUSP

A metodologia da Fundação João Pinheiro foi utilizada na elaboração do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) a qual é recomendável adotar também como referência nos planos municipais de habitação, por trazer números comparáveis aos demais municípios, regiões metropolitanas e estados brasileiros (PMHIS, 2010).

Esta metodologia foi desenvolvida inicialmente para calcular as necessidades habitacionais nos estados da federação, utilizando para caracterizar as necessidades habitacionais dois conceitos distintos:

- Déficit Habitacional Básico– entendido como a necessidade de construção de novas moradias, englobando tanto aquelas moradias sem condições de serem habitadas devido à precariedade das construções ou em virtude de terem sofrido desgaste da estrutura física e que devem ser repostas, quanto à necessidade de incremento do estoque, decorrente da coabitação familiar ou da moradia em locais destinados a fins não residenciais;
- Inadequação das moradias – engloba as moradias que não proporcionam a seus moradores condições desejáveis de habitabilidade, o que não implica, entretanto, na necessidade de construção de novas unidades.

Os domicílios com carência de infraestrutura, com adensamento excessivo de moradores, com problemas de natureza fundiária, em alto grau de depreciação ou sem unidade sanitária domiciliar exclusiva são classificados como inadequados.

De acordo com o PMHIS, a metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro apresenta uma série de limitações decorrentes da própria natureza dos dados que utiliza, pois são resultantes dos levantamentos realizados pelo IBGE para o Censo Demográfico 2000, que não foi concebido com a finalidade de registrar o déficit habitacional. Para alguns dos componentes das necessidades foram buscadas outras informações, sobretudo os levantamentos realizados pela própria prefeitura. Através do cruzamento de várias fontes, foi definida a quantificação das necessidades, referência adotada para efeito do cálculo dos recursos necessários para equacionar o problema habitacional acumulado do município.

A tabela a seguir mostra o déficit habitacional do município de acordo com o Plano Municipal Habitacional de Interesse Social:

<b>COMPONENTES DO DÉFICIT HABITACIONAL</b>	<b>Nº ABSOLUTO (UNIDADES)</b>	<b>Nº RELATIVO EM RELAÇÃO AO TOTAL DE DOMICÍLIOS DO MUNICÍPIO</b>
Carência de infraestrutura	4.935	9,42%
Adensamento excessivo	6.933	13,24%
Irregularidade fundiária urbana	3.155	6,03%
Inexistência de unidade sanitária interna	1.415	2,70%
Total de domicílios inadequados	14.813	28,29%
Total de domicílios no município	52.361	100,00%

Tabela 3 - Inadequação habitacional. Fonte: PMHIS apud Fundação João Pinheiro, 2010.

Além da inadequação dos domicílios e do déficit habitacional quantitativo, no PMHIS foram apresentados dados do Plano Municipal de Redução de Risco, de 2008, que identificou 9.756 moradias que se encontravam em situação de risco físico no município, mas que podem ser consolidadas se as intervenções indicadas forem executadas. Em geral, a urbanização do assentamento prevê uma porcentagem de reassentamentos (entre 20% a 30%). O risco físico foi classificado em quatro graus, que vão de nível baixo a muito alto. Essa demanda pode ser considerada tanto no déficit quantitativo quanto no déficit por inadequações, dependendo do levantamento e das obras necessárias para mitigação dos problemas técnicos e das patologias a serem levantadas.

Os objetivos do PMHIS, foram divididos em objetivos-fins, quando se trata de concretizar um benefício direto para garantir o direito à habitação e objetivos-meio, quando se trata de viabilizar condições necessárias para se alcançar os objetivos-fins.

São os objetivos-fins:

- Reduzir gradativamente as necessidades habitacionais do município, tanto no que se refere ao déficit quantitativo quanto ao qualitativo, na perspectiva de universalizar o direito à habitação no município;

- Garantir a regularização fundiária e urbanística de todos os assentamentos precários do município, assim como legalizar a moradia informal;
- Viabilizar a produção de novas unidades habitacionais para a demanda organizada e pulverizada, na perspectiva de eliminar a moradia improvisada e precária e a coabitação;
- Atender as necessidades futuras de habitação da população moradora no município;
- Promover melhorias habitacionais para garantir condições de habitabilidade e o acabamento das moradias existentes, assim como eliminar as moradias sem sanitário;
- Garantir o acesso universal dos domicílios às redes de infraestrutura;
- Garantir acesso à rede de equipamentos sociais, em particular das áreas de educação, saúde e lazer, acessível às áreas habitacionais, em todo o município;
- Produzir novas unidades habitacionais para erradicar as moradias em situação de risco e para viabilizar a urbanização dos assentamentos precários;
- Viabilizar e estimular a promoção de habitação por autogestão, apoiando a organização de cooperativas e a mobilização realizada pelo movimento social;
- Universalizar a assessoria técnica gratuita de habitação para a população de baixa renda;
- Universalizar o acesso à moradia digna para os servidores públicos municipais estáveis de baixa renda;
- Estimular o mercado habitacional para a produção de Habitação de Mercado Popular (HMP).

São objetivos-meio do PMHIS:

- Promover o fortalecimento institucional;
- Implementar o PMHIS, desenvolvendo as ações nele definidas;
- Estruturar o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- Formular o sistema de retorno dos investimentos realizados na produção de unidades novas com recursos a fundo perdido;
- Consolidar o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e estimular a participação da sociedade civil na gestão da política habitacional;
- Criar o Sistema de Informações, monitoramento e avaliação da PMHIS;
- Criar e manter atualizado o Banco de Dados dos Assentamentos Precários;

- Aplicar instrumentos urbanísticos para facilitar e baratear o acesso à terra urbanizada e legalizada;
- Controlar e fiscalizar a ocupação de áreas inadequadas para uso habitacional, destinando-as a usos compatíveis;
- Criar parâmetros específicos para habitação de interesse social;
- Viabilizar uma estrutura institucional capaz de universalização a assistência técnica gratuita;
- Criar regras específicas para a urbanização e regularização de assentamentos precários e irregulares.

O cumprimento dos objetivos estabelecidos na Política Habitacional de Taboão da Serra requer estruturar estratégias capazes de interferir em vários aspectos presentes no processo de produção da moradia. Nesta perspectiva, foram estruturadas as seguintes linhas programáticas:

- Urbanização e Regularização de Assentamentos precários;
- Produção Unidades Novas;
- Apoio ao autoempreendimento e à melhoria da moradia própria;
- Universalização da Assessoria Técnica;
- Atendimentos Emergenciais.

Para definir metas de atendimento, o PMHIS criou dois cenários de atendimento, um mais realista e outro mais otimista, ambos atendendo às necessidades acumuladas de novas moradias e propondo a urbanização de todos os assentamentos precários de Taboão da Serra.

Dessa maneira, os cenários propostos preveem, para o horizonte de 12 anos (até o ano de 2022), as seguintes metas:

- Regularização fundiária de todos os domicílios a serem consolidados nos assentamentos precários e das novas unidades habitacionais a serem construídas, sendo 70% do total de domicílios a serem regularizados atendidos pelo Programa de Regularização Fundiária e 30% pelo programa de Assessoria Técnica para Regularização Fundiária;
- Implementação de infraestrutura e urbanização de todos os assentamentos com precariedade urbanística;



- Produção de novas unidades habitacionais para: atendimento a toda demanda de remoção para urbanização; atendimento a todas as famílias em situação de risco físico emergencial; atendimento ao déficit habitacional;
- Apoio à produção de moradias por auto-emprego assistido;
- Melhorias habitacionais nas moradias existentes, sendo, no Cenário 1, 25% dos domicílios a serem consolidados nos assentamentos precários e, no Cenário 2, 40% dos domicílios;
- Atendimento, através do Programa de Universalização da Assessoria Técnica, às famílias com recursos para melhorias habitacionais e aos movimentos organizados para construção de novas unidades habitacionais por autogestão;
- Atendimento emergencial, através do programa Auxílio Aluguel, às famílias removidas em casos de urbanização ou em situação de risco físico.

Dentre as metas já atendidas do PMHIS podem ser destacadas:

- Construção de 384 unidades habitacionais: famílias atendidas nos conjuntos habitacionais João Candido A e João Candido B, com renda até 3 salários mínimos, construídos com recursos do PMCMV do Governo Federal e do Programa Casa Paulista (aporte de R\$ 25.000 do Governo do Estado de São Paulo), em área de propriedade da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU;
- Construção de 76 unidades habitacionais localizadas no Loteamento Cidade Intercap, construídas pela CDHU, para famílias com renda até 3 salários mínimos;
- Construção de 137 unidades habitacionais no Jardim Salete, pela iniciativa privada, como requisito pela aprovação de projeto de outro conjunto habitacional localizado em ZEIS2 obrigatoriedade da destinação da mesma quantidade de unidades habitacionais para famílias com renda até 3 salários mínimos;
- Construção de 90 unidades habitacionais no Conjunto Habitacional Jardim das Margaridas, construído com recursos municipais próprios;
- Atendimentos de 70 famílias com unidades habitacionais novas no Acampamento Jardim Record, provenientes de realocação de área de risco do Córrego Palmital - recursos provenientes do PAC Urbanização
- Áreas com regularização fundiária concluídas e parcialmente concluídas - loteamentos irregulares e assentamentos precários: Cidade Intercap, Jardim Comunitário (parcial, há outras fases em andamento), Jardim Pôr do Sol (Acampamento), Jardim Vale das Flores (CSU), Loteamento Ponte Alta, Jardim Belo

Horizonte, Jardim Nova Esperança, Jardim Saint Moritz I, Jardim São Matheus (Cooperativa Novo Horizonte), Loteamento Novo Horizonte Fase I, Loteamento Novo Horizonte Fase II, Loteamento Novo Horizonte Fase III

- Áreas em processo de Regularização Fundiária: Irati HBB (fase de levantamento topográfico) , Jardim Irapuã (fase de projeto), Jardim Novo Trianon (fase de levantamento topográfico), Jardim Record Gleba C – Cooperativa (em fase de registro no Cartório de Registro de Imóveis), Jardim Record gleba C – Caótica (em fase de registro no Cartório de Registro de Imóveis), Jardim Saint Moritz - Soria Mainardes (em análise no Programa Cidade Legal), Pq. Jacarandá - Morro do Sabão (fase de levantamento topográfico), Sítio das Madres I (Cidade Legal) Sítio das Madres II (Cidade Legal), Sítio das Madres III (Cidade Legal), Sítio das Madres IV (Cidade Legal), Nova Esperança II (Cidade Legal), Jardim Primavera (CRI em fase de registro no Cartório de Registro de Imóveis), Jardim Vitória (em fase de levantamento topográfico).

- Programa de Urbanização de Favelas - PUF: projetos e execução de obras de infraestrutura referentes a contenção de encostas, taludes, canalização de córrego, drenagem urbana, pavimentação, escadarias e outras obras pontuais - alguns loteamentos atendidos: Jardim Comunitário, Jardim Saint Moritz (I, II e III), Sítio das Madres, Jardim Vale das Flores (CSU), Loteamento Ponte Alta, Novo Horizonte (I, II e III);

- LOTEAMENTO PONTE ALTA: celebração de convênio com o Governo Federal e Governo do estado de São Paulo, através da secretaria de estado da habitação para execução de obras de infraestrutura; famílias transferidas de área de risco (aterro) para conjunto habitacional no mesmo loteamento, sendo as obras realizadas com financiamento do PAC - Programa de Aceleração do Crescimento do Governo Federal;

- Melhorias Habitacionais com o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH nos loteamentos Sítio das Madres e Jardim Saint Moritz I, II, II e IV, para 416 unidades habitacionais.

Verificando-se os itens atendidos, verifica-se que o município possui um trabalho contínuo em habitação, mesmo que as metas do PMHIS não tenham sido totalmente atendidas . Entende-se que uma revisão será necessária, visto que há a necessidade de fortalecimento institucional de modo a estruturar essa política

pública: o objetivo principal do Escritório Público é implementar parte dos objetivos e metas propostos, visto que poderá trabalhar com foco na questão da assistência técnica e das melhorias habitacionais.

### **3.4 Fontes de Recursos**

Uma das fontes de recurso para melhoria habitacional, com provisão do Governo Federal é o Cartão Reforma, destinado a famílias com renda de até três salários mínimos atuais (equivalente a R\$2,8 mil) que necessitem de reforma em suas casas, para compra de material, não podendo ser utilizado para pagamento de mão-de-obra, nem ser aplicado em residências em locais de risco ou alugadas. Há preferência para famílias que possuem mulheres como responsáveis pela subsistência, idosos e famílias que possuam pessoas com deficiência.

A seleção de quem poderá obter o cartão reforma ficará a cargo dos Estados e Municípios, que farão a seleção de quem pode ou não entrar no programa. Serão eles os responsáveis pela fiscalização das obras e indicação de locais de compras credenciados, além de também fornecer profissionais especializados na área para acompanhamento e fiscalização das obras, como engenheiros e arquitetos.

Dentre os serviços disponíveis dentro das regras do programa, estão: conclusão de unidade habitacional; reforma do telhado do imóvel; construção de um novo quarto do imóvel; construção do primeiro banheiro; solução de problemas da rede de esgoto, parte hidráulica ou elétrica. O município de Taboão da Serra ainda não tem a disponibilidade desta fonte autorizada pelo Governo Federal.

Outra fonte disponível é o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, que é um fundo de natureza contábil, com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda. É composto por recursos do Orçamento Geral da União, do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social – FAS e outros recursos que lhe vierem a ser destinados. Os recursos do FNHIS são aplicados de forma descentralizada, por intermédio dos Estados, Distrito Federal e Municípios que firmarem Termo de Adesão ao SNHIS e cumprirem as condições estabelecidas.

As transferências de recursos do FNHIS para os Estados, o Distrito Federal e os Municípios ficam condicionadas ao oferecimento de contrapartida do respectivo ente federativo, nas condições estabelecidas pelo Conselho Gestor do Fundo e nos termos da lei complementar nº 101, de 4/05/2000.

Outras fontes de recursos estaduais podem ser disponibilizadas, mas dependem de acordo e legislação prévios, assim como de projetos pré-definidos, como ocorre com o Casa Paulista, programa do Governo do Estado de São Paulo.

#### **4. ESCOPO**

O Escritório Público de Assistência Habitacional deverá ter condições técnicas de estabelecer procedimentos e critérios para atendimento à população de baixa renda para execução de obras de adequação em habitações unifamiliares, de maneira a suprimir as precariedades.

Para isso deverá constituir procedimentos para captação de recursos junto aos canais de financiamento dos governos estadual e federal, além de estabelecer meios de controle social dos recursos e projetos, e, desenvolver tecnologias construtivas para autoconstrução e autogestão assistida.

A criação de um recorte como projeto piloto em um primeiro momento para aplicação dos procedimentos e técnicas para execução das melhorias habitacionais se fará necessária para controle e avaliação, de forma a garantir posteriormente a assistência técnica continuada.

Foi definido como escopo para criação do Escritório Público de Assistência Técnica para Habitações de Interesse Social:

- Definir equipe de profissionais multidisciplinares nas áreas de: arquitetura, engenharia, topografia, educação ambiental, geografia, assistência social e administrativa;
- Definir estrutura física para implementação do escritório;
- Realizar a quantificação dos assentamentos e das habitações precárias;
- Definir as diretrizes para priorização dos atendimentos: definir metodologia e critérios para elegibilidade;

- Cadastrar e pesquisar a situação socioeconômica dos moradores
- Definir procedimentos de atendimento à população;
- Estabelecer procedimentos de participação popular, através do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;
- Estabelecer informações georreferenciadas com apoio do Núcleo de Geoprocessamento;
- Estabelecer metas físicas e financeiras a partir da legislação existente para implementação de propostas de ações para a resolução dos problemas identificados;
- Estabelecer critérios para elaboração dos projetos de melhorias habitacionais de edificação, reforma, aumento de área e/ou de regularização edilícia;
- Criar procedimentos para encaminhamento dos projetos a canais de financiamento;
- Criar parcerias com instituições de ensino superior e/ou ONG e/ou OSCIP para desenvolvimento de tecnologias construtivas;
- Criar parcerias: demandas não atendidas pelo escritório público poderão ser encaminhadas a convênios firmados com associações de arquitetos e engenheiros, CREA, CAU e/ou instituições de ensino superior para atendimento, de acordo com o previsto em legislação federal vigente.
- Promover ação de inserção social através de ajuda mútua, através da integração com Escola de Construção Civil da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, para formação de profissionais, tanto dos gestores do escritório (arquitetos, engenheiros e técnicos) como da população local para trabalhos de mutirão, autogestão e autoconstrução orientadas;
- Promover ações de inserção social, através de trabalho multidisciplinar e intersetorial com vistas à importância da ajuda mútua, emprego e acesso à educação e aos serviços de saúde;
- Alinhar projeto com os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável;
- Realizar monitoramento, avaliação e controle constantes;
- Garantir a participação dos moradores em todo o processo, do projeto à execução da obra.

#### 4.1 Estrutura Analítica

<b>PLANEJAMENTO</b>	
Definir equipe multidisciplinar	Definir profissionais das áreas de arquitetura, engenharia, assistência social, geografia e administrativa, respectivas funções
Definir local e estrutura física	Definir local próximo aos locais de intervenção ou escritório móvel
Capacitação Técnica dos profissionais	Cursos de capacitação técnica - estrutura, elétrica, hidráulico-sanitária, pintura, projeto
Definir custos de implantação	Definir custo de implantação - se escritório móvel (container) ou fixo (aluguel)
Estudo da legislação vigente	Verificar legislação vigente para definir perfil da população e financiamentos disponíveis
Firmar parcerias - prefeituras, associações, entidades e instituições de ensino	Firmar parcerias entre prefeitura e associações de arquitetos e engenheiros e instituições de ensino superior e técnico para atendimento (conforme legislação federal)
Comunicação	Divulgação do Escritório e do trabalho de Assistência Técnica na comunidade objeto de intervenção
Participação Social	Oficinas de participação com a comunidade local
Definição de procedimentos e metas	Definição de prazos e procedimentos de trabalho: prazos de entrega dos projetos e retorno das famílias; procedimentos para execução das obras.
<b>IMPLEMENTAÇÃO</b>	<b>MONITORAMENTO + GERENCIAMENTO DAS COMUNICAÇÕES</b>
Levantamento quantitativo dos assentamentos precários (projeto piloto para 100 unidades habitacionais inicialmente)	Pesquisa dos levantamentos precários existentes no município a partir de documentos constantes na prefeitura para escolha dos assentamentos que receberão as intervenções
Definir procedimentos para atendimento - regras, limites de renda e de área construída.	Definir limites de renda familiar (ou per capita) e área máxima construída da moradia, conforme legislação federal e municipal vigentes. Situações que não se enquadram podem ser encaminhados para análise da CAPHIS nos casos que requeiram parâmetros especiais e que estejam fora das regras preliminares.
Levantamento qualitativo das habitações a serem adequadas	Levantamento das unidades habitacionais que serão adequadas - 100 unidades habitacionais como projeto piloto
Apresentação dos projetos	Apresentação dos projetos de melhorias para análise das famílias



Georreferenciar as informações	Mapear todas as informações e estágios das adequações (fases de projeto e execução) - Monitoramento constante
Encaminhamento do projeto a canais de financiamento	Elaboração de projeto, orçamento e cronograma de obra para financiamento das obras de adequação habitacionais - CEF, convênios estaduais e/ou federais
Encaminhamento do projeto legal para análise para o Departamento competente	Legalização no Departamento de Aprovação de Projetos e Obras para obtenção de alvará ou de certificado de regularização
Demanda não atendida pelo escritório público	Encaminhamento para associações de arquitetos e engenheiros ou instituições de ensino superior para atendimento
<b>ENCERRAMENTO</b>	
Conclusão das execuções das melhorias habitacionais	Obtenção do Certificado de Regularização ou Conclusão e entrega do documento ao(s) proprietário/possuidor
Encerramento do convênio de financiamento	Medições do agente financiador para pagamento final
Cadastro das informações no sistema de IPTU	Cadastrar todas as informações no Cadastro Municipal - proprietário / possuidor do imóvel, área construída, documentos emitidos
Avaliação dos projetos e execuções	Avaliação qualitativa dos projetos e das execuções das obras pela equipe
Avaliação pós ocupação por assistente social	Avaliação de assistente social e cruzamento de dados com outros programas de assistência social (Bolsa Família, SUAS, etc)
Relatório Final	Relatório final e encerramento do processo administrativo
Avaliação das melhores práticas	Avaliação qualitativa das adequações (construtiva, vistoria final, levantamento dos custos totais, levantamento dos casos de autoconstrução e mutirão), para replicar as experiências do Escritório de Assistência Técnica em todos os assentamentos e habitações precárias do município que necessitam de melhorias habitacionais
Encerramento do projeto piloto	Finalização dos processos e georreferenciamento das obras concluídas
Avaliação do trabalho e reestruturação da equipe técnica e das parcerias/convênios	Readequação do escritório para atuação global no município - definição de novas diretrizes de atendimento para continuidade dos trabalhos

## **4.2 Não escopo**

Este trabalho não fará o levantamento qualitativo das unidades habitacionais precárias que necessitam de adequações, assim como não serão realizados os respectivos projetos de adequação. Toda a pesquisa dependerá de bases de dados já existentes, visto que uma das demandas do futuro escritório será realizar o levantamento qualitativo in loco e os projetos de melhorias habitacionais.

## **4.3 Levantamento de restrições**

Há restrições econômicas e políticas para a implantação do projeto. A contratação de profissionais ou de levantamentos complementares se necessários, assim como a previsão de espaço físico, necessitam de investimento inicial.

A quantificação dos assentamentos e das habitações precárias será feita com pesquisa disponível em bases de dados oficiais e a partir de arquivos disponíveis na Prefeitura.

O suporte técnico de geoprocessamento também possui limitações visto que há um quadro restrito de servidores e de infraestrutura, assim como não há um levantamento topográfico de toda a área a sofrer intervenções.

## **4.4 Premissas**

A designação de corpo técnico, capacitação técnica dos servidores e previsão de espaço físico próximo aos locais de intervenção, evitando deslocamentos serão necessários inicialmente.

A quantificação dos assentamentos e das habitações precárias será feita com pesquisa disponível em bases de dados oficiais e a partir de arquivos disponíveis na Prefeitura.

Canais de financiamento de recursos federais e/ou estaduais são primordiais para o êxito dos trabalhos do escritório.

## **4.5 Riscos**

Um dos riscos a ser considerado é o aumento do tempo de execução da obra por meio da gestão da autoconstrução. Dependendo do perfil familiar, a contratação de construtora para as adequações pode ser necessária. Dessa forma pode haver redução nos prazos para execução das melhorias, no entanto, pode aumentar o custo da obra.

Deve ser considerado também o recurso financeiro disponível: dependendo do aporte podem haver restrições para conclusão das obras de melhorias.

#### **4.6 Estrutura de gestão e principais atores envolvidos**

O Escritório Público de Assistência Técnica Gratuita estará vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente.

Será composto de um arquiteto coordenador (40 horas semanais), 3 arquitetos (40 horas semanais cada profissional), um engenheiro civil (20 horas semanais), uma assistente social (30 horas semanais), um auxiliar administrativo (40 horas semanais) e um geógrafo (20 horas semanais), todos do quadro atual de servidores.

Os principais atores envolvidos na implementação do Escritório Público de Assistência Técnica são:

- beneficiário: moradores, famílias, cooperativas e associações;
- Agente técnico-profissional: arquitetos e urbanistas, engenheiro civil, assistente social e geógrafo;
- Gestor: Prefeitura Municipal de Taboão da Serra, através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente ;
- promotores de cursos e capacitação técnica: Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB), Sindicatos, entidades, comissão paritária, universidades e outras instituições de ensino;
- agente financeiro: banco público - Caixa Econômica Federal, órgão financeiro governamental federal (SNHIS/FNHIS) e estadual;
- gestores dos financiamentos: Governo Federal, Ministério das Cidades; Governo do Estado de São Paulo ;
- Fiscalizador do Exercício Profissional - Conselhos profissionais: CAU, CREA.

#### 4.7 Quadro de Trabalho/equipe

<b>Produto: Assistência Técnica Gratuita para Melhorias Habitacionais em Habitações de Interesse Social</b>		
<b>Pacote de Trabalho: Criação do Escritório</b>		
<b>Atividade</b>	<b>Estimativa de duração</b>	<b>Responsável</b>
Levantamento quantitativo e qualitativo das habitações precárias: prioridades de atendimento por condição de segurança e salubridade	4 meses	Arquitetos e engenheiro
Estudo Legislação vigente / canais de financiamento existentes	2 meses	Arquiteto Coordenador e Assistente Social
Definição das famílias - análise de renda familiar, perfil da família, acessibilidade, priorização no atendimento	2 meses	Assistente Social
Firmar parcerias / convênios: Prefeitura, associações e instituições de ensino	2 meses	Arquiteto Coordenador
Comunicação - Divulgação do Escritório e do trabalho de Assistência Técnica	2 meses	Arquiteto Coordenador
Participação Social - oficinas	4 meses	Assistente Social
Definição de procedimentos e metas	4 meses	Arquiteto Coordenador
<b>Pacote de Trabalho: Implementação do Escritório</b>		
<b>Atividade</b>	<b>Estimativa de duração</b>	<b>Responsável</b>
Escolha das famílias: assinatura dos contratos	2 meses	Assistente Social
Apresentação do Plano de Intervenção ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente	1 mês	Arquiteto Coordenador
Elaboração do projeto de adequação para melhoria de cada unidade habitacional - projeto piloto para 100 habitações	6 meses	Arquiteto Coordenador e Arquitetos técnicos
Georreferenciamento das informações	10 meses (trabalho contínuo)	Geógrafo
Análise e apresentação do projeto às famílias - aprovação dos projetos pelas famílias - propostas de alterações	4 meses	Arquiteto Coordenador e Arquitetos técnicos

Demanda não atendida pelo escritório (faixa renda/área construída) - encaminhamento à Associação de Engenheiros e Arquitetos e/ou instituições de ensino	Trabalho contínuo	Arquiteto Coordenador
Encaminhamento do projeto a canais de financiamento - CEF, convênios estaduais e/ou federais	4 meses	Arquiteto Coordenador, Arquitetos técnicos
Encaminhamento do projeto legal para análise para o Departamento de Aprovação de Projetos e Obras	2 meses	Arquiteto Coordenador
Execução das Obras de Adequação	8 meses	Arquitetos técnicos e Engenheiro Civil
Conclusão das execuções das melhorias habitacionais - medições finais - 100 habitações unifamiliares	2 meses	Arquitetos técnicos e Engenheiro Civil
<b>Pacote de Trabalho: Encerramento do Projeto Piloto</b>		
<b>Atividade</b>	<b>Estimativa de duração</b>	<b>Responsável</b>
Encerramento do convênio de financiamento e medições finais do agente financiador	2 meses	Arquiteto Coordenador
Avaliação dos projetos e execuções	2 meses	Arquiteto Coordenador
Avaliação pós ocupação por assistente social	2 meses	Assistente Social
Relatório Final e Publicação Imprensa Oficial e Mídias Sociais	1 mês	Arquiteto Coordenador
Avaliação das melhores práticas - Reuniões intersetoriais e Conselhos	2 meses	Arquiteto Coordenador, Arquitetos Técnicos, Engenheiro Civil, Geógrafo e Assistente Social
Encerramento do Projeto Piloto e Reinício dos Trabalhos com abrangência de todo o território municipal	1 mês	Arquiteto Coordenador, Arquitetos Técnicos, Engenheiro Civil, Geógrafo e Assistente Social

## 5. CRONOGRAMA

ETAPAS	ATIVIDADES	BIMESTRE 1º ANO						BIMESTRE 2º ANO						BIMESTRE 3º ANO					
		1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
CRIAÇÃO DO ESCRITÓRIO - FÍSICO	Estrutura Física do Escritório	■																	
	Definição / designação da equipe multidisciplinar	■	■																
	Capacitação Técnica dos profissionais de arquitetura e engenharia	■	■	■															
CRIAÇÃO DO ESCRITÓRIO - LEGAL	Definir custos de implantação do escritório			■															
	Levantamento quantitativo e qualitativo das habitações precárias			■	■														
	Estudo Legislação vigente / canais de financiamento existentes				■														
	Firmar parcerias / convênios: Prefeitura, associações e instituições de ensino - Melhores práticas, tecnologias construtivas, soluções de projeto, materiais, energia, água					■													
	Comunicação - Divulgação do Escritório e do trabalho de Assistência Técnica na comunidade objeto de intervenção					■													
	Participação Social - Oficinas de participação com a comunidade local					■													
	Definição de procedimentos e metas - definição de prazos e procedimentos de trabalho: prazos de entrega dos projetos e retorno das famílias; procedimentos para execução das obras.					■	■												
	Definir procedimentos para atendimento da população (renda/área construída/CAPHIS)					■	■												
	Publicação de Decreto Municipal para criação do Escritório									■									



ETAPAS	ATIVIDADES	BIMESTRE 0 1º ANO						BIMESTRE 2º ANO						BIMESTRE 3º ANO					
		1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
		IMPLEMENTAÇÃO	Escolha das famílias beneficiárias: assinatura contratos																
Apresentação do Plano de Intervenção ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente																			
Elaboração do projeto de adequação para melhoria de cada unidade habitacional - projeto piloto para 100 habitações																			
Georreferenciamento das informações																			
Apresentação dos Projetos de Melhorias ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano																			
Análise e apresentação do projeto às famílias - aprovação dos projetos pelas famílias - propostas de alterações																			
Demanda não atendida pelo escritório (faixa renda/área construída) - encaminhamento à Associação de Engenheiros e Arquitetos e/ou instituições de ensino																			
Encaminhamento do projeto a canais de financiamento - CEF, convênios estaduais e/ou federais																			
Encaminhamento do projeto legal para análise para o Departamento de Aprovação de Projetos e Obras																			
Execução das Obras de Adequação																			
Conclusão das execuções das melhorias habitacionais - medições finais - 100 habitações unifamiliares																			
ENCERRAMENTO DO PROJETO PILOTO	Obtenção do Certificado de Conclusão ou de Regularização																		
	Encerramento do convênio de financiamento e medições finais do agente financiador																		
	Avaliação dos projetos e execuções																		
	Avaliação pós ocupação por assistente social																		
	Relatório Final e Publicação Imprensa Oficial e Mídias Sociais																		
	Avaliação das melhores práticas - Reuniões intersetoriais e Conselhos																		
Encerramento do Projeto Piloto e Reinício dos Trabalhos com abrangência de todo o território municipal																			

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Lei Federal nº 11.888 de 2008 assegurou o direito à assistência técnica gratuita para famílias com renda até três salários mínimos, para construção ou melhoria habitacional em edificações existentes. Somente um serviço aplicado de forma continuada pode garantir isso, no entanto, há entraves no âmbito municipal, a começar pela falta de infraestrutura institucional e técnica.

Ao longo de décadas as famílias solucionaram sozinhas seus problemas de moradia com a autoconstrução, à margem das políticas públicas habitacionais, o que resultou na falta de planejamento urbano nas periferias das regiões metropolitanas, como é o caso de Taboão da Serra.

Sem uma política habitacional contínua e efetiva, acompanhada do fortalecimento institucional e capacitação técnica, o município está fadado a continuar em uma situação de negligência com as precariedades habitacionais. Com as experiências estudadas, compreende-se também que o trabalho de comunicação das informações é necessário para esclarecimento, participação, inserção social e educação da população quanto às necessidades de salubridade, segurança, saúde e habitabilidade das moradias.

A aproximação do arquiteto e de toda a equipe multidisciplinar faz-se necessária para a credibilidade do trabalho de assistência técnica. Com o escritório do CODHAB-DF nota-se que há capacidade institucional do órgão público, associada ao trabalho contínuo. Assim acontece também em Cuba, que, mesmo com embargo econômico durante décadas, possibilitou o atendimento à população com um trabalho de escala global no país.

Outras parcerias com instituições de ensino, associações, organizações e entidades de classe, previstas na lei federal, são implementadas pelo país, mas não foram abordadas com ênfase neste trabalho, ficando o escritório público com a atribuição de desenvolver parcerias e definir procedimentos.

Foram apontados neste trabalho alguns elementos fundamentais para a criação de um escritório público para assistência técnica gratuita, para a implementação de um programa efetivo de melhorias habitacionais, de modo a

produzir mudanças na realidade da população, ainda negligenciada nesse tipo de serviço. A pesquisa acerca do tema é inesgotável e deve ter continuidade com um trabalho multidisciplinar no próprio escritório, sendo fundamental a resolução de questões como: fortalecimento institucional independente do calendário político, continuidade do trabalho, capacitação técnica dos profissionais, método e avaliação contínua.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARRUDA, Ângelo Marcos Vieira de. CUNHA, Eglaisa Micheline Pontes. MEDEIROS, Yara. **ASSISTÊNCIA TÉCNICA, UM DIREITO DE TODOS: EXPERIÊNCIAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO BRASIL**. Brasília: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2007. 225 p.

BONDUKI, N. **Origens da Habitação Social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. ESTATUTO DA CIDADE. Brasília, 10 de julho de 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em 11 de julho de 2018.

BRASIL. **Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005**, Dispõe sobre o SNHIS- SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL e Cria o FNHIS- FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL. Brasília, 10 de julho de 2005. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm)>. Acesso em 15 de setembro de 2018

BRASIL. **Lei nº 11888, de 24 de dezembro de 2008**. Assegura às Famílias de Baixa Renda Assistência Técnica Pública e Gratuita Para O Projeto e A Construção de Habitação de Interesse Social e Altera A Lei no 11.124, de 16 de Junho de 2005.. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm)>. Acesso em: 08 jun. 2018.

BRASIL. **Lei nº 13089, de 12 de janeiro de 2015**. Estatuto da Metrôpole. Brasília, 12 jan. 2015. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13089.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13089.htm)>. Acesso em: 20 set. 2018.

BRASIL. . **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe Sobre A Regularização Fundiária Rural e Urbana. Brasília, DF, Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm)>. Acesso em: 10 out. 2018.

FNA. **Assistência Técnica e Direito à cidade**. Rio de Janeiro: Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas, 2014. 97 p. Disponível em: <<http://www.fna.org.br/2014/10/29/assistencia-tecnica-e-direito-a-cidade/>>. Acesso em: 20 jun. 2018.

GOMES, Joice Genaro. **Os programas de melhorias habitacionais: elementos a serem considerados para uma proposta de assistência técnica continuada a partir das experiências do Brasil e de Cuba**. 2014. 113 f. Dissertação (Mestrado - Área de Concentração: Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

IAB - Instituto dos Arquitetos do Brasil. **Manual para a Implantação da Assistência Técnica Pública e Gratuita a Famílias de Baixa Renda para Projeto e Construção de Habitação de Interesse Social**. 2010. Grupo de Trabalho. Disponível em: <<http://www.iab.org.br/sites/default/files/documentos/manual-para-implantacao-da-assistencia-tecnica-publica-e-gratuiata.pdf>>. Acesso em: 18 jun. 2018.

MARICATO, Erminia (Ed.). Autoconstrução: a arquitetura possível. **Construção São Paulo**, São Paulo, n. 1494, p.14-23, 27 set. 1976. Semanal.

MARICATO, Erminia. **Metrópole, legislação e desigualdade**. Estudos Avançados, São Paulo, v. 17, n. 48, p. 151-166, Aug. 2003. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0103401420030002000131ng=en&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103401420030002000131ng=en&nrm=iso)>. Acesso em: 25 set. 2018

Ministério das Cidades. **Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos**. Brasília, 2009. 55 p.

ROLNIK, Raquel; IACOVINI, Rodrigo Faria 1Gonçalves; KLINTOWITZ, Danielle. Habitação em municípios paulistas: construir políticas ou “rodar” programas? **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S.l.], v. 16, n. 2, p. 149, nov. 2014. ISSN 2317-1529. Disponível em: <<http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4724>>. Acesso em: 25 set. 2018.

SANTOS, Milton. **A URBANIZAÇÃO BRASILEIRA**. São Paulo: Hucitec, 1993. 77 p.

TABOÃO DA SERRA. **Lei Orgânica do Município de Taboão da Serra**. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/lei-organica-taboao-da-serra-sp/>>. Acesso em: 11 jun. 2018.

TABOÃO DA SERRA (Município). **Lei Municipal nº 1575, de 14 de julho de 2005**. Concessão de auxílio aluguel a famílias de baixa renda que se encontram em situações emergenciais de moradia ou que habitam áreas que estejam em sob intervenção da Prefeitura e dá outras providências. Taboão da Serra, SP, 2005.

TABOÃO DA SERRA (Município). **Lei Complementar nº 132, de 26 de dezembro de 2006**. Plano Diretor Participativo de Taboão da Serra. Taboão da Serra, SP, 2006.

TABOÃO DA SERRA (Município). **Lei Municipal nº 1846, de 25 de março de 2009**. Assegura às famílias de baixa renda assistência jurídica, técnica gratuita ao projeto e construção de moradia econômica, bem como da regularização das edificações econômicas construídas e não autorizadas. Taboão da Serra, SP, 2009.

TABOÃO DA SERRA (Município). **Lei Complementar nº 181, de 04 de abril de 2009**. Código de Obras e Edificações do Município de Taboão da Serra. Taboão da Serra, SP, 2009.

TABOÃO DA SERRA. **Plano Municipal Habitacional de Interesse Social**. Universidade de São Paulo - Fundação de Apoio à Universidade de São Paulo (Org.). Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos. Taboão da Serra, 2010. 286 p.

TABOÃO DA SERRA. Lei nº 2264, de 07 de julho de 2017. **Dispõe Sobre As Diretrizes Para A Elaboração e Execução da Lei Orçamentária de 2018 e Dá Outras Providências..** Taboão da Serra, SP, Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sp/t/tabao-da-serra/lei-ordinaria/2017/227/2264/lei-ordinaria-n-2264-2017-dispoe-sobre-as-diretrizes-para-a-elaboracao-e-execucao-da-lei-orcamentaria-de-2018-e-da-outras-providencias/>>. Acesso em: 11 jun. 2018.

URUSHIBATA, Carolina Emi. **Programas de melhoria habitacional em favelas pós-urbanizadas: experiências nos municípios de Taboão da Serra e Diadema**. 2013. 169 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Habitação, Planejamento e Tecnologia, Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, São Paulo, 2013.

Sites consultados:

<https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/por-cidade-estado-estatisticas.html?t=destaques&c=3552809>> Acesso em: 10/06/2018

<http://ts.sp.gov.br/sites/default/files/leis-e-normas/imprensa-oficial/IMPrensa%20OFICIAL%20766%20web.pdf/> >. Acesso em: 11/06/2018.

<http://ts.sp.gov.br/sites/default/files/leis-e-normas/imprensa-oficial/IMPrensa%20OFICIAL%20765%20web.pdf/> >. Acesso em: 11/06/2018.

<http://www.cdhu.sp.gov.br/>> Acesso em: 10/07/2018

<http://www.agenda2030.com.br/ods/11/>> Acesso em: 15/08/2018

<https://www.redeodsbrasil.org/>> Acesso em: 15/09/2018

<http://www.codhab.df.gov.br/>> Acesso em: 20/10/2018

[http://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2018/07/CAU\\_BR\\_Carta-aos-Candidatos-2018\\_-070818-1.pdf](http://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2018/07/CAU_BR_Carta-aos-Candidatos-2018_-070818-1.pdf)> Acesso em: 20/10/2018