



Assistência Técnica, um Direito de Todos
Construindo uma Política Nacional

**Experiências
em Habitação de
Interesse Social
no Brasil**

Experiências em
Habitação de Interesse Social
no Brasil

Ministro de Estado das Cidades
MARCIO FORTES DE ALMEIDA

Secretário-Executivo
RODRIGO JOSÉ PEREIRA-LEITE FIGUEIREDO

Diretor de Desenvolvimento Institucional
ELCIONE DINIZ MACEDO

Gerência de Capacitação
EGLAÍSA MICHELINE PONTES CUNHA

Secretária Nacional de Habitação
INÊS DA SILVA MAGALHÃES

Diretora do Departamento de Desenvolvimento
Institucional de Cooperação Técnica
JÚNIA SANTA ROSA

Secretaria Nacional
de Habitação

Ministério
das Cidades



Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

E96 Experiências em habitação de interesse social no Brasil /
 organizadores, Egláisa Micheline Pontes Cunha,
 Ângelo Marcos Vieira de Arruda, Yara Medeiros. –
 Brasília : Ministério das Cidades, Secretaria Nacional
 de Habitação, 2007.
 219 p. : il. ; 24,5 cm.

ISBN 978-85-60133-42-0

1. Habitação popular - Brasil. 2. Política habitacional
– Brasil. I. Cunha, Egláisa Micheline Pontes. II. Arruda,
Ângelo Marcos Vieira de. III. Medeiros, Yara.

CDD (22) – 363.50981

Experiências em Habitação de Interesse Social no Brasil

ORGANIZADORES

Egláisa Micheline Pontes Cunha
MINISTÉRIO DAS CIDADES

Ângelo Marcos Vieira de Arruda
Yara Medeiros
FEDERAÇÃO NACIONAL DOS ARQUITETOS E URBANISTAS

Brasília - DF

2007

Experiências em Habitação de Interesse Social no Brasil

Organizadores:

Egláisa Micheline Pontes Cunha
(Ministério das Cidades)

Ângelo Marcos Vieira de Arruda
Yara Medeiros
(Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas)

Texto: Yara Medeiros

Textos dos resumos das experiências: Alexandre Maciel

Projeto gráfico e editoração eletrônica: Marília Leite

Capa e tratamento de imagens: Lennon Godoi

Ilustração de capa: montagem sobre programação visual
do I Seminário Nacional, de autoria de Rodrigo Viana Macedo

Fotos: ver créditos completos na página 218

Os textos deste livro são de
inteira responsabilidade de seus autores.

Secretaria Nacional
de Habitação

Ministério
das Cidades



AGRADECIMENTOS

- Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas (FNA) e Sindicatos de Arquitetos e Urbanistas estaduais;
- Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e Conselhos Regionais (CREAs);
- Caixa Econômica Federal, por meio da Vice-Presidência de Desenvolvimento Urbano;
- Instituto de Arquitetos do Brasil, Direção Nacional e seções estaduais;
- Associação Brasileira de Ensino de Arquitetura (ABEA);
- Federação Nacional de Estudantes de Arquitetura (FENEA);
- Federação Interestadual de Sindicatos de Engenheiros (FISENGE);
- Associação Nacional de Engenheiros e Arquitetos da Caixa (ANEAC);
- Federação Nacional de Engenheiros (FNE);
- Caixa de Assistência dos Profissionais do Sistema – MUTUA;
- Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU);
- Prefeitura Municipal de Campo Grande;
- Governo do Estado de Mato Grosso do Sul, por meio da AGEHAB;
- Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara de Deputados;
- Universidade Federal de Mato Grosso do Sul.

As experiências em assistência técnica aqui registradas só puderam vir a público pela colaboração dos executores dos diversos programas em todo o Brasil, que responderam à chamada pública do Ministério das Cidades e disponibilizaram as informações que são de sua exclusiva responsabilidade.

Discutir para consolidar

Este livro retrata parte do processo de discussão que vem sendo desenvolvido nos últimos anos sobre a questão do papel da assistência técnica de profissionais de arquitetura e engenharia aos serviços de habitação de interesse social. Ele pretende mostrar a função social dos serviços de assistência técnica, cuja atuação permite a melhoria dos padrões de construção e a conseqüente evolução do nível de conforto das famílias de baixa renda envolvidas em projetos de habitação de interesse social.

A assistência técnica à habitação vem sendo debatida há décadas, desde o surgimento das primeiras experiências de mutirão para habitações populares, mas ganhou visibilidade com a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001. Pesquisas, ações governamentais, projetos de extensão universitária, discussões em sindicatos, conselhos profissionais, associações civis e estudantes ocorreram no decorrer dessas décadas. Mais recentemente, seminários regionais e nacionais realizados deram maior ênfase à discussão.

Uma parte dessa história de discussões, estudos e projetos sobre assistência técnica, além de um resumo do I Seminário Nacional, realizado em Campo Grande (MS) em 2005, serão apresentados neste livro, com o objetivo de consolidar e divulgar as experiências realizadas no Brasil.

Este livro pretende mostrar a função social dos serviços de assistência técnica, cuja atuação permite a melhoria dos padrões de construção.

No primeiro capítulo – *Habitação de Interesse Social: um projeto para o Brasil*, um breve histórico da assistência técnica e a sua abordagem em diversos tempos. No segundo capítulo,

Para semear o consenso nacional, um resumo da ação da Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas – FNA de coordenar, nacionalmente, Seminários Regionais em 15 estados da federação envolvendo mais de duas mil pessoas – lideranças profissionais, da sociedade civil e do governo

No terceiro capítulo, *Iniciativas Exemplares*, uma análise que aborda e demonstra o papel de 11 experiências que foram destacadas pelo júri nacional que julgou quase 90 trabalhos enviados para o Seminário.

No quarto capítulo, *Experiências Brasileiras: diversidade e empenho*, uma ficha resumo com 79 experiências cadastradas para chamada pública para o Seminário. A ficha contém um resumo da atividade e dos objetivos de cada experiência, além de endereços e contatos dos seus coordenadores.

Ao final do livro, a ata do II Seminário Nacional, realizado em Goiânia (GO) em 2006, uma entrevista com o arquiteto-urbanista e deputado federal Zezéu Ribeiro (PT/BA) e legislação referente à assistência técnica e habitação de interesse social.

A todos aqueles que fizeram este livro possível, nossos mais sinceros agradecimentos. Esperamos ser essa publicação um instrumento que permita a disseminação e ampliação das discussões sobre esse tema tão importante para a consolidação de nossa Política Nacional de Habitação, parte integrante do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

Inês da Silva Magalhães
Secretária Nacional de Habitação
Ministério das Cidades

Melhor aproveitamento dos recursos

A Caixa Econômica Federal, como agente operador das políticas públicas do Governo Federal, implementa e acompanha programas de diversos ministérios, com transferência de benefícios às comunidades, bem como repasse de recursos para todo o conjunto dos entes da Federação.

Ciente das dificuldades enfrentadas, tanto por gestores públicos quanto por movimentos sociais para o planejamento, desenvolvimento de projetos, execução de obras e serviços, a Caixa vem apoiando, junto às prefeituras, entidades profissionais e de classe, movimentos sociais e o Ministério das Cidades, a discussão sobre as questões que envolvem a assistência técnica nas suas diferentes formas para que as comunidades, além do acesso aos recursos, possam exercer, com eficiência, o controle social que traz, por consequência, a melhoria da gestão pública.

A Caixa, em seu planejamento, procura dotar seus processos de trabalho das condições que promovam agilidade à operacionalização de seus programas, de forma que os recursos disponíveis cheguem mais facilmente aos governos locais e à sociedade, garantindo-se sua efetiva aplicação com melhores resultados.

É imprescindível que se avance na discussão sobre as diversas formas de assistência técnica aos municípios, movimentos sociais e ao cidadão.

Entretanto, é imprescindível que se avance na discussão sobre as diversas formas de assistência técnica aos municípios, movimentos sociais e ao cidadão.

O processo de desestruturação verificado no estado brasileiro na última década, trouxe seqüelas graves, na medida em

que esvaziou seus quadros e terceirizou grande parte da sua inteligência. Este fato, aliado à carência dos municípios para manter quadros qualificados, faz com que apresentem, hoje, grandes dificuldades para o acesso aos recursos disponíveis, muitos deles não reembolsáveis.

Os movimentos sociais, por sua vez, não dispõem dos meios financeiros necessários para a contratação de consultores para o desenvolvimento de seus projetos e muitos dos programas vigentes não prevêem recursos para esse tipo de investimento.

A Caixa, ao mesmo tempo em que discute internamente a forma e a amplitude da prestação de assistência técnica aos governos locais e comunidades, participa desta discussão com a sociedade, para verificar as diversas possibilidades de sua execução, seja por meio de instituições de ensino, entidades de classe ou outros parceiros que possam prestar tal serviço, de forma a garantir a qualidade dos projetos, a correta aplicação e o melhor aproveitamento dos recursos disponíveis.

Assim, a Caixa aproxima-se, cada vez mais, dos governos e comunidades locais, executando o papel que lhe cabe na sociedade brasileira, o de agente promotor de crescimento e desenvolvimento sustentável.

Jorge Fontes Hereda
Vice-Presidente de
Desenvolvimento Urbano e Governo
Caixa Econômica Federal

Um desenho a muitas mãos

No dia 2 de outubro de 2005, a cidade de Campo Grande recebeu mais de 300 pessoas de todo o país para a abertura do Seminário “Assistência Técnica, um Direito de Todos: Construindo uma Política Nacional”. Profissionais da arquitetura e engenharia reuniram-se para construir uma política nacional de assistência técnica à moradia, de forma a regulamentar a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade. A apresentação de experiências e os debates seguiram até o dia 5 de outubro. Personalidades que militam há anos pela engenharia e arquitetura públicas participaram do evento, assim como jovens que estão ingressando na vida profissional.

Várias entidades uniram-se para organizar o evento: o Ministério das Cidades, Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e Conselho Regional de Engenheiros e Arquitetos do Mato Grosso do Sul e a Caixa Econômica Federal. Esse seminário foi fruto das discussões realizadas no III Encontro Mundial dos Arquitetos Solidários e na oficina sobre Universalização da Assistência Técnica, Arquitetura e Engenharia e também de 14 seminários regionais.

Na abertura do Seminário diversas autoridades falaram de suas expectativas e lembraram momentos importantes que marcaram a trajetória dos debates sobre esse tema em todo o território nacional.

Apresentação de experiências e oficinas de trabalho trouxeram sugestões para consolidar as discussões no Seminário Nacional.

Nelson Trad Filho, prefeito de Campo Grande, ao abrir o evento dando boas vindas a todos, falou do Programa Construindo Legal desenvolvido em Campo Grande – uma parceria entre o poder público e uma universidade, o Crea (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) e o cidadão que precisa e merece ter esse benefício.

Paulo Oscar Saad, representante do Ministério das Cidades, afirmou que o processo de mobilização popular, de discussão e construção da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano estava naquele momento expresso pela efetiva participação do país no Seminário. Prosseguiu dizendo que a discussão sobre a assistência social, técnica e jurídica com relação à habitação de interesse social reforça a importância da questão e que o Ministério, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, tem tido a possibilidade de avançar em suas ações para não apenas discutir, mas também conhecer a realidade do trabalho que apresenta várias facetas nas diversas regiões do país. Saad falou também da construção de um acordo que possa organizar e financiar o setor que hoje é deficiente de um incentivo à altura da sua importância. Lembrou que o Seminário começou a ser gestado no Fórum Social Mundial, em Porto Alegre, quando as entidades, muitas delas presentes, discutiram a grande mobilização em torno de crédito solidário, das universidades e seus escritórios públicos, e dos movimentos sociais se organizando para promover a habitação dos setores representados.

Jorge Fontes Hereda, vice-presidente da Caixa Econômica Federal, representando o presidente Jorge Matoso, falou do papel da CEF no processo da assistência técnica dizendo que a instituição atua com o prefeito no programa de assistência técnica de seu município e com o governador no programa de assistência técnica de seu estado, pois ela está presente nas 27 unidades federativas do país. Falou das conquistas no governo do presidente Lula, dos vários avanços na Política Nacional de

Habitação e dos recursos terem sido focados para os mais pobres. Hereda falou também da questão do déficit e do mercado que voltou a funcionar graças a medidas do Governo Federal que hoje executa o maior orçamento de habitação da história. Ao afirmar que setenta por cento do que se produz no país na área de habitação está fora do mercado formal – é feito pela força do povo que constrói sua casa nem sempre com a qualidade a que tem direito – enfatizou a assistên-

A mesa de abertura do Seminário “Assistência Técnica, um Direito de Todos: Construindo uma Política Nacional” foi composta por:

- Ângelo Marcos Vieira de Arruda, presidente da Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas (FNA);
- Nelson Trad Filho, prefeito de Campo Grande (MS);
- Paulo Oscar Saad, representando o ministro de Estado das Cidades, Marcio Fortes;
- Jorge Fontes Hereda, vice-presidente da Caixa Econômica Federal, representando o presidente, Jorge Matoso;
- Paulo Bubach, chefe de gabinete da Confederação Nacional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA), representando o presidente, Wilson Lang;
- Aroldo Abussafi Figueiró, presidente em exercício do Crea/MS;
- Amarildo Valdo da Cruz, diretor-presidente da Agência Estadual de Habitação (AGEHAB);
- Zezéu Ribeiro, deputado federal pelo Partido dos Trabalhadores da Bahia;
- Demetre Anastassakis, presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil;
- José Roberto Geraldine Júnior, presidente da Associação Brasileira de Ensino de Arquitetura e Urbanismo;
- Maurílio Ribeiro Chiaretti, diretor nacional da Federação de Estudantes de Arquitetura e Urbanismo;
- Antônio José, representando o Fórum Nacional de Reforma Urbana e
- Eleonora Lisboa Mascia, presidente da Associação Nacional dos Engenheiros e Arquitetos da Caixa Econômica Federal.

cia técnica como ferramenta de execução das políticas públicas do país em habitação social.

Zezéu Ribeiro, deputado federal (PT/BA), abriu sua apresentação lembrando as lutas pela construção de novos direitos – do fim da ditadura, da conquista da anistia, da garantia da moradia. E, nessa construção, se reportou à tarefa de Clóvis Ilgenfritz, que começou no Rio Grande do Sul com o projeto da ATME (Assistência Técnica à Moradia Econômica), elaborado pelo Sindicato dos Arquitetos e que se constituiu na primeira luta da reforma urbana do Brasil. Lembrou que essa “bandeira” nasceu em um ambiente corporativo e se tornou uma causa da sociedade que os arquitetos ajudaram a reconstruir em conjunto com o movimento social e com a criação do Fórum Nacional da Reforma Urbana, buscando articular diversas lutas da questão urbana para introduzir um projeto na Constituinte. Zezéu falou do capítulo da reforma urbana na Constituição, do Estatuto da Cidade, do Fundo Nacional e do Conselho da Habitação de Interesse Social. Zezéu apresentou três questões importantes para o debate no Seminário. A primeira sobre o uso da assistência técnica como conceito de universalização, o que, na sua visão não é procedente já que na sociedade há um segmento que não precisa dela pois pode contratar profissionais. A segunda questão foi sobre a necessidade de diferenciação entre a política nacional de assistência técnica, que é um programa do Ministério, e a lei que assegura a assistência técnica. Como terceira questão colocou o papel exercido pelas universidades, tanto na formação do profissional que deve estar habilitado para realizar a assistência técnica, como na atuação dos escritórios públicos enquanto instrumentos de atuação dessa questão. Encerrou manifestando a satisfação pela dimensão alcançada pelo Seminário, antecedido por encontros regionais em 16 estados, que representa um enorme potencial de pressão da sociedade sobre o Congresso Nacional e as autoridades executivas na construção de um projeto de tão ampla e importante envergadura.

Aroldo Abussafi Figueiró, presidente em exercício do Crea/MS, iniciou enfatizando o significado do Seminário enquanto evento focado no “direito de todos”. Na sequência falou da parceria com o Ministério na introdução de novidades sobre tecnologia na construção da habitação social, com o Programa Tijolo por Tijolo, reconhecido nacionalmente; e também sobre o Programa Construindo Legal – ambos nascidos no seio da tecnologia e do Crea-MS constituindo-se em orgulho para a categoria profissional que representa.

Paulo Bubach, chefe de gabinete do Confea, representando o presidente Wilson Lang disse da alegria pela realização do evento, pois sempre teve como um dos pilares de sua atuação à

frente do Conselho Federal, a valorização das entidades de classe enquanto organismos capazes de pensar as questões da tecnologia e do desenvolvimento social.

Amarildo Valdo Cruz, diretor-presidente da Agência Estadual de Gestão de Habitação Popular do Mato Grosso do Sul (Agehab) saudou a platéia em nome do governo estadual, declarou a importância do evento para os estados e falou das ações do governo estadual na área com os programas de habitação social.

José Roberto Geraldine Júnior, presidente da Associação Brasileira de Ensino de Arquitetura e Urbanismo, destacou o papel das universidades e das escolas de arquitetura e urbanismo com as diversas experiências que serão conhecidas e que têm origem nas instituições de ensino e comentou a importância de fortalecer o trabalho juntamente com os movimentos sociais. Lembrou que nos últimos meses as entidades representativas das entidades acadêmicas e de pesquisa, no caso a Abea e a Anpur, têm trabalhado em conjunto no Conselho Nacional das Cidades e buscado introduzir a questão da assistência técnica como direito que deve ser uma garantia, se não de todos, de uma grande maioria.

Antônio José de Araújo, representando o Fórum Nacional de Reforma Urbana, falou que o seminário era importante para desmitificar a luta por uma política de reforma urbana no país. Comentou que a questão habitacional tem três principais pontos que precisam ser resolvidos: o primeiro deles é que os governantes, em todas as instâncias, sem exceção, criem uma política de aproveitamento e de utilização, e da ocupação de fim social da propriedade subutilizada; o outro é que os próprios empreendedores na área da habitação, em conjunto com o setor público, criem mecanismos e instrumentos para construir casas populares para quem realmente precisa sem precisar utilizar recursos que se arranca de qualquer governo. E o mais importante é que, de fato, se crie uma política habitacional no país, com a assistência técnica, com a ação integrada, para incluir os 85% do tão falado déficit habitacional.

Demetre Anastassakis, presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil, em nome de sua profissão, falou de sonhos se realizando. O sonho de criar na arquitetura algo a que todos que precisam e queiram tenham direito, a exemplo do que acontece com a assistência médica ou judiciária. Na oportunidade lembrou também a importância de 2005 como ano em que o IAB escolheu como do direito da arquitetura.

Encerrando a solenidade, como presidente da Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas, falei da importância do evento para todos os interessados, comentando os apoios recebidos para sua realização, agradecendo a todos os envolvi-

dos, principalmente os que vieram de muito longe, e ressaltando que a FNA estava em dia de glória com todo aquele trabalho se realizando, com novas propostas se apresentando e ajudando a construir a política nacional de assistência técnica para o Brasil.

DESENVOLVIMENTO DAS TEMÁTICAS – No primeiro dia do evento começaram os relatos de experiências selecionadas por chamada pública do Ministério das Cidades que foram agrupadas por temáticas distintas. Cada mesa teve um coordenador, um relator e um convidado para comentar as apresentações.

Nas iniciativas da mesa de Financiamento Público, a coordenação foi do engenheiro civil Ubiratan Félix, diretor da Federação Interestadual de Sindicatos de Engenheiros (Fisenge) e membro do Conselho Nacional das Cidades. A relatora foi a arquiteta e urbanista Nara Argiles, da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades. Leonardo Roque Pessina Bernini, do Centro de Assessoria Autogestão Popular (CAAP), foi o convidado. Foram apresentadas experiências de assistência técnica em habitação rural, fundo rotativo para microcrédito e construção de moradias no plano urbanístico de Palmas (TO).

A segunda mesa teve como tema Organização Institucional e contou com a coordenação do engenheiro civil Carlos Marun, vereador do Fórum Nacional dos Vereadores pela Reforma Urbana (FNVRU) e membro do Conselho Nacional das Cidades. O relato foi feito pelo arquiteto e urbanista Germano Ladeira da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades. Clóvis Ilgenfritz, ex-presidente da FNA e do Sindicato dos Arquitetos do Estado do Rio Grande do Sul (SAERGS), comentou a exposição como convidado. As iniciativas selecionadas para essa mesa foram: Regularização Fundiária: uma questão de vontade política em Natal (RN), projeto Construindo Legal de Campo Grande (MS) e o projeto Cataguases de Arquitetura Pública de Minas Gerais.

O Tema III trouxe para discussão, na tarde do dia 4 de outubro, Metodologias Interdisciplinares. Do Estado do Pará foi exposta a “Assessoria Social em Habitação de Interesse Social da Associação dos Sem-Teto de São Félix do Xingu”; do Rio de Janeiro o Programa de Aperfeiçoamento Profissional – Modalidade Melhorias Habitacionais. Registra-se a apresentação da Extensão Universitária e Pesquisa em Habitação Popular da Universidade Federal do Amazonas que não ocorreu pois a apresentadora, por motivos de doença, não pode comparecer. Esta mesa foi coordenada pelo arquiteto Kelson Senra e Ubiratan Félix, diretor da Federação Interestadual de Sindicatos de Engenheiros (Fisenge), membro do Conselho Nacional das Cidades. A relatora foi a arquiteta e urbanista Gisele Tanaka do Labora-

tório de Habitação (LabHab), da Universidade de São Paulo (USP). Ida Matilde Pela, arquiteta do Escritório Público de Arquitetura e Engenharia (EPAE) da Universidade Salvador (Unifacs) comentou as apresentações.

O último tema foi Participação Popular. A mesa foi coordenada pela arquiteta Ermínia Maricato, professora titular da USP e ex-Secretária Executiva do Ministério das Cidades. O relator foi André Lopes do Prado, do LabHab da USP, e a arquiteta Joisa Loureiro, da ONG Cearah Periferia, foi a convidada. Foram feitas as apresentações das experiências de Minas Gerais, Rio Grande do Sul e São Paulo. Todas as apresentações podem ser conferidas no Capítulo III – Iniciativas Exemplares. Além dessas, mais de 80 foram cadastradas pela chamada pública e 79 estão no Capítulo IV – Experiências Brasileiras: diversidade e empenho.

O último dia do evento foi reservado à apresentação e discussão das propostas do projeto de lei do deputado Zezéu Ribeiro (PT-BA) e da Secretária de Habitação do Ministério das Cidades, Inês Magalhães, que expôs o documento “Assistência Técnica na Política Nacional de Habitação”. Logo após essas apresentações iniciaram-se as Oficinas de Trabalho para discussão das propostas para a construção de uma Política Nacional de Assistência Técnica.

Antes da plenária final, foram apresentadas, sinteticamente, as indicações dos Seminários Regionais, que já haviam sido realizados em vários estados. Veja os resultados no Capítulo II – Para semear o consenso nacional.

OFICINAS DE TRABALHO – As oficinas de trabalho trouxeram sugestões para o Projeto de Lei nº 6.981/2006 e para a Política Nacional de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social. Também divididas conforme os temas das experiências, as oficinas tiveram como resultado a sistematização das discussões que foram apresentadas pelos relatores dos grupos.

O primeiro grupo foi o de Interdisciplinaridade. A relatora Giselle Tanaka explicou que a multidisciplinariedade já estava contemplada na conceituação do projeto e que era preciso definir como o assunto pode estar presente no Projeto de Lei. Para o grupo, a assistência técnica abrange o projeto de edificação; reforma e ampliação; infraestrutura e urbanização; acompanhamento de obra, por meio da atuação dos profissionais das áreas de arquitetura, engenharia e outras necessárias na realização desse serviço e, por isso, o financiamento também deve ser destinado a outros profissionais envolvidos no processo. Os estudantes presentes no grupo lembraram que a formação dos alunos deve trabalhar a interdisciplinaridade desde o início para que o profissional tenha qualificação para trabalhar em conjunto com outras áreas.

Para o Programa Nacional, a sugestão foi a de realizar capacitações com lideranças comunitárias e de entidades, para que tenham o acesso à assistência técnica, por meio de recursos públicos.

O grupo Modelo Institucional foi relatado por André Huyer. Os participantes questionaram os papéis dos diversos fatores institucionais, sociais e privados, procurando pensar qual o modelo de articulação a ser seguido, visando à construção e à universalização de um modelo de assistência técnica. Salientaram que o modelo institucional a ser adotado deve ser flexível às demandas produzindo atendimentos diferenciados e singulares.

Alguns papéis institucionais foram caracterizados pelos participantes da oficina: o governo federal – o fomentador, formulador, regulamentador e implementador da política de assistência técnica; o governo estadual – o articulador, que deve intermediar e buscar integrar a demanda dos municípios e, se possível, subsidiar com alguns recursos (ICMS); e o governo municipal – o gestor, que deve promover uma integração entre as estruturas, secretarias municipais temáticas para execuções de ações da área de assistência técnica. Também cabe ao município a elaboração de planos municipais com urgência, revisão da legislação urbanística, ampliação e estruturação do quadro funcional.

Além dos governos federal, estadual e municipal, cabe definir o papel das entidades profissionais, sindicatos, conselhos profissionais, universidades, institutos de pesquisas, ONGs, Oscips, empresas particulares, o profissional, movimentos populares e o cidadão. Nesse contexto, o grupo recomendou a criação de uma comissão representativa composta pelos diversos setores citados, que atue em conjunto com o Ministério das Cidades, para a formulação e o detalhamento do projeto de assistência técnica em habitação de interesse social.

A agenda deve ser pautada dentro das atividades do Conselho das Cidades, com participação efetiva da temática na Conferência das Cidades de 2005. Além disso, foram apresentados e discutidos os projetos do escritório-modelo; o papel das universidades e dos estudantes; as ações de voluntariado, o papel social do arquiteto; a geração de renda por meio da capacitação de mão-de-obra profissional e das famílias beneficiadas. Para finalizar, destacou-se que o modelo institucional deverá ser tratado claramente como política de Estado e não apenas como política de governo.

O Grupo Financiamento foi relatado por Berthelina Alves Costa, da Federação Nacional de Arquitetos e Urbanistas. Os participantes sugeriram destinar um percentual de fundos públicos que já existem para a assistência técnica, como Fundos de Saneamento e de Transporte. Outra questão foi descentralizar os recursos para que os municípios elaborem seus próprios

programas de assistência técnica. Foi sugerida a reversão de recursos de multas e taxas das regulamentações para a assistência técnica e modificações na regulamentação dos programas da Caixa Econômica Federal de forma que possam antecipar os recursos para elaboração do projeto, sem que exista a necessidade de esperar pelo término da obra. Os participantes ainda apontaram a necessidade de destinar microcréditos habitacionais em maior escala para assessoria técnica subsidiada e que os recursos dos bancos públicos façam a previsão de recursos para capacitação dos municípios para que atuem dentro das políticas públicas.

Participação Popular foi o último tema a ser apresentado. Para o grupo da oficina, o envolvimento da comunidade deve ser garantido a partir da criação de Conselhos Gestores, com a composição paritária para cada empreendimento/ação. Alessandra Lauriano Alfonsi Gusson relatou as ponderações do grupo. No caso do empreendimento individualizado deverá ser adotada uma metodologia participativa específica para esse tipo de ação. A definição da participação, bem como a implementação de suas respectivas ações e metodologias, deverá ser objeto de uma resolução específica no projeto de lei. Definir formas de subsidiar e/ou custear as etapas preliminares de viabilidade do processo participativo, no que diz respeito ao empreendimento/ação. Deverá ser elaborada uma normalização mínima para os procedimentos participativos relacionados às ações da assistência técnica. Todos os agentes envolvidos nas diversas etapas do empreendimento deverão ser capacitados para a compreensão das informações relativas ao empreendimento e à atuação no processo participativo. A definição de capacitação, bem como a implementação de suas respectivas ações, deverá ser objeto de uma resolução específica.

Ao final das apresentações, vários profissionais participaram fazendo comentários como Paulo Oscar Saad e Luciano Roda da SNH, do Ministério das Cidades, professora Débora Nunes, Berthelina Alves Costa, da FNA, Ana Maria Ferreira Saraiva, Antônio José, do MNLM, Raimundo Nonato de Souza do Sindicato dos Arquitetos do Pará, Kelson Senra, Cláudia Teresa Pereira Pires, Gisele Tanaka, Germana Coriolano, Clóvis Ilgenfritz; Ênio Nonato de Oliveira, da Central dos Movimentos Populares (CMP), Demetre Anastassakis do IAB-Nacional, Herculano de Almeida Barreto, do Sindicato dos Arquitetos e Engenheiros do RS, Eduardo de Souza, do Sindicato de Arquitetos da Bahia.

As experiências apresentadas e oficinas de trabalho semearam a discussão e deixaram claro os pontos principais para a evolução da assistência técnica para a habitação de interesse social.

Ângelo Marcos Vieira de Arruda
Presidente da Federação Nacional
dos Arquitetos e Urbanistas

SUMÁRIO

Prólogo	7
Prefácio	9
Apresentação	11
Habitação de Interesse Social: um projeto para o Brasil	20
Mercado de trabalho e papel social	28
Para semear o consenso nacional	32
Seminários regionais em todo o país	37
Iniciativas Exemplares	44
Financiamento público	49
Organização institucional	56
Metodologias interdisciplinares	63
Participação popular	67
Experiências Brasileiras: diversidade e empenho	74
Painel das Iniciativas em Habitação de Interesse Social	79
Amazonas	80
Bahia	81
Ceará	83
Distrito Federal	84
Maranhão	87
Mato Grosso	88
Mato Grosso do Sul	89
Minas Gerais	90
Pará	99
Paraíba	100
Paraná	101
Pernambuco	104
Rio de Janeiro	106
Rio Grande do Norte	110
Rio Grande do Sul	111
Santa Catarina	116
São Paulo	118
Tocantins	123
Documentos, Depoimento e Legislação	124
Ata do II Seminário Nacional	127
“A Consolidação da Assistência Técnica à Moradia e às Políticas de Habitação”	
Entrevista com o deputado federal Zezéu Ribeiro	137
Legislação • âmbito federal	145
Projeto de Lei nº 6.981/2006	147
Projeto de Lei ATME	151
Lei nº 11.124	157
Lei nº 4.380	165
Legislação • âmbito municipal	189
Lei Complementar nº 428 (Porto Alegre-RS)	191
Lei nº 13.433 (São Paulo-SP)	193
Lei nº 5.823 (Vitória-ES)	197
Lei nº 8.758 (Belo Horizonte-MG)	215
Referências	217



Projeto arquitetônico é um direito
de todos e a assistência técnica
para habitação popular pode
melhorar a cidade em seu conjunto.



Habitação de Interesse Social: um projeto para o Brasil

Ter uma moradia digna é o sonho de milhões de pessoas em todo mundo e um direito previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos. No Brasil, a Constituição da República reconhece esse direito como social. Assim como a saúde, a educação e a justiça, a moradia é incontestável como essencial para a vida, até porque concretizar cada um desses direitos sem uma habitação confortável e salubre será mais complexo. Sem uma moradia regularizada, o cidadão não tem direito nem mesmo a um endereço, ou seja, está fora do mapa engrossando o número dos sem-teto. No Brasil, o déficit habitacional é de 7.223 milhões, de acordo com o Ministério das Cidades.

Declaração Universal dos Direitos Humanos

Artigo 25. 1. Todo homem tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.

Constituição da República Federativa do Brasil de 1988

Capítulo II -

Dos direitos sociais

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Déficit habitacional

Necessidade iminente de construção de moradias para resolver problemas sociais específicos de habitação. O cálculo de 7.223 milhões de falta de moradias foi divulgado em 2004. Representa os dados pesquisados em 2000, em 23 áreas metropolitanas com mais de 20 mil habitantes e municípios com menos de 20 mil, agrupados em microrregiões, traçando panoramas regionais e locais da habitação. Os dados podem ser encontrados no site do Ministério das Cidades: www.cidades.gov.br

Analisando esse cenário mais de perto é possível perceber que o direito à moradia carece de maior assistência do Estado para se impor como um direito social. Temos redes de saúde, justiça e educação públicas para a população de baixa renda, mas quando o assunto é habitação o direito parece não ter, ainda, a mesma lógica. Não existe uma rede de engenheiros, arquitetos e urbanistas no sistema público para dar assistência técnica para a regularização fundiária ou a construção de uma moradia, salvo as experiências isoladas que buscam mudar esse panorama.

Mas sem dúvida, para a população de baixa renda, ter um teto no Brasil pode até não ser tão complicado assim. Imbuídos pelo famoso "jeitinho brasileiro", no momento em que o terreno foi adquirido ou ocupado chamam-se os familiares, os amigos, o pedreiro conhecido, os vizinhos, juntam-se os materiais disponíveis e, em pouco tempo, o alicerce, as paredes, o teto estão lá para abrigar o sonho do morador. É o fenômeno da autoconstrução. No Brasil, mais de 80% das moradias foram feitas nessas condições, o que pode ser comprovado cruzando qualquer grande cidade brasileira e analisando sua paisagem. As habitações acabam sendo obra do improviso. Feitas sem dialogar com o planejamento urbano e a realidade ambiental de cada localidade, trazem problemas para o individual e o coletivo na medida em que seus produtores desconhecem os parâmetros principais de conforto, segurança e até mesmo de custos para se concluir uma obra.

Estima-se que existam mais de 5,5 milhões de habitações irregulares apenas na cidade de São Paulo, situação que vem se agravando, mas que há muito tempo provoca discussões, experiências e políticas públicas voltadas à moradia de interesse social, que é destinada aos que não têm condições de construir ou obter uma casa própria. Atualmente, existe um movimento encorpado que busca consolidar políticas voltadas à assistência técnica na área de arquitetura e engenharia para as populações de baixa renda. Em um país em que se formam, por ano, 7,5 mil arquitetos, segundo a Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas (FNA), é inadmissível que esse conhecimento repassado fique restrito aos brasileiros mais abastados. O mercado da assistência técnica para engenheiros e arquitetos é promissor, mas os profissionais precisam se aproximar mais dessa clientela. Ao mesmo tempo, o direito à moradia digna com qualidade de vida, carece de alicerces no Estado para ser concretizada.

Tramita no Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 6.981 de 2006, do deputado federal, arquiteto e urbanista, Zezéu Ribeiro (PT-BA), que pode regulamentar a obrigação do Estado de oferecer assistência técnica à moradia. Resultado de um amplo processo que envolveu diversos setores, os artigos da Lei foram construídos ao longo de anos, inspirado no projeto de lei apresentado pelo arquiteto Clóvis Ilgenfritz, quando foi deputado federal. A idéia foi adotada por Zezéu Ribeiro que se tornou o principal divulgador e defensor da proposta. Mas esse é um processo longo, que chega aos dias atuais com grande força, escudado em uma história sólida que envolveu políticos, arquitetos, engenheiros e movimentos sociais que buscam soluções para a habitação no Brasil.

Existe um movimento encorpado que busca consolidar políticas voltadas à assistência técnica na área de arquitetura e engenharia para as populações de baixa renda. Em um país em que, por ano, se formam 7,5 mil arquitetos, é inadmissível que o conhecimento repassado fique restrito à população mais abastada.

"O conceito de arquitetura e engenharia públicas surgiu no âmbito das entidades profissionais dos arquitetos – Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas e Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) – e do Sistema da Confederação Nacional dos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Confea/Creas), por força da demanda social e da intenção dos profissionais do setor de atuar de forma mais efetiva em assistência técnica voltada para a moradia de interesse popular. A importância da criação e manutenção de sistemas de arquitetura e engenharia públicas parece evidente, diante de um país em que não só as capitais dos estados, mas praticamente todas as áreas urbanas convivem com números inaceitáveis em termos de déficit habitacional e com a urbanização desordenada realizada sem orientação técnica adequada", salienta Zezéu Ribeiro em discurso de justificativa do projeto de lei aos colegas parlamentares.

Com a abertura política na década de 1980, a promulgação da Constituição de 1988, a organização do terceiro setor e, mais recentemente, a aprovação do Estatuto da Cidade (2001), foi possível dar visibilidade e valor à assistência técnica para o brasileiro construir sua casa de acordo com seu sonho e também tornar a moradia um direito reconhecido do cidadão.

Estatuto da Cidade

A Lei 10.257 que institui o Estatuto da Cidade regula a política urbana no Brasil em conformidade com o Capítulo II da Política Urbana da Constituição Federal, artigos 182 e 183, que estabelece como ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a expansão urbana.

Das vilas operárias à construção de uma verdadeira política

Para conhecer melhor as raízes da afirmação do direito à moradia no Brasil, o assunto remete ao início do século XX quando começa a industrialização em São Paulo. As fábricas eram construídas longe do centro urbano da cidade, normalmente em locais sem infra-estrutura de transporte, obrigando os operários a morarem próximos às fábricas. Foram então se desenvolvendo vilas de trabalhadores ao redor das indústrias. Com o tempo, os sindicatos de trabalhadores enxergaram a demanda e passaram a financiar, por meio de uma caixa de assistência, a construção das moradias. Com o inchaço das cidades que foram se tornando metrópoles, o problema foi se agravando. Terrenos ocupados, construções irregulares, loteamentos clandestinos invadiram as paisagens e não havia lei para gerenciar esse crescimento, nem mesmo o aluguel tinha qualquer tipo de regularização.

No Estado Novo, na ditadura de Getúlio Vargas de 1937 a 1945, foram construídas vilas operárias e favelas e cortiços foram desocupados em nome da salubridade, principalmente em Salvador e no Rio de Janeiro, buscando dar uma estética metropolitana às cidades. O lema de Getúlio Vargas na época era "que se racionalizem os modos de construção, de modo a se obter pelo menor preço a melhor casa". No governo de Eurico Gaspar Dutra, em 1946, foi criada a Fundação Casa Popular, a primeira ação governamental voltada à habitação social no Brasil, destinada principalmente ao financiamento da construção

das habitações e que previa estudos e publicação de catálogos com informações sobre barateamento de imóveis a fim de criar padrões de construção acessíveis.

No início do século XX, vilas operárias formaram-se ao redor das fábricas em São Paulo.

Os trabalhadores precisavam morar perto do trabalho, pois não havia transporte para as áreas industriais afastadas do centro urbano.

Dessa forma, foram se consolidando as ações

para a habitação social no Brasil e o dever do Estado de garantir moradia digna à sua população. Em março de 1964, a ditadura militar toma conta do Brasil e em maio, como uma das primeiras medidas do regime de exceção, cria-se o Banco Nacional de Habitação (BNH) que passou a construir milhares de unidades

habitacionais no país para a população de baixa renda, mas com uma arquitetura padronizada e desqualificada. Essas características foram criando uma diferenciação entre as habitações orientadas por profissionais da área e as padronizadas. Sendo assim, quem tem poder aquisitivo contrata profissionais, planeja sua moradia, dá a medida do seu sonho de morar. E aquele sem renda para pagar um projeto arquitetônico e de execução de sua casa recebe uma moradia financiada, executada sem entrar em contato com profissionais. Nesses moldes, a habitação social e a assistência técnica se transformaram em sinônimos de financiamento.

A grande lição é que essa política de construção padronizada e de baixo custo da ditadura não sanou o problema. O êxodo rural agravou ain-

da mais o déficit habitacional no país, 100 milhões de pessoas passaram a viver nas cidades nos últimos 60 anos. Ocupações irregulares eram tratadas como caso de polícia e não como problema social. Mas, começam a surgir novos paradigmas para a habitação social que estão transformando a assistência técnica à moradia em um debate sólido que veio a impulsionar novas discussões do setor. A instituição do Programa de Assistência Técnica à Moradia Econômica (ATME), na cidade de Porto Alegre, no Rio Grande do Sul, em 1976, representa um grande marco dessa construção política. Idealizado pelo Sindicato de Arquitetos, em parceria com o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Porto Alegre, o ATME dava assistência técnica à população de baixa renda, oferecendo profissionais para orientar as construções. A idéia ficou conhecida em todo o país, sendo imediatamente aceita por diversos profissionais de vários estados.

Clóvis Ilgenfritz, arquiteto que junto com outros profissionais criou o ATME, elegeu-se vereador pela cidade de Porto Alegre e conseguiu, em 1999, aprovar a Lei Complementar Municipal nº 428, que garante assistência técnica àqueles sem condições de contratar profissionais para projetar e executar sua própria habitação. Essa foi a primeira lei do Brasil a garantir esse serviço como direito do cidadão e dever do Estado, no caso, o município. Antes

Com a instituição do Banco Nacional de Habitação (BNH) pela ditadura militar, milhares de moradias foram construídas com arquitetura padronizada e desqualificada, criando uma diferenciação entre as habitações orientadas por profissionais e as com padrão definido.

disso, a experiência gaúcha havia incentivado, na própria Lei Orgânica do município de 1990, a incorporação da responsabilidade municipal pela assistência técnica. Diz o artigo 233, inciso IV, que "a execução de programas habitacionais será de responsabilidade do município que, entre outras atribuições, instituirá programa de assistência técnica gratuita no projeto e construção de moradias para famílias de baixa renda". Veja que se passaram nove anos até que a lei fosse aprovada.

Essa experiência, juntamente com o aumento das necessidades sociais nessa área, foi criando um movimento que se tornou nacional. Da mesma forma, outras ações Brasil afora foram incentivadas pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e prefeituras como as de Campo Grande (MS), São Paulo (SP), Vitória (ES) e Belo Horizonte (MG) que criaram programas e leis para a habitação de interesse social oferecendo, gratuitamente ou por valores simbólicos, plantas e engenheiros e arquitetos para projetar as moradias e auxiliar nas regularizações fundiárias.

Com a aprovação da Constituição de 1988 novos direitos consolidaram-se. Apesar de na época existirem esforços para que a assistência técnica fosse incorporada à Constituição, isso não ocorreu. A mobilização que criou o Fórum Nacional da Reforma Urbana conseguiu inserir o Plano Diretor, a regularização fundiária e o usucapião. Mas a discussão não parou. Nos anos de 1990, o Brasil sofre grandes mudanças em sua dinâmica política e social. Inserido em debates internacionais, o país sedia a Conferência

A primeira lei no Brasil a incluir a assistência técnica em habitação como direito foi implementada em Porto Alegre, em 1999, pelo então vereador e arquiteto Clóvis Ilgenfritz. Na própria Lei Orgânica do município de 1990, já havia a incorporação da responsabilidade municipal pelo serviço.

Mundial das Nações Unidas pelo Meio Ambiente e Desenvolvimento em 1992, a Rio-92; e, em 1996, participa como convidado especial da Conferência Internacional do Habitat, em Istambul, na Turquia.

Momento especial de discussão democrática que tornou as comunidades e movimentos organizados visíveis aos olhos do país. Foi a consolidação do terceiro setor, a fundação do Movimento dos Sem-Terra e Sem-Teto, o incremento de investimentos internacionais para programas sociais e ambientais e a abertura para liberdade de experiências que, aos poucos, foram contribuindo para novos ca-

minhos para a política urbana no Brasil. A tutela do governo deixou de ser imposta como prerrogativa para o desenvolvimento do país. Paralelamente, na década de 1990, as universidades e os acadêmicos enxergaram a necessidade de aproximar os futuros arquitetos da habitação de interesse social. E criaram, por meio de uma articulação com a Federação Nacional dos Estudantes de Arquitetura, escritórios chamados de Modelo. Um dos mais antigos, o de Pelotas (RS), foi criado em 1995. Nesses escritórios os acadêmicos do último ano de arquitetura têm a oportunidade de desenvolver projetos arquitetônicos, orientados por profissionais, para a população de baixa renda, como um arquiteto-residente. E assim, movimentos distintos em prol da habitação desenvolveram seus programas procurando dar moradia digna à população brasileira.

Apenas em 2001, a assistência técnica aparece como um dispositivo de nossa legislação federal. A Lei do Estatuto da Cidade, aprovada em 2001, prevê que o trabalho deve ser oferecido gratuitamente para grupos sociais menos favorecidos.

Apenas em 2001, a assistência técnica aparece como um dispositivo da legislação. A Lei do Estatuto da Cidade aprovada em 2001, amplamente discutida em todo o país, deixa claro no Artigo 4º, inciso V, letra "r" que a assistência técnica é um instrumento da política urbana que deve ser oferecido gratuitamente para grupos sociais menos favorecidos. Desde 2000, a partir de uma emenda constitucional, a moradia é considerada direito social pela Constituição da República. Dessa forma, o texto do Estatuto da Cidade na prática cria a possibilidade da existência de leis e atos para regularizar a assistência técnica.

Mesmo assim, a aprovação de uma Política Nacional e de legislação para a área é fundamental na medida em que orienta a prática dos municípios, estados e, conseqüentemente, dos orçamentos públicos. Atualmente, muitas experiências trazem idéias novas. O Seminário "Assistência Técnica, um direito de todos: construindo uma política nacional", que ocorreu em Campo Grande (MS), em outubro de 2005, contou com a participação de pessoas de todo o Brasil envolvidas com iniciativas para a habitação social. Seminários regionais em diversos estados já haviam dado corpo às discussões que culminaram na realização do nacional. No capítulo 2, conheça a dinâmica do Seminário e as principais discussões de protagonistas em assistência técnica à moradia.

Mercado de trabalho e papel social

O aspecto de universalização do direito à moradia é um dos pontos principais para a aceitação de uma política nacional para o setor descolada da idéia de assistencialismo. A assistência técnica faz parte do direito fundamental que é a moradia, previsto em nossa Constituição Federal, mas nem todos os segmentos necessitam dessa ajuda do Estado. Parte da nossa sociedade pode contratar profissionais, então a política para o setor deve ter parâmetros financeiros para ser aplicada. No caso, a proposta atual é que as famílias que recebem até três salários mínimos tenham direito a esse serviço. Arquitetos e engenheiros podem vislumbrar um mercado amplo de trabalho com projetos menores, mas maior clientela.

Em Campo Grande (MS) existe uma experiência chamada "Construindo Legal", que, desde 1999, por meio de um decreto municipal, oferece assistência técnica de profissionais de arquitetura e engenharia por preços simbólicos para famílias com renda até cinco salários mínimos e construções de, no máximo, 70 m². Neste programa, os projetos arquitetônicos podem ser diferenciados. Jucinéia Claro Heisler, por exemplo, precisava construir rápido sua residência. Estava grávida quando procurou a prefeitura de Campo Grande e descobriu que não tinha como pagar um responsável técnico para o projeto de sua obra. Recorreu ao "Construindo Legal" e, em seis meses, sua casa estava pronta para receber a nova família que se formava. "Nós não tínhamos condições. E, com o bebê vindo, nós precisávamos da casa. A arquiteta fez três projetos, ela vinha orientar o pedreiro, fez os orçamentos e nós fomos conversando até ficar como eu queria. Deu muita alegria ver tudo bonitinho, realizei o meu

sonho. Hoje eu tenho segurança de saber que posso sair e tenho para onde voltar."

Para arquitetos e engenheiros um novo campo se abre com a perspectiva da assistência técnica como direito aos menos favorecidos. Novo no sentido de que vai crescer, pois o próprio papel social desses profissionais já



carrega a questão para um resgate de suas raízes e não propriamente da novidade. Ângelo Arruda, arquiteto e urbanista, presidente da Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas, acredita que a função social de sua classe profissional é a grande vinculação com a assistência técnica. "Há uma preocupação hoje: o arquiteto e o mercado, o arquiteto e o luxo, o arquiteto e o trabalho burguês. A atividade orientada quase que exclusivamente para uma população cuja renda pessoal ou familiar está longe de ser a que gostaríamos que tivesse mais cuidado. É importante se perguntar: 'Quero atuar na classe A que é de 1%, ou eu quero atuar na classe E, que representa 36% da população? O que me empurra a trabalhar para quem ganha 100 mil ou para quem ganha pouco por mês?' A função social é inerente ao juramento profissional."

No projeto de lei da assistência técnica está prevista a atuação de profissionais inscritos em programas de residência acadêmica em arquitetura, urbanismo e engenharia ou em programas de extensão universitária, por meio de escritórios-modelo ou escritórios públicos.

De maneira geral, as faculdades brasileiras vêm formando profissionais para atuarem nas classes sociais mais abastadas. Thais de Lima Franco, arquiteta e urbanista, participa do programa "Construindo Legal", mas diz que quando era acadêmica, se não fosse pela parceria da Universidade com a prefeitura, que mantém um escritório-modelo, não teria contato com esse tipo de projeto. "A arquitetura é uma profissão elitista. Nos projetos da faculdade fazíamos lofts, apartamentos, casas com mais de 100 metros quadrados, não é para uma população de baixa renda."

Entre as propostas do Projeto de Lei de Zezéu Ribeiro está a atuação de profissionais inscritos em programas de residência acadêmica em arquitetura, urbanismo e engenharia ou em pro-



gramas de extensão universitária, por meio de escritórios-modelo ou escritórios públicos em convênio ou parceria com a União. As experiências já existem, como no caso do "Construindo Legal", e a institucionalização de uma política pode aproximar os futuros profissionais do mercado da população de baixa renda e despertá-los para um campo profissional que talvez não tenha sido almejado, nem incentivado.

Evelin Cristiane Dias Perdomo Zinn, arquiteta e urbanista, ganha a vida, desde que se formou em 2003, projetando casas para a população de baixa renda. Começou como estagiária dentro do Programa Construindo Legal e já desenvolve projetos independentes sem a intermediação da prefeitura. "Eles vêm a placa e procuram saber quem fez. Tem uma rua com três projetos meus e que aconteceram assim, de boca-a-boca. Já fiz projeto grande, mas minha renda vem mesmo da habitação popular." Ela enxerga o mercado sem preconceito e mostra que não se afastou de sua função social, mas acredita que só mesmo por idealismo o profissional entra nesse segmento. "Quem vai trabalhar com habitação popular tem que se envolver. Ganhar dinheiro pode ser uma consequência, mas se vai se envolver será mais por idealismo. Fazer as famílias felizes e ver que você está construindo a cidade de uma maneira organizada."

Em uma análise prática, com a consolidação de uma política, a Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas enxerga um futuro promissor com a aprovação da política para o mercado de trabalho de arquitetos e engenheiros, pois, além do uso dos escritórios-modelo ou públicos, que dão acesso aos acadêmicos à realidade da habitação social, o Projeto de Lei 6.981/06 também prevê a abertura de postos de trabalho em órgãos públicos, organizações sem fins lucrativos e o aumento das demandas para o profissional liberal que atua com assistência técnica. "Se a gente



coloca um arquiteto em cada um dos pequenos municípios brasileiros para trabalhar atividades urbanísticas com foco na assistência técnica, eu diria que em 10 anos o cenário que se apresenta é a geração de empregos diretos nas prefeituras de pequeno porte da ordem de 3,5 mil. O arquiteto vai ser desejado porque é uma obrigação do poder público. Imagine, hoje, o município que não tem médico!" – analisa Ângelo Arruda.

Nos municípios intermediários com até 200 mil habitantes, a perspectiva é o trabalho como profissional liberal, que se cadastra em programas e é remunerado para fazer a assistência técnica. Nos grandes municípios, a necessidade é ainda maior e as estruturas já existentes podem dar suporte ao trabalho por meio de convênios com universidades, ONGs, sindicatos, cooperativas, entre outros setores. O Estado tem mais incentivo e a possibilidade de acessar recursos públicos para fazer programas de assistência técnica para a habitação de interesse social.

No Projeto de Lei 6.981/06, de Zezéu Ribeiro, propõe-se um grande avanço para obtenção de recursos para a assistência técnica em habitação. Na Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, seria incorporado ao Artigo 11 um inciso 3º assegurando na forma definida pelo Conselho Gestor "que os programas de interesse social beneficiados com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, envolvam a assistência técnica gratuita nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia". Dessa forma, abre-se um caminho para fomentar o setor com recursos financeiros.

Outras lutas consolidadas pelos movimentos que propuseram a reforma urbana são instrumentos importantes na futura aplicação da lei. O Estatuto da Cidade propicia, por meio da lei dos Planos Diretores, a instituição de zonas habitacionais de interesse social, que podem ser incorporadas ao mapeamento das famílias que necessitam da orientação profissional, estratégia que está sendo usada por algumas prefeituras brasileiras.

Mercado de trabalho, resgate profissional de funções sociais, regularização fundiária, conhecimento cadastral das famílias, conforto e segurança são benefícios que podem ser conquistados com a lei. E para aqueles que não necessitam de assistência técnica para construir suas moradias, a melhoria será na paisagem, mais agradável e até mesmo com melhor conforto térmico. Esses pontos distintos mobilizados pelo Projeto de Lei 6.981/06 mostram que a sociedade será beneficiada com o acesso público dos menos favorecidos à harmonização de seus espaços nas cidades.

(Texto produzido por Yara Medeiros)



Seminários realizados em todo o país revelam experiências e mostram caminhos para o futuro da assistência técnica.



Para semear o consenso nacional

Para motivar o debate sobre a assistência técnica no Brasil, no ano de 2005, uma grande rede de pessoas e instituições organizou, durante todo o ano, eventos em vários estados brasileiros para trazer novas idéias e chegar a um acordo quanto aos artigos e atribuições do Projeto de Lei da Assistência Técnica. No Fórum Social Mundial de 2005, em Porto Alegre, no Rio Grande do Sul, o debate articulado nacionalmente começou a tomar forma quando várias lideranças se encontraram na "Oficina sobre Universalização da Assistência Técnica". O grupo sugeriu a realização de seminários regionais e um nacional para fazer a consulta pública e democratizar a discussão.

Entre os participantes da oficina estavam: a Ministra Adjunta das Cidades, Erminia Maricato, o deputado federal e arquiteto Zezéu Ribeiro, os presidentes do Instituto dos Arquitetos do Brasil, da Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas e da Associação Brasileira de Engenharia e Arquitetura, Federação Nacional dos Estudantes de Arquitetura, Francisco Machado da Silva – conselheiro nacional das cidades, além de representantes de Conselhos Regionais de Agronomia, Engenharia e Arquitetura e de movimentos sociais.

A proposta foi incentivada pela Federação Nacional dos Arquitetos e pelo deputado federal Zezéu Ribeiro, que chegou a segurar a tramitação do projeto na Câmara dos Deputados para incorporar as sugestões dos debates ao projeto proposto em 2003. Firmou-se um compromisso na oficina do Fórum Social, num momento em que estavam reunidos vários setores que puderam pensar numa ação conjunta.

Atendendo às expectativas, 15 estados realizaram os seminários e, em outubro de 2005, aconteceu o seminário nacional que resumiu o anseio da coletividade pela arquitetura e engenharias públicas. Ocorrido em Campo Grande (MS), de 3 a 5 de outubro de 2005, o Seminário "Assistência Técnica, um direito de todos: construindo uma política nacional" contou com a presença de mais de 300 pessoas de todo o país e trouxe para o debate jovens estudantes, profissionais e protagonistas dessa discussão desde a década de 1970. A própria data de abertura do evento não poderia ser mais significativa. O dia 3 de outubro foi escolhido por um grande conjunto de entidades internacionais como "Dia Mundial pelo Direito à Cidade, à Habitação e à Terra".

A linha dos debates nacionais foi pautada pelas ricas experiências locais, incentivando sugestões que já foram testadas na prática. Entre os objetivos da realização dos seminários regionais estava o de organizar os projetos, programas e demais iniciativas que deram o tom da assistência técnica nos recantos do país. A partir dos encontros locais, foi proposto que cada estado elaborasse planos de ação para serem levados ao seminário nacional. Assim foi sendo articulada a discussão em todo o país, com quem vivencia a assistência técnica.

O caráter democrático e participativo da proposta é um grande referencial para aprovação da lei no legislativo. A primeira instância que analisou o projeto, rumo à aprovação da plenária da



Câmara dos Deputados, foi a Comissão de Desenvolvimento Urbano que salientou o amplo processo e aprovou o Projeto de Lei, dia 14 de julho de 2006, por unanimidade e com louvor pelos 14 deputados integrantes dessa Comissão. "Ressalte-se que essa proposição vem à nossa análise na forma de um texto trabalhado exaustivamente pelos principais agentes que atuarão na sua implementação: os profissionais dos campos da arquitetura, do urbanismo e da engenharia. Antes de apresentar o texto ora em análise, o ilustre autor do projeto coordenou um processo de debate amplo por todo o país, que contou com a participação das principais entidades representativas dos profissionais que militam nessas áreas", diz o voto da relatora Marinha Raupp. Ela ainda caracteriza o conteúdo básico do Projeto de Lei como resultado de um "debate intenso e democrático". O projeto tramita em caráter conclusivo nas comissões de Desenvolvimento Urbano; de Finanças e Tributação; e de Constituição e Justiça e de Cidadania, ou seja, não precisa ser votada pela Câmara dos Deputados.

O caráter democrático e participativo de uma proposta é um grande referencial para aceitação da lei no legislativo. A primeira instância que analisou o projeto, rumo à aprovação, destacou o debate por todo o país para chegar ao texto do Projeto de Lei 6.981 de 2006.

Antônio José, representante do Fórum Nacional da Reforma Urbana, lembrou na abertura do Seminário Nacional as conquistas que permitem que a assistência técnica esteja nas agendas públicas. A trajetória das questões urbanas no Brasil tem a característica de uma participação popular contínua. "Quando entregamos no Congresso Nacional mais de duzentas mil assinaturas no sentido de criar o capítulo da reforma urbana na Constituição Brasileira, que hoje existe e originou o Estatuto da Cidade; mais tarde, em 1990, quando entregamos mais de um



milhão de assinaturas para criar o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, sabíamos que era importante existir outros instrumentos, outras ferramentas, para que pudéssemos, de fato, implementar uma política de reforma urbana, e uma delas é a assistência técnica."

Mesmo sem efetivação legal, a assistência técnica em habitação esteve presente de forma significativa em projetos independentes. O Ministério das Cidades abriu uma chamada pública para o cadastramento de iniciativas na área. As 12 experiências foram selecionadas para apresentação oral em Campo Grande (nos próximos capítulos segue um resumo das experiências cadastradas), as demais foram apresentadas em meio multimídia ou em painéis que ficaram expostos durante o encontro. Houve grande surpresa pela diversidade e também pelo número de iniciativas que estão sendo executadas pelo país. Foram cerca de 80 experiências abrangendo 17 estados e o Distrito Federal em diferentes realidades. "Fiquei surpreso quando vi que conseguimos reunir 80 experiências, as mais diversificadas nesse âmbito, e vamos avaliar a prática para que construamos um projeto", comemorou o deputado federal, Zezéu Ribeiro, na abertura do Seminário Nacional.

As experiências foram apresentadas no primeiro dia do Seminário, propiciando a troca e ajudando o público a compreender as principais necessidades dos projetos de assistência técnica para a habitação de interesse social. Também deixaram mais claros os pontos principais de discussão para o Projeto de Lei 6.981/06. No segundo dia, 12 representantes dos estados fizeram um resumo do que foi abordado nos seminários regionais e o Projeto de Lei foi lido pelo deputado federal Zezéu Ribeiro, já com as sugestões dos estados. Grupos temáticos discutiram pontos conflitantes, pois nem todas as sugestões se encaixavam no Projeto de Lei da assistência técnica, mas poderiam ser incorporadas à Política Nacional de Habitação que também foi debatida no Seminário, na mesma mesa que a legislação. A diferença é que a lei regulamenta e a política orienta o trabalho, a primeira é de responsabilidade do legislativo e a segunda do executivo.

Uma comissão foi formada para sistematizar as sugestões apontadas pelos participantes e finalizar o texto da lei. Participaram os arquitetos e urbanistas, Ângelo Arruda, presidente da FNA, Demetre Anastassakis, presidente do IAB nacional e o deputado Zezéu Ribeiro. O resultado pode ser conferido ao final do livro no Projeto de Lei apresentado para a Câmara dos Deputados.

Seminários regionais em todo o país

As discussões ocorridas nos eventos regionais precederam o encontro nacional levando subsídios para o consenso. Os principais pontos levantados nos estados foram apresentados por seus representantes no Seminário Nacional. Rondônia, Paraíba e Pernambuco, como não puderam estar no evento nacional, enviaram suas sugestões para a comissão que as sistematizou. O arquiteto e urbanista, presidente da FNA, Ângelo Arruda, comemorou os resultados da mobilização nacional: "Somamos a realização dos seminários em 15 estados, num curto espaço de tempo, com as dificuldades de termos ao mesmo tempo as Conferências Regionais das Cidades e as municipais; e ainda as discussões dos núcleos dos planos diretores do Ministério das Cidades". Praticamente todos os eventos realizados no país tiveram a parceria dos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e dos Institutos de Arquitetos do Brasil de cada região. Os relatórios finais estão disponíveis no site da FNA (www.fna.org.br).

Para se ter uma idéia da democratização do debate, o próprio termo "habitação de interesse social" não era descrito dessa forma nas primeiras propostas para a lei. A expressão usada era "moradia econômica", que foi substituída por uma proposição dos participantes do seminário regional do Estado de São Paulo, que tem uma lei municipal para fins de assistência técnica e já usava esse termo. Os paulistas levaram várias proposições para a legislação. No município de São Paulo existem legislações de regularização da assistência e parte das

Praticamente todos os eventos realizados no país tiveram a parceria dos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e dos Institutos de Arquitetos do Brasil de cada região.

proposições baseiam-se nessas experiências. Entre as sugestões de inclusão ao Projeto de Lei, existe a possibilidade da assistência técnica ser paga ou subsidiada e não necessariamente gratuita. Além disso, foi sugerida a substituição dos termos "projeto e construção da moradia" por "projeto de edificação, reforma, ampliação, infra-estrutura, regularização fundiária, estudos de viabilidade e acompanhamento da obra", discussão apontada também em outros estados.

Foi sugerida a incorporação do trabalho de profissionais fora da área de arquitetura e engenharias fortalecendo a multidisciplinariedade, como as áreas de geociências, assistência social e jurídica. Este item, apesar de pertinente, não foi incorporado, pois a lei pretende regulamentar as atividades dos arquitetos e engenheiros na assistência técnica, já existindo leis que garantem a participação das outras áreas no trabalho social. A própria Política Nacional de Habitação pode incentivar a participação das equipes multidisciplinares nos programas.

Também foram inseridas as sugestões quanto à retirada da lei do incentivo ao trabalho voluntário e quanto à previsão de financiamentos públicos para habitação incluindo recursos para assistência técnica. O Seminário aproveitou para sugerir ações para a política nacional de assistência técnica como a realização de uma campanha para difundir a importância e necessidade do trabalho profissional do arquiteto, engenheiro, geógrafo, geólogo na habitação e reforçar aspectos como salubridade, conforto ambiental, segurança geotécnica, segurança na construção; economia; regularização; durabilidade. As sugestões completas desse seminário podem ser encontradas no site da FNA.

Financiamento e interdisciplinaridade destacaram-se como dois segmentos principais da troca de idéias também no Rio Grande do Sul. Como concordância geral, o reconhecimento de que são necessários recursos públicos para o trabalho e que seja impossibilitada a agregação de outras fontes como as filantrópicas e bilaterais. O exercício do trabalho profissional da assistência técnica foi bastante debatido nesse estado. Foi apontada a necessidade de definição da fronteira entre o trabalho acadêmico e o profissional e também dos escritórios-modelo, mantidos por universidades para o desenvolvimento de projetos com estagiários, já que a atuação dessas instituições foi incorporada ao Projeto de Lei.



Essa discussão também foi abrangente no Seminário Nacional e a conclusão foi que a responsabilidade técnica deve ser assinada por profissional e os estagiários sempre farão o trabalho com acompanhamento do arquiteto ou engenheiro formado, firmando parcerias com as faculdades. Apesar de existir uma certa resistência por parte dos profissionais sobre o uso de acadêmicos no desenvolvimento dos projetos, assunto sempre abordado com cautela, a definição em lei agrada pela organização do trabalho e justamente pela definição de fronteiras no processo da assistência. (Ver Art 4º, item III do Projeto de Lei 6.981/2006).

Levando em conta o déficit habitacional existente no país, a atuação dos escritórios-modelo foi destacada como uma alternativa, já que seria muito oneroso, nos grandes centros urbanos, ter apenas profissionais formados executando diretamente as etapas do projeto de habitação.

Levando em conta o déficit habitacional existente no país, a atuação dos escritórios-modelo foi destacada como uma alternativa, já que seria muito oneroso, nos grandes centros urbanos, ter apenas profissionais formados executando diretamente as etapas do projeto de habitação. Também soma-se a essa discussão, a necessidade iminente dos estudantes de terem mais contato com as demandas habitacionais do país e ter um objeto real de trabalho com a orientação dos profissionais. "Vou deixar aqui uma provocação: é impossível conseguirmos promover atendimento gratuito se não tiver participação de estudante. É muito difícil, sem financiamento, prover assistência técnica gratuita, sem ter reunião de vários financiadores. Se não reunirmos o pouquinho de recurso que cada entidade tem, não iremos conseguir promover assistência técnica gratuita para quem não pode pagar", opinou a arquiteta Ana Maria Ferreira Saraiva na apresentação da experiência da prefeitura de Belo Horizonte (conheça a experiência na página 67).

Minas Gerais, estado com vasta experiência na área de assistência técnica para habitação, destacou as metodologias para elaboração de projetos participativos e autogestionados e a importância da qualidade da arquitetura, considerando que a assistência técnica deve colaborar para a existência de "melhores arquiteturas". "Embora o Seminário não tenha avançado na discussão do Projeto de Lei 889/2003*, abordou a urgência de financiamentos adequados à realidade das famílias, prazos adequados à elaboração de projetos participativos e obras autogestionadas, a importância da legislação urbanística que

* O Projeto de Lei da Assistência Técnica foi apresentado em 2003 com o número 889 pelo deputado Zezéu Ribeiro. Em 2002, Clóvis Ilgenfritz havia apresentado a proposta como 6223/2002.

garanta o acesso à terra, e a necessidade do projeto ser viabilizado como plano anterior ao processo de obra", resumiu a coordenadora desse Seminário Regional, Maria Elisa Batista. Doze experiências de Minas foram apresentadas e podem ser encontradas no site do IAB-MG (www.iabmg.org.br).

No Rio de Janeiro, aspectos físico-urbanísticos e sociais e a necessidade de parcerias institucionais foram lembrados como essenciais, assim como a regularização fundiária com a participação de equipes de assessoria jurídica nos processos. Foi a primeira vez que se organizou um seminário com essa intenção nesse estado e houve uma demanda grande dos protagonistas em mostrar suas ações. Os projetos apresentados salientaram a regularização fundiária e a urbanização, as cooperativas habitacionais e a reabilitação de imóveis em áreas centrais. Foi identificado que as demandas partem da necessidade concreta do movimento social. "É necessário um olhar especial que diferencie uma mera prestação de serviços e a verdadeira assistência técnica, que deve contribuir para a construção, em conjunto, da melhoria no atendimento à comunidade", destacou Denise Pena Filho no Seminário Nacional.

"O projeto deve ser uma peça de elaboração com participação da população para motivar o conjunto de atividades complementares que constitui o processo de construir a habitação", enfatizou Antonio Junior, do Distrito Federal. Foi apontado em Brasília que a importância da assistência técnica não deve ser meramente item de responsabilidade e obrigação, mas ser uma motivação da interdisciplinaridade e do "encontro de saberes e fazeres".

O Paraná engrossou o coro da participação popular frisando que a comunidade deve fazer parte do processo de gestão, mas o gerenciamento deve ficar nas mãos dos técnicos. O evento

ajudou a levar a teoria para a prática, com as apresentações das experiências locais intensificou-se a relação com os movimentos sociais. As discussões já levantadas pelas Conferências das Cidades no estado deram a clareza de que "a necessidade da assistência técnica em todos os municípios é generalizada, os problemas que existem



nas grandes estão nas pequenas cidades, a escala é que é diferente", analisou Ana Carmem de Oliveira.

O destaque em Belém do Pará foi a presença de movimentos populares. Dos 52 participantes, 47 eram do terceiro setor, como apontou o arquiteto Raimundo Nonato na apresentação do Seminário Nacional "A nata do movimento popular do Pará". Foi apresentada a experiência da Universidade Federal do Pará que criou um escritório de arquitetura na comunidade com ampla participação dos moradores nas decisões promovendo "uma comunhão entre técnicos e a comunidade". Como sugestões apontaram a necessidade de ser um trabalho multidisciplinar e que o Projeto de Lei não defina regiões para o atendimento, baseado

No Espírito Santo, o Seminário Regional foi um incentivo para movimentar o setor da assistência técnica. Não havia experiências na área, o debate foi enriquecido com a participação de arquitetos de outros estados.

na renda per capita dos bairros. Particularmente no Pará, Raimundo Nonato explicou que a população de baixa renda não reside distante do centro urbano e, muitas vezes, convive no mesmo espaço de famílias com melhores condições financeiras.

No Espírito Santo, o Seminário Regional foi um incentivo para o começo das ações. Não havia trabalhos na área. O debate foi enriquecido com experiências de outros estados e com a participação dos arquitetos Demetre Anastassakis, presidente do IAB nacional, e Ida Matilde Pela, coordenadora do Escritório Público de Arquitetura e Engenharia de Salvador (BA). Os participantes chegaram ao consenso de que a assistência técnica precisa respeitar as realidades locais e ser focada nos aspectos financeiros e culturais dos grupos beneficiados, sendo que o serviço deve ser oferecido gratuitamente.

Assim como em São Paulo, os capixabas discutiram a valorização do trabalho dos arquitetos e engenheiros. "É fato que a maior parte dos trabalhadores que constroem suas casas, bem como suas famílias, não entendem para que serve um arquiteto ou por que é importante um engenheiro, sendo necessário um trabalho de divulgação das vantagens da construção projetada e orientada tecnicamente", salientam no relatório do evento. Neste tópico acrescentam a necessidade de capacitação para que a população conheça técnicas alternativas de construção. Várias sugestões da discussão foram direcionadas ao desenvol-

* Número com o qual Zezéu Ribeiro apresentou o projeto 6981/06 pela primeira vez.

vimento de um programa para o Estado do Espírito Santo e podem ser encontradas no site da FNA. Para o Projeto de Lei, apontaram que a preferência do atendimento aos residentes nas Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis) não pode ser exclusivo. No caso, a legislação em discussão menciona as Zeis como prioridades. "O Projeto de Lei 889/2003* prevê tal preferência, no entanto não especifica de que forma ela pode ocorrer." Na proposta finalizada do projeto foi mantida a redação original, ficando a critério da organização dos programas locais a definição dessas especificidades.

Durante o Seminário Regional, Demetre Anastassakis sugeriu que o Espírito Santo realizasse um programa-piloto de aperfeiçoamento profissional a exemplo do Rio de Janeiro. A idéia impulsionou a criação de um curso para arquitetos recém-formados com a realização de cinco projetos de casas de 40m². Regina Morandi, que apresentou os resultados de seu estado no Seminário Nacional, comemorou a primeira ação de assistência técnica para habitação de interesse social naquela região: "Espero estar em outro momento contando como foi essa experiência."

A necessidade de abandonar as práticas assistencialistas foi apontada em Goiás. A ONG Habitar apresentou seu projeto de fundo rotativo que busca o atendimento contínuo de novas famílias, utilizando voluntariado. A Prefeitura de Aparecida de Goiânia expôs uma proposta de participação da população, com a implantação de um centro de idosos, geração de emprego e renda e trabalho de educação ambiental com criação de um parque. Também houve a remoção das famílias que estavam na área de preservação e a formação de um grupo gestor para acompanhar o projeto. Os participantes reivindicaram que as ações desenvolvidas no estado tenham um vínculo com as prefeituras. Para o Projeto de Lei, os pontos abordados foram os

critérios de renda, a necessidade de incorporação de fundos que se conectem com a lei e também a formação de parcerias com empresas de construção civil para redução de impostos. Os participantes do Seminário Regional ainda discutiram uma política estadual com a proposta de implantação de escritórios-



pólo. A infra-estrutura seria oferecida pelas prefeituras e recursos da União serviriam para o desenvolvimento de projetos habitacionais com a preocupação urbanística, adequação das moradias e construção e o trabalho interdisciplinar.

No Amazonas, Sammya Cury destacou a participação efetiva das entidades convidadas. Foram apresentados projetos em desenvolvimento na região, entre eles, o Programa Socioambiental de Recuperação dos Igarapés de Manaus, executado pelo Governo do Estado do Amazonas, que está realizando a reurbanização das áreas que abrigam esses pequenos rios, geralmente navegáveis, que fluem por túneis de vegetação e no baixo curso têm floresta de várzea. Marca registrada da região amazônica, que teve grande importância para a ocupação territorial pelos índios, o nome do programa vem de vocábulos indígenas e significa "caminhos de canoa". A iniciativa está promovendo a limpeza dessas regiões e obras de saneamento, além da realocação de famílias que vivem nas áreas de risco e a construção de passarelas e pontes para facilitar a mobilidade dos moradores. A falta de saneamento nos igarapés é um problema de saúde pública. A região sofre com a proliferação de mosquitos que transmitem doenças como a malária. Também foram apresentados o Projeto Casa Legal, do Instituto de Planejamento Urbano de Manaus e o Morar Bem, projeto de engenharia, arquitetura e agronomia públicas do Crea-AM. Na cidade de Manaus há um projeto de lei municipal sendo discutido para regularizar a engenharia e arquitetura públicas, o vereador proponente esteve no Seminário Regional.

As apresentações foram finalizadas com o relato do Mato Grosso do Sul, região em que várias experiências estão em curso. Os profissionais aproveitaram para debater os problemas e benefícios dessas propostas e da assistência técnica como um todo. Ficou evidente nas discussões que quase sempre as intenções políticas eleitorais dão o tom da habitação popular. "O importante é a quantidade e não a qualidade, a concepção só é colocada no papel, na prática as coisas mudam", aponta o relatório do evento. "O que ficou muito claro foi a necessidade de se discutir programas habitacionais sociais, corrigir o que está errado e não simplesmente erradicar programas premiados que acabaram ou mudaram a forma administrativa excluindo os profissionais autônomos dispostos a abraçar a causa."

(Texto produzido por Yara Medeiros, baseado em depoimentos do Seminário Nacional e relatório final do evento.)



Iniciativas vitoriosas foram apresentadas no Seminário Nacional mostrando desafios e idéias inovadoras para uma política de assistência técnica em habitação no país.



Iniciativas Exemplares

Vozes de todo o país puderam ser ouvidas nos relatos de experiências do Seminário Nacional, do Rio Grande do Sul ao Pará. Um grande panorama nacional de iniciativas precursoras em assistência técnica tocadas por pessoas que abraçaram a causa driblando dificuldades. No Seminário Nacional, cada relato foi incorporado a uma mesa específica de debates aglutinando as propostas que tinham mais prática com cada temática: financiamento público, organização institucional, participação popular e metodologias interdisciplinares. Esses também foram os eixos principais de todo o evento. Nos seminários regionais o financiamento público e a organização institucional foram apon-

tados como pontos de maior dificuldade. Ouvir e organizar a comunidade e trabalhar com equipes multidisciplinares foram necessidades recorrentes das propostas de assistência técnica.

Para viabilizar recursos para assistência técnica, as experiências apresentadas contaram com parcerias públicas e privadas. Leonardo Roque Pessina Bernini foi o convidado da mesa de Financiamento Público para comentar as experiências. Ele é coordenador do Centro de Assessoria Autogestão Popular (CAAP) de São Paulo (SP), assessor da União Nacional de Luta pela Moradia e membro da coordenação do Fórum Nacional de Reforma Urbana. No Rio Grande do Sul, a assistência técnica para habitação chegou à área rural com apoio de recursos do governo estadual e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Apesar de enxergar a consolidação da assistência técnica na experiência gaúcha, o arquiteto sugere a busca de apoios voltados a esta finalidade: "O recurso não é especialmente dirigido à assessoria técnica, são como conseqüências dos recursos para produção e habitação. É um programa abrangente no Estado e o grande mérito é a vinculação da produção rural com a habitação e a tentativa de fixação das pessoas no local. Acho que a idéia seria fortalecer a equipe de assessoria técnica com outros recursos específicos".

Já a ONG Visão Mundial em Recife (PE), criou um fundo rotativo de microcrédito gerido com ajuda da população beneficiada. Bernini destacou que a iniciativa da ONG teve o diferencial de vincular ao programa de microcrédito a gestão local e administração do recurso do fundo rotativo: "A assessoria técnica é também paralela, alimentando ou alavancando o trabalho do microcrédito e do fundo rotativo. Tive uma experiência no Rio de Janeiro que fracassou. O fundo rotativo começou financiando as casas e as pessoas deixaram de pagar e acabou. Então a gestão local do recurso é fundamental".

A participação da comunidade também foi decisiva em Palmas (TO). Após intensa reivindicação do movimento popular, uma quadra do plano urbanístico da cidade foi destinada para construção das moradias e ainda foi obtido apoio da prefeitura para contratar uma equipe autônoma de assessoria técnica que já estava no movimento. "Como a proposta da prefeitura vem depois de uma luta do Movimento Nacional, ganhou espaço. Em São Paulo, conheço várias ocupações do movimento que depois se transformaram em terra pública para mutirões, programas habitacionais", comentou o convidado Leonardo Pessina.

A participação popular nos processos de assistência técnica é decisiva para dar continuidade e gerir os recursos com o máximo de eficiência.

Na mesa sobre Organização Institucional, o ponto comum em todas as experiências foi o envolvimento de universidades no auxílio à elaboração de projetos e com a constituição de escritórios-modelo em Natal (RN) e Campo Grande (MS). Já a cidade de Cataguases (MG) recebe alunos de arquitetura de Belo Horizonte para residência universitária: "A participação do estudante é muito importante, mas também tem o perigo de gerar uma deformação. Para fazer habitação popular, resolver os problemas desse tipo de habitação, sub-habitação etc, é preciso muita experiência. Então, felizmente, nesses projetos temos professores, pessoas com alta qualidade, que orientam. Mas não podemos transmitir isso para os estudantes fazerem. Têm que participar, através das equipes de profissionais", destacou o convidado da mesa Clóvis Ilgenfritz, arquiteto e urbanista que criou a primeira lei de assistência técnica no país.

A inserção de acadêmicos nos projetos é importante para disseminar na universidade a assistência técnica em habitação de interesse social, mas a responsabilidade não pode ser transferida ao estudante.

A iniciativa de Ilgenfritz foi um embrião do processo atual, mas ele lembra que, ainda hoje, é preciso fazer com que seja um serviço público reconhecido: "Temos que ter uma visão universalizada de participação em que nós não saibamos mais quem está fazendo. Não é esta ou aquela entidade, uma questão parecida com a medicina, assistência jurídica, as pessoas têm que ser habilitadas e o governo tem a verba que é um investimento para a economia nacional. Não há investimento melhor do que um bom projeto, bons trabalhos técnicos, que trazem economia do ponto vista do saneamento e saúde".

Ida Matilde Pela, arquiteta e urbanista da Universidade Salvador (Unifacs), acredita que é preciso inserir efetivamente a assistência técnica nas universidades para que exista visibilidade para os desafios da habitação popular: "A experiência de está-



gio é importante, por isso o escritório público, apesar de ter a discussão de quem faz o projeto, quem ensina, as responsabilidades, é uma forma de colocar na cabeça dos alunos que existe esse problema".

Convidada para comentar as experiências da mesa de interdisciplinariedade, ou seja, o trabalho de profissionais de áreas distintas da arquitetura na elaboração dos projetos habitacionais, Ida Matilde enfatiza "que as modalidades profissionais têm as questões de onde partem as experiências", ou seja, dependem das necessidades locais. No Pará, até mesmo uma nutricionista integrou a equipe que buscou melhorar o espaço urbanístico da comunidade. No Rio de Janeiro, o trabalho conjunto com assistentes sociais fez a diferença na hora de resolver conflitos nas favelas atendidas e de conseguir legitimidade junto aos moradores. A preocupação de Ida é como incorporar outros profissionais nas discussões de assistência técnica: "Já que no seminário os mais envolvidos são arquitetos, como fazer para envolvermos outros profissionais? Fazemos convênio também com universidade que tem curso de direito, ou a OAB [Organização dos Advogados do Brasil]. Como pegar a nutricionista? O assistente social? Como sair da questão das entidades?".

Na mesa de participação popular, a convidada para comentar os projetos foi a arquiteta e urbanista, Joísa Maria Barroso Loureiro, da ONG Cearah Periferia, que provocou a platéia sobre a necessidade de dar instrumentos aos beneficiados para que possam entender os projetos e efetivamente participar do processo: "O elemento primordial de qualquer processo participativo: as condições, os instrumentos, a informação para a população beneficiada, seja construção da moradia ou reforma. Às vezes tem que assessorar esse movimento para que seja capaz de identificar, falar e defender tecnicamente a proposta dele". Além disso, a arquiteta defende que os cursos de arquitetura devem incentivar o envolvimento dos alunos na vivência em processos participativos, pois é um trabalho fundamental para o sucesso dos projetos: "O arquiteto não está morando ali, ele não sabe da vivência, quem irá saber é aquela pessoa e ela tem de saber dizer isso para ele". Nas propostas apresentadas a participação popular foi organizada através de comitês gestores, assembléias e até mesmo autogestão do movimento popular.

As apresentações orais de 11 experiências selecionadas podem ser conferidas nas próximas páginas.

Doze experiências foram selecionadas para apresentação oral no Seminário Nacional, mas a representante da Extensão Universitária e Pesquisa em Habitação Popular da Universidade Federal do Amazonas não pôde participar do evento. Veja o resumo da experiência na página 80.

Financiamento público



Programa de Habitação Rural do Rio Grande do Sul

Nas iniciativas de financiamento destacou-se o Programa de Habitação Rural do Rio Grande do Sul (PHR) que foi apresentado por Andréa Santos, arquiteta que faz parte do PHR, e Gianine Pivetta Melo, da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. O programa começou em 2000 como parte da política de reforma agrária. "Os assentamentos, para serem sustentáveis, tinham que passar por uma política habitacional", explicou Andréa. Em 1999 foi feito um convênio, entre o Governo do Estado e o Instituto Nacional de Reforma Agrária (Incra), para viabilizar recursos pelos créditos para compra de terras e o crédito instalação: modalidade habitação – fundo para assentamentos federais que é liberado no primeiro ano do assentamento pelo Incra. No ano seguinte foi desenvolvida uma política na qual os profissionais de engenharia e arquitetura do Governo do Estado passaram a fazer o acompanhamento e fiscalização das obras. Posteriormente houve a contratação de engenheiros para trabalharem no campo.

Andréa dos Santos conta que "a necessidade da família do campo é um pouco diferente da família urbana, a primeira coisa que se compra não é uma geladeira, é um freezer,

pois precisa congelar carne, trabalhar com leite, e é preciso um freezer horizontal".

"Tínhamos várias dificuldades, entre elas o abandono dos lotes pelos assentados, nós chegávamos no campo pensando que havia uma família e encontrava outra."

O trabalho teve, até dezembro de 2005, cinco ciclos de construção em vários assentamentos do estado. A constituição desses períodos de desenvolvimento dos projetos foi determinada basicamente pela liberação dos recursos. Buscou-se fazer uma composição de fundos para conseguir um valor melhor para construção. Inicialmente, em 2000-2001, havia R\$ 4.600,00 para fazer cada casa, com dotação do Governo do Estado, através do RS Rural, de recursos do Banco Mundial e do Fundo de Terras do Rio Grande do Sul (Funterra). No segundo ciclo, em 2001, entram fontes do Incra, chegando a R\$ 5.000,00 o valor disponibilizado, elevando o valor para R\$ 7.600,00, com a composição com o RS Rural. A partir de 2004, diminui em R\$ 1.800,00 o valor oferecido pelo Governo do Estado, que antes era de R\$ 2.600,00, mas foi possível aumentar o que já haviam alcançado com a ajuda do Gabinete da Reforma Agrária, chegando a R\$ 7.800,00. Para o quinto ciclo não havia, até dezembro, uma sinalização de recursos do governo estadual, mas o planejamento do Incra é conseguir fundos federais para chegar a R\$ 9.000,00 de repasse para cada casa a ser construída. Os recursos do Funterra e do Incra são pagos pelas famílias atendidas, o órgão federal começa a cobrar junto com a terra, já o RS Rural é a fundo perdido, ou seja, é doado.

"Chamando a atenção para a assistência técnica, tínhamos várias dificuldades, entre elas o abandono dos lotes pelos assentados, nós chegávamos no campo pensando que havia uma família e encontrava outra. Foi um trabalho muito exaustivo. Nós pensávamos que a habitação deveria servir, e isso ainda é consenso, para consolidação no seu lote da família assentada pela reforma agrária. Em alguns casos tivemos bons exemplos. Realmente houve a permanência, em função da casa", analisa Andréa dos Santos, arquiteta da equipe de dez técnicos que atenderam mais de duas mil famílias. Segundo ela, a infraestrutura dos lotes também dificultava a permanência da família, eram demarcados em grandes extensões, nas quais só existia a estrada para a sede da fazenda, para os lotes não havia acesso, às vezes nem água e luz.

A mudança nos projetos arquitetônicos alterava o valor da casa e faltavam recursos e, muitas vezes, só se fazia o alicerce e

a família não tinha mais condições de erguer as paredes. Os projetos arquitetônicos eram padrão e variavam no número de quartos e acontecia da família não se sentir atendida ou mesmo querer personalizar. Os fornecedores de materiais também trouxeram problemas, com um número pequeno de técnicos para acompanhar as entregas, muitas vezes levavam materiais de baixa qualidade.

O Incra acabou assumindo em 2003/2004 toda a questão da habitação rural, com o final do Governo Olívio Dutra e também do convênio. Todas essas dificuldades levaram uma demanda forte para o Incra.

Para auxiliar no acompanhamento técnico foi firmado um convênio com a Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). A intenção foi formar uma parceria para acompanhar e avaliar os projetos em andamento e os que viessem a ser implantados nos três anos seguintes, com o objetivo de subsidiar uma proposta para aperfeiçoá-lo. Os levantamentos dos arquitetos e bolsistas da UFRGS são feitos de lote em lote analisando as condições das casas, documentação, fase de construção, orientação para aplicação e recebimento de recursos, acompanhamento das obras e a mediação com os fornecedores. Essa última ação sofreu mudanças no projeto a partir do quarto ciclo. O fornecedor dos materiais passou a construir a casa, evitando o desperdício e garantindo a finalização das obras. No começo o proprietário era responsável pela construção e ocorriam as dificuldades citadas. Atualmente, os beneficiados dão a contrapartida com a mão-de-obra.

Desenvolver projetos alternativos e incrementar o que já foi feito é outra atribuição da UFRGS. Com a ajuda do Núcleo de Urbanismo Comunitário da Universidade estão sendo desenvolvidos projetos arquitetônicos mais flexíveis. Há também a utilização de técnicas de bioconstrução com estudo permacultural, com casas feitas de terra e técnicas de aproveitamento de água com cisternas, banheiro seco, que usam compostagem ao invés de água. Um site também é usado para acessar informações dos assentamentos, restrito apenas aos técnicos. "Usamos esse recurso porque cada arquiteto está numa região do estado e precisamos ter todas as informações em qualquer lugar. Ali estão todos os mapas, agendas, reuniões, todos os documentos que precisamos", contou Gianine Pivetta Melo da UFRGS, na apresentação do seminário nacional.

Os fornecedores de materiais de construção muitas vezes levavam produtos de baixa qualidade dificultando os projetos. Posteriormente o fornecedor passou a fazer as obras evitando desperdício e garantindo a execução dos projetos.

Programa de Melhoria Habitacional – Prohabite

O Programa de Melhoria Habitacional – Prohabite, segundo a experiência apresentada, é um microcrédito rotativo apoiado por fundos internacionais que possibilitou a construção e reabilitação de casas em áreas já consolidadas nas cidades de Recife (PE) e Maceió (AL) em processo de urbanização, mas que nem sempre estão regularizadas. A organização não-governamental, Visão Mundial, que toca o programa desde 2001, é voltada a ações com crianças e adolescentes, mas também opera com desenvolvimento local, linha na qual se enquadra o programa de habitação. Até outubro de 2005, quando ocorreu o Seminário Nacional, o Programa já havia atendido 552 famílias, totalizando 2.760 pessoas.

Desde 2001, a Visão Mundial e parceiros aportaram cerca de R\$ 800.000,00, e conseguiram investir R\$ 1.300.000,00 no programa, com a circulação do Fundo Rotativo. O investimento direto em créditos para material e mão-de-obra é de R\$ 780.000,00. Somente em assistência técnica (e gestão) foram investidos R\$ 520.000,00 com custo de R\$ 950,00/cliente.

As áreas escolhidas para oferecer o microcrédito em Recife eram na grande maioria Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), um instrumento dos planos diretores para categorizar áreas com carências sociais. Werther Lima Ferraz de Sá, da ONG Visão Mundial contou no Seminário Nacional que "o diferencial era a questão da assistência técnica local. A grande justificativa é que na política nacional as ocupações já são enormes sem financiamento e controle. Imagine se abre financiamento e não tem controle? Então, o conceito da assistência técnica foi muito de direcionar esse crédito". Nesses casos, a prefeitura já está fazendo a urbanização, mas a inexistência de financiamento na época (2001), colaborava para que as moradias continuassem com níveis inaceitáveis de qualidade.

A equipe formada para trabalhar nos projetos é da própria Visão Mundial e há também a contratação de estagiários e técnicos de ensino médio para ajudar nos levantamentos e parcerias com outras comissões de desenvolvimento que trabalham no bairro com assistência social e saúde. A escolha das famílias é feita pelos seguintes critérios: renda de um a três salários mínimos, pois precisam ter condições mínimas para pagar o crédito; população residente na área de atuação do Projeto de Desenvolvimento Local (PDA) definidos pela ONG; financiamento para construir ou

As áreas escolhidas para oferecer o microcrédito do fundo rotativo em Recife eram na grande maioria Zonas Especiais de Interesse Social, um instrumento dos planos diretores para categorizar áreas com carências sociais.

reformular a própria moradia, não ter pendências de crédito (consultas SPC); participação de um grupo de aval solidário (preferência) ou apresentação de avalista. Esses grupos são formados por três a seis pessoas, sem parentesco, com possibilidade de acessar créditos em que um é avalista do outro.

Para a escolha há primeiro uma divulgação e uma pré-inscrição, depois é realizada uma reunião de apresentação de como funciona o crédito. As inscrições são analisadas de acordo com critérios estabelecidos pelos agentes de habitação de cada área, pessoas com fundamental importância na metodologia fazem as visitas individuais e levam as demandas para aprovação no Comitê de Habitação daquela área. Essa instância é formada por lideranças comunitárias, equipe técnica e equipe de organização comunitária local, cujas atribuições são: selecionar os clientes solicitantes; legitimar os critérios de seleção; apoiar o acompanhamento do crédito e o desempenho do programa; discutir questões locais relacionadas com habitabilidade e agir como um fórum local de monitoramento e fiscalização do programa.

Se o crédito é aprovado, o beneficiado recebe mais uma visita para detalhar as necessidades de sua família, medir a casa e discutir o orçamento. Em reunião, os projetos são apresentados e os pedreiros devem estar juntos para entender o projeto. "Tínhamos que pegar o pedreiro, porque estávamos formando um mercado de trabalho local e usar isso como poder de barganha para iniciar um processo de qualificação, até para entender a planta", conta Werther. Não existe a entrega de dinheiro em espécie, a ONG credencia algumas empresas de materiais de construção próximas do bairro e apenas pedreiros da localidade podem ser contratados para incentivar a economia local.

O crédito máximo é de dez salários mínimos, ou R\$ 3.000,00, e o prazo máximo é de 48 meses para pagamento. A ideia é ter um fundo rotativo, em função disso é cobrada uma taxa de correção de 1% ao mês sobre o saldo devedor.

Para o microcrédito não é preciso comprovar renda, pois a maioria dos beneficiários trabalha no mercado informal. Há também definições de prioridades, pois o limite de liberação é de dez créditos por mês. Entram nesta lista famílias com casa em situação de risco ou em condições de insalubridade, mas assentadas em lotes consolidados, que tenham maior número de pessoas/casa ou de crianças, pessoas em situação de risco especial (idosos, deficientes etc), maior participação nas atividades co-

O Comitê de Habitação é formado por lideranças comunitárias do local. Os participantes selecionam os clientes e acompanham o desempenho do programa entre outras atribuições.

munitárias, e compromisso com os conceitos do programa. O Comitê se reúne uma vez por mês para analisar as propostas.

Werther Lima Ferraz de Sá finalizou sua apresentação no Seminário Nacional com histórias de famílias beneficiadas, como essa: "Sonita Maria Lins morava com o marido e três filhos em um barraco de madeira e papelão. Ela é empregada doméstica e ele ajudante de pedreiro. A renda dos dois somava R\$ 315,00. O barraco não tinha banheiro e estava em situação deprimente, muito insalubre e com risco iminente de desabamento no próximo inverno. O financiamento foi investido na maior parte em material, pois o pedreiro trabalhou nos fins-de-semana com a ajuda do marido de Sonita. Fizeram uma casa de alvenaria com dois quartos, sala/cozinha, terraço e banheiro, telhado de fibrocimento e piso cimentado". O benefício foi de R\$ 1.600,00, que devem ser pagos em prestações de R\$ 42,15 em 48 meses pela moradora da comunidade Chamequinha, em Cabo de Santo Agostinho.

Projeto Construindo Juntos

Na jovem cidade de Palmas (TO) a experiência do Projeto Construindo Juntos já entra para a história do município, pois aconteceu na primeira quadra destinada para habitação de interesse social do plano urbanístico. O projeto da Prefeitura de Palmas realizou a doação da quadra ARSE 132, que já havia sido desocupada em setembro de 2000, por uma força policial de mil homens que destruiu o acampamento. Como a cidade foi planejada, havia rígido controle nas ocupações dos terrenos desde a criação da cidade em 1988. Atualmente, segundo o IBGE, já são 208 mil os habitantes de Palmas e 50% vive fora no plano urbanístico planejado. O projeto foi apresentado no Seminário Nacional pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH), Eduardo Manzano Filho, e o arquiteto Lúcio Milhomem Cavalcante Pinto, da mesma secretaria, criada em 2005.

A área de implantação do projeto foi a primeira quadra destinada para habitação de interesse social do plano urbanístico de Palmas (TO) que é uma cidade planejada.

O Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN) conseguiu a disponibilização da quadra e começou a fazer parcerias e o projeto urbanístico com a prefeitura de Palmas. O plano original da administração municipal anterior tinha 700 lotes, mas poderia abrigar mais. Foram realizadas reuniões com líderes do movimento para definir o projeto urbanístico, como seria o regime de mutirão e os critérios de seleção das famílias. O novo plano ampliou para 1.000 o número de lotes sorteados entre os interessados.

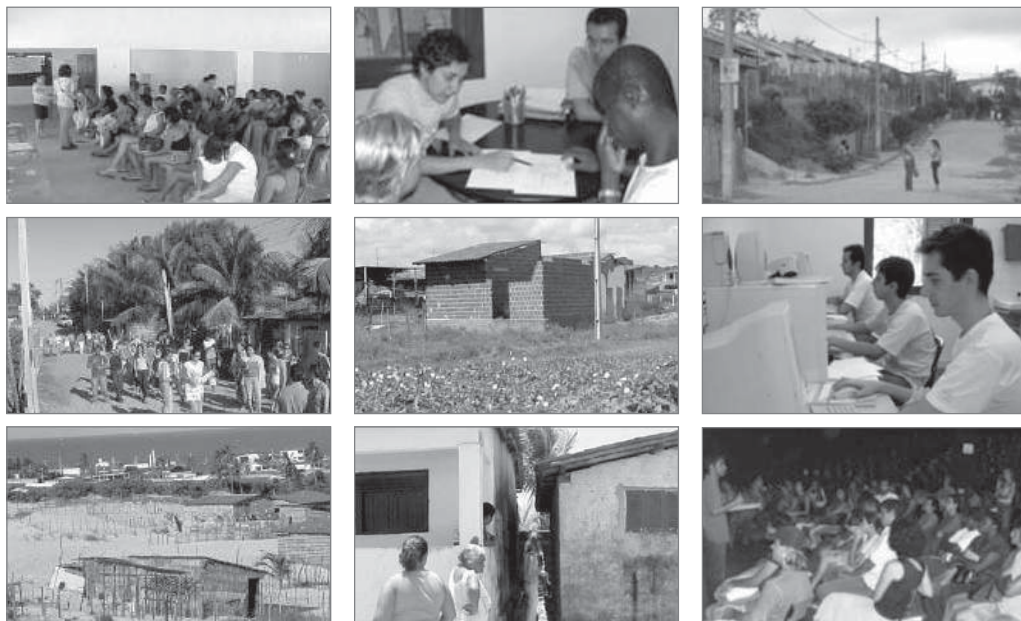
Em paralelo, o projeto das moradias foi sendo definido com base num programa do Governo do Estado, com casas de fácil construção, com possibilidade de ampliação. Foram utilizados o crédito solidário, do governo federal, que beneficiou o Movimento Nacional de Luta pela Moradia, a Comunidade Cupim, e o Programa de Habitação Social (PSH), da prefeitura com a construção de 500 residências em regime de mutirão. A Caixa Econômica Federal foi procurada para conhecer esses programas de auxílio e apoiar o financiamento para as famílias. Aquelas que receberam os lotes decidiram então se participariam desses programas de financiamento e foram sorteadas também para a construção das residências. As famílias que ganhavam até um salário mínimo foram beneficiadas com recursos do PSH e até três receberam o crédito solidário.

Pessoas que já militavam no Movimento Nacional de Luta pela Moradia puderam trabalhar em tempo integral no projeto por meio de um convênio com a prefeitura. O contato com assistentes sociais permitiu uma melhoria no reconhecimento do perfil da família pelo Movimento.

"Nós conseguimos costurar na prefeitura um convênio que permitisse que o movimento tivesse assessoria técnica permanente. Eram pessoas que já militavam com o MNLM. O convênio permitiu que essas pessoas trabalhassem em tempo integral e ajudassem no processo", contou Lúcio Milhomem, gerente de projetos habitacionais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitacional de Palmas. A equipe é formada por duas assistentes sociais, uma arquiteta e uma engenheira. "As assistentes sociais junto com líderes de quadra do MNLM começaram a visitar todas as famílias para ver a situação real. Conseguiram fazer um filtro muito bom", destaca Lúcio. Ele conta ainda que isso foi um resultado positivo do projeto, pois o MNLM não tinha metodologias para analisar o perfil das famílias e o contato com as assistentes sociais permitiu uma melhoria nesse reconhecimento. Na época de apresentação do projeto, as famílias estavam em processo de fechamento de contratos com a Caixa.

As principais dificuldades encontradas no projeto foram a grande demanda a ser atendida, a inexperience dos técnicos que atuam no programa, a falta de fixação das famílias em seus endereços, causando dificuldade de localização, organização e mobilização. O principal aspecto positivo que já se pode observar é o contato direto entre comunidade e técnicos. "Como essas pessoas já trabalhavam com o movimento, havia envolvimento maior, estamos vendo que a resposta é melhor", contou Lúcio. Entre os resultados que se pretende alcançar foram citados a ampliação técnica por parte do poder público municipal, que não conta com quadro de servidores em número compatível em relação à demanda, a capacitação de profissionais recém formados e dos que não têm experiência com trabalhos comunitários.

Organização institucional



Regularização Fundiária – uma questão de vontade política

A primeira experiência apresentada na mesa de organização institucional foi "Regularização Fundiária - uma questão de vontade política", iniciativa de Natal (RN) representada por Maria Eleonora Silva Macedo, coordenadora do Programa de Engenharia e Arquitetura Pública do Conselho Regional de Arquitetura do Rio Grande do Norte (Crea-RN). O Programa Nossa Casa presta assistência técnica à população de baixa renda que não tem condições de contratar profissionais de arquitetura para acompanhar ou elaborar o projeto.

O objetivo principal é dar à população de baixa renda oportunidade de acesso às informações técnicas necessárias na elaboração dos projetos de suas moradias. As condições básicas são: renda familiar máxima de três salários mínimos, não possuir moradia própria e ter um terreno legalizável. Atendidas essas condições, segue-se para a etapa posterior que é a regularização fundiária. Dentro do programa, o benefício principal é a isenção ou redução de taxas da prefeitura, como a franquia total do licenciamento para obras de até 50 m².

Feito o cadastramento no Crea-RN e uma visita ao local, as propostas são encaminhadas para a universidade ou para o Cen-

tro Federal de Educação Tecnológica do RN (Cefet/RN) que tem escritórios para projetos. Sob orientação de um professor, os alunos do último período prestam gratuitamente os serviços de elaboração dos estudos.

Fora essa ação do programa, houve também a necessidade de regularizar a terra. "Iniciamos essa experiência para possibilitar a realização do Programa de Regularização Fundiária numa comunidade de baixa renda, com efetiva participação da população local. Mas isso é caro, ninguém teria condições de fazer. Então, deveríamos ficar só na regularização da casa? Nós achávamos que não" – conta Maria Eleonora.

Foi escolhida a comunidade África para ser a área piloto dessa ação. A solução encontrada para eliminar custos foi colocar os próprios moradores na execução de levantamentos técnicos para a regularização fundiária e utilizar instrumentos do Estatuto da Cidade, transformando a região numa Zona Especial de Interesse Social (Zeis). Mas para isso, necessita-se de uma série de levantamentos para a prefeitura verificar a relevância do pedido de criação de Zeis. Foi então formada uma parceria com o programa de pós-graduação da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN), que tinha mestrados desenvolvendo trabalhos nessa comunidade. Assim, o levantamento foi realizado pelo programa com os estagiários e os alunos da universidade fazendo a aplicação de questionários em 1.220 famílias. Os moradores foram treinados para fazer croqui e medição dos lotes que depois eram conferidas pelos estagiários junto com os profissionais. A parte jurídica também teve assistência de pessoas da área que indicavam o que era necessário para dar suporte ao processo em tramitação, tudo isso sem que o proprietário do terreno fosse identificado.

"Nós tínhamos uma relação, uma parceria e começamos a treinar a população para fazer as medições das casas e dos terrenos, que é o que demanda, segundo a prefeitura, muito dinheiro, porque tinha que contratar profissional. A parte técnica nós passamos para eles, treinando todos os dias, bem direitinho. Isso foi um grande avanço, pois em dois meses conseguimos fazer o levantamento dessa área toda." Mas Maria Eleonora lamenta que tudo foi preparado e entregue para a prefeitura e o processo parou. "Fizemos a parte técnica da engenharia e da arquitetura. Agora, tem outras ações que não podemos atropelar, e uma delas é a parte da prefeitura, tem de fazer a condução do processo para que seja realmente efetivado." A apresentação, chamada de "É uma questão de vontade política", foi direcionada para políticos e para a administração dos prefeitos e secretários. "Para

A solução encontrada para eliminar custos foi colocar os próprios moradores na execução de levantamentos técnicos para a regularização fundiária e utilizar instrumentos do Estatuto da Cidade, transformando a região numa Zona Especial de Interesse Social (Zeis).

que eles percebam que não tem dinheiro nenhum envolvido nessa história, que todos foram fazendo a sua parte e conseguimos isso num universo de 1.200 unidades."

Programa de Arquitetura Pública de Cataguases

Paulo Henrique Alonso, arquiteto e urbanista, especialista em revitalização urbana, expôs o Programa de Arquitetura Pública de Cataguases da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG). A universidade tem um núcleo de arquitetura pública com o objetivo de conjugar ensino, pesquisa e extensão, com foco na inclusão social e responsabilidade socioambiental. O núcleo trabalha com três aspectos principais: habitação de interesse social, planejamento urbano e patrimônio cultural. No caso de Cataguases, o foco é a habitação de interesse social.

Os objetivos do programa são: oferecer os serviços de arquitetura e urbanismo à população de baixa renda; formar futuros profissionais com visão social e coletiva, possibilitando conjugação entre teoria e prática; contribuir para a inserção da universidade pública na sociedade; auxiliar o município em suas políticas de planejamento urbano, habitação social e preservação do patrimônio cultural, proporcionar o intercâmbio cultural e social entre os atores envolvidos; difundir a profissão do arquiteto e urbanista e promover o primeiro emprego. São atendidas famílias que recebem até três salários mínimos.

Cataguases fica a 300 quilômetros de Belo Horizonte. "É uma cidade eminentemente industrial, tem uma população de mais ou menos 70 mil habitantes, 95% dessa população mora dentro da cidade, é urbana com uma concentração de renda muito grande. Temos uma elite industrial com muito dinheiro e uma população operária que serve as indústrias com base em tecido." Paulo explica ainda que a população de baixa renda não é vista porque mora distante, atrás dos morros. Nessa cidade o programa tem um grande diferencial pois a UFMG implantou a residência em arquitetura e urbanismo. Os alunos moram por quatro meses na comunidade por causa da distância de Belo Horizonte. Em cada semestre, um grupo de cinco estudantes da graduação reside na cidade, prestando assistência técnica a famílias de baixa renda em projetos de construção e reforma. Eles moram numa residência cedida pela Companhia Industrial Cataguases, constituída em regime de doação.

O programa tem o diferencial de implantar na universidade a residência em arquitetura e urbanismo. Um grupo de cinco estudantes reside quatro meses na cidade prestando assistência técnica a famílias de baixa renda em projetos de construção e reforma.

O começo do atendimento é a divulgação do projeto, principalmente num espaço conseguido numa rádio AM da cidade. A seleção das famílias é feita pela prefeitura. A Secretaria de Ação Social analisa e verifica a renda e as condições das famílias. Os dados são encaminhados à Secretaria de Engenharia e Infra-Estrutura para análise das condições dos lotes quanto ao risco, regularização e infra-estrutura urbana existente. Se o cadastro é aprovado, a prefeitura encaminha ao escritório de arquitetura pública da universidade para fazer a assessoria técnica com os alunos residentes no município, coordenados por um arquiteto local, professores e pesquisadores da universidade e pelos técnicos da prefeitura.

Os alunos não perdem o semestre letivo, pois têm aulas intensivas na universidade e os professores orientam os acadêmicos no município.

Os alunos não perdem o semestre letivo, pois têm aulas intensivas na universidade e os professores orientam os alunos no município. "Nós procuramos inserir o conteúdo que eles aprendem e desenvolvem em Cataguases nas disciplinas que eles estão aprendendo na escola. A idéia é fazer o ciclo teoria-prática-teoria. Então, no escritório técnico nós fazemos o atendimento personalizado e cada família tem um horário agendado, estabelecendo a relação arquiteto/cliente, estudante/família."

No escritório é desenvolvido o projeto arquitetônico e complementar, o hidráulico, sanitário, elétrico e estrutural. É feita uma lista de materiais, orçamento e há relação direta com a Caixa Econômica Federal para comprar os materiais de construção. São feitas visitas técnicas para orientar os pedreiros e as famílias no processo de autoconstrução. Uma parceria importante no projeto é a do Instituto Cidade Cataguases. "É o nosso braço direito, é o nosso braço político. É ele que articula todos os outros atores dentro da cidade, dá-nos infra-estrutura, logística, material de escritório, telefone, computador, secretaria e o apoio institucional e político. Tudo o que ele nos fornece é emprestado." O Instituto Francisca Souza Peixoto foi criado pelo Instituto da Companhia Industrial Cataguases, uma companhia exportadora de tecidos que oferece o espaço para o funcionamento do Programa de Arquitetura Pública. Somam-se as parcerias Crea, com apoio institucional, e um programa de Responsabilidade Técnica Especial, que é subsidiado; e a Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Cataguases que dá apoio institucional e político.

Tradicionalmente, a prefeitura dava projetos padrão sem assistência técnica para as construções. "Agora nós chegamos e, como tem uma divulgação imensa, pois a rádio pene-

Os professores que visitam a cidade aproveitam para fazer palestras para a comunidade.

No interior há muita carência de profissionais.

O contato com os moradores cria um espaço de reflexão para pensar a cidade desejada.

tra mesmo na população de baixa renda, nós estamos conseguindo que quase todos os projetos passem por esse processo, até porque estamos criando uma rede de fiscalização melhor dentro da cidade em relação a isso.” Foram atendidas 45 famílias. Estiveram envolvidas 14 pessoas da universidade (professores, pesquisadores, funcionários, arquitetos), quatro profissionais da prefeitura de Cataguases (arquitetos, assistentes sociais e outros técnicos), 34 estudantes de graduação de arquitetura e urbanismo, sendo que 20 deles são residentes.

Os professores que visitam a cidade aproveitam para fazer palestras para a comunidade. "Isso é muito bom, areja as idéias, faz com que reflitamos sobre a cidade que queremos. Eu quero dizer que no interior temos muita carência de profissionais, de técnicos. Isso cria um espaço legal, para refletirmos e pensar na cidade que desejamos." Entre as dificuldades enfrentadas foram apontados: processo de autoconstrução; falta de recursos financeiros; morosidade no processo de construção (fator cultural / educacional, ausência poder público); desejo de mudar o projeto na hora da obra; moradias inacabadas com interferência na paisagem urbana e constantes atrasos nos repasses da prefeitura.

A partir dessa primeira experiência, a Ordem do Advogados do Brasil ofereceu ajuda e os professores sugeriram a criação de uma legislação municipal específica para arquitetura e engenharia públicas para regularizar o serviço e poder pressionar o poder público. A lei foi regida baseada em outra já existente em Belo Horizonte e ela seria apresentada à Câmara Municipal após o Seminário Nacional, aproveitando o momento para colher idéias que poderiam ser incorporadas. A intenção ainda é aumentar a escala e ter financiamento efetivo para construir e entregar a casa para o morador, bem como criar técnicos que saibam lidar com essa população. Há a idéia da escola de arquitetura da UFMG de criar um curso de especialização em arquitetura pública para desenvolver os projetos de planejamento urbano, patrimônio cultural e a habitação social.

Construindo Legal

O Programa Construindo Legal, da Prefeitura de Campo Grande (MS) foi apresentado pela arquiteta e urbanista Vera Cristina Bacchi, coordenadora do Desenvolvimento Institucional do Programa Habitar Brasil BID - HBB nessa prefeitura, e pela professora Heloisa Mesquita do escritório-modelo da Universi-

dade para o Desenvolvimento da Região do Pantanal (Uniderp). O programa começou a ser desenvolvido em 1997 porque havia muitas edificações irregulares na cidade. Desde a década de 1960 a prefeitura tinha a política de plantas gratuitas padronizadas, havia plantas que variavam no número de cômodos, mas não levavam em conta a prioridade da família ou as condições do terreno.

Foi então desenvolvido um projeto em parceria com a Uniderp e a Empresa Municipal de Habitação (Emha) para a instalação de um escritório-modelo na faculdade de arquitetura que pudesse desenvolver projetos personalizados para as famílias que recebem até cinco salários mínimos. A prefeitura fez um decreto que isenta as taxas e impostos para os beneficiados no programa. A edificação não pode ultrapassar 70 metros quadrados e o proprietário só pode ser dono de um imóvel ou lote.

Os interessados procuram a Emha para o cadastro, se estiverem dentro dos critérios serão encaminhados ao atendimento social da empresa onde respondem um questionário para verificação das necessidades e recebem as orientações para participação no programa. Existe a isenção de taxas, mas o serviço do profissional de engenharia e arquitetura é cobrado do beneficiado. O valor é simbólico e varia dependendo do projeto: para casas com laje o serviço custa R\$ 525,00 e sem R\$ 350,00. O pagamento é negociado diretamente com o profissional. Paga-se também uma taxa especial de responsabilidade técnica (RT) para o Crea-MS de R\$ 14,00, e as despesas com cartório (dados de outubro de 2005).

Depois dessa etapa, a equipe de engenharia e arquitetura da Emha verifica as condições do terreno: alagamento, declividade, insolação e demais cuidados. Esse levantamento é encaminhado ao escritório-modelo da Uniderp para que seja marcada uma reunião da família com os estudantes de arquitetura, que são orientados por uma coordenadora. O atendimento é individual e o projeto arquitetônico é desenvolvido no escritório-modelo de acordo com o desejo do morador. O Crea-MS faz o cadastramento de profissionais interessados em participar do programa e os orienta sobre como o programa funciona. A escolha do profissional depende da localidade, levando-se em conta a proximidade da obra do endereço do arquiteto.

O convênio facilita a liberação dos alvarás de construção e do Habite-se pela Secretaria Municipal de Controle Urbanístico (Semur), deixando os projetos do programa como prioridade para não haver morosidade. O profissional passa a trabalhar com o escritório-modelo para elaborar o projeto

O escritório-modelo na faculdade de arquitetura da Uniderp desenvolve projetos personalizados para as famílias que recebem até cinco salários mínimos. A prefeitura fez um decreto isentando todas as taxas e impostos para os beneficiados no programa.

orientando os acadêmicos que elaboram as plantas. A Emha fornece o veículo para que seja feito o acompanhamento da execução da obra. "Muitas vezes, o profissional é recém-formado, não tem carro para acompanhar a obra, então é agendado o veículo duas vezes por semana. Apresentamos também relatório mensal das obras ao Crea. Com relação à remuneração do profissional, está como atribuição da Emha, em função de que a Emha tem um contato maior com o proprietário. Muitos profissionais reclamavam que o proprietário não pagava, então a Emha e o Crea fiscalizam esse pagamento", explica Vera Bacchi.

A Uniderp encaminha os acadêmicos de arquitetura e engenharia para o estágio do programa e disponibiliza instalações físicas com equipamentos e materiais de informática. No escritório-modelo os professores supervisionam e coordenam os estágios. Os alunos de engenharia fazem os projetos complementares: elétricos, hidrossanitário e estrutural. Esse programa prevê a regularização das edificações, ou seja, quem já tem uma casa de até setenta metros quadrados precisando de regularização poderá legalizá-la.

Até outubro de 2005, quando ocorreu a apresentação no Seminário Nacional, haviam 2.132 beneficiados. Vera destaca como pontos fortes do programa: a inovação com as plantas personalizadas, a inclusão social das famílias, que muitas vezes constroem sem um profissional, de forma ilegal, correndo o risco de serem multadas. A partir do projeto, a família tem a possibilidade de ter uma casa regularizada podendo registrá-la e obter o Habite-se: "Muitas vezes a execução da obra sai bem mais barata e não haverá problemas de infiltração, trincas, essas coisas. É a parceria público-privado, porque esse programa só tem condições de ser mantido em função das parcerias Semur, Crea e Uniderp".

O programa só tem condições de ser mantido em função das parcerias entre a universidade privada, o Crea e a prefeitura. Muitas vezes a execução da obra sai bem mais barata.

A coordenadora do curso de arquitetura da Uniderp, He-loísa Mesquita, quer a continuidade do projeto com inovações para o escritório-modelo: "Queremos ampliar um pouco mais, passando a atender pessoas que estão além de setenta metros quadrados. A casa já está construída, teve mais filho, veio vovó, enfim, precisa aumentar o espaço, então já existe uma conversa inicial com a própria Caixa Econômica, no dia da assinatura do novo convênio, de estarmos atendendo essas ampliações, com tudo direitinho para que a construção fique bem legal, como o próprio nome do programa: Construindo Legal".

Metodologias interdisciplinares



Programa de Aperfeiçoamento Profissional – Modalidade: Melhorias Habitacionais

Trabalho desenvolvido na cidade do Rio de Janeiro, entre 2001 e 2003, que atendeu cinco favelas pequenas: Parque das Cidades na Gávea, Benjamin Constant e outras três no bairro de Bangu, por meio de um convênio com a prefeitura do Rio de Janeiro e a União Européia. "Esse programa se caracterizou como um projeto piloto, que possibilitou propostas alternativas. Por isso estamos aqui nessa sessão sobre interdisciplinaridade, foi desenvolvido com várias outras ações. É preciso ressaltar que foi no âmbito do desenvolvimento social, geração de trabalho e renda. No componente Habitar foram desenvolvidas três ações, que são a urbanização das favelas, a regularização fundiária e finalmente o programa de Melhorias Habitacionais", explicou Jerônimo Neto, presidente do IAB do Rio de Janeiro que foi coordenador do programa.

A experiência é de implantação de arquitetura pública com assistência técnica, mas funcionou também como aperfeiçoamento profissional para arquitetos graduados. Foi feita uma seleção por concurso no IAB do Rio de Janeiro e montada uma equipe com 20 arquitetos divididos em duas turmas. O preparo dos profissionais foi realizado em um curso de três meses com um módulo teórico sobre as edificações que iriam encontrar e a disciplina de metodologia do trabalho social.

**A experiência de
implantação de
arquitetura pública
com assistência técnica
funcionou também
como programa de
aperfeiçoamento
profissional para
arquitetos graduados
que foram orientados
por professores
experientes.**

O processo de intervenção no bairro começa com a divulgação da assembléia de apresentação do programa. Um assistente social e três estagiárias de serviço social fazem a organização, divulgação e cadastro das famílias. A primeira triagem identifica os moradores com recursos próprios para fazer as obras, que são encaminhados diretamente aos arquitetos. Aqueles que necessitam de financiamento são encaminhados para a Caixa Econômica Federal (CEF). Poucas famílias conseguiram o financiamento da CEF, por causa da burocracia. As que não foram aceitas foram visitadas novamente pela equipe social.

"A Caixa Econômica com aquele programa de crédito de material de construção de até sete mil reais financiou muito pouco das obras, por sorte, tínhamos o apoio da União Europeia que financiava R\$ 750,00 para mão-de-obra especializada – eletricista, bombeiro, além do arquiteto. E no fim, nas casas mais pobres, conseguimos mais setecentos e cinquenta reais de material de construção", conta Jerônimo.

As três prioridades para dar o subsídio são: eliminação de risco de morte e patrimônio, adequação sanitária e conforto ambiental em nível satisfatório. Após a escolha das famílias é marcado o dia da vistoria. O arquiteto discute com seu orientador o projeto daquela moradia: "O arquiteto é formado, mas tem a supervisão e orientação de arquitetos experientes que também foram escolhidos por concurso – por coincidência, dois professores da Universidade Federal Fluminense". Então, o projeto é apresentado ao morador para apreciação e, se aprovado, a obra é executada.

O programa começou em 2001 e terminou em 2003. As inscrições eram voluntárias e chegaram a 441. Foram 394 projetos e 116 moradores tiveram sua obra concluída até setembro de 2003. A Caixa Econômica financiou oito unidades, ou seja, 2% do total das vistorias feitas.

"Eu acho que a grande contribuição que trazemos para o seminário é efetivamente a questão da residência do arquiteto graduado. Tivemos a participação de uma estagiária no programa, fomos até radicais demais nisso. Acho que, fazendo de novo o programa, poderíamos considerar uma participação maior de estudantes e estagiários para fazer uma série de tarefas como ajudar a medir a casa, participar da entrevista e fazer os desenhos com o arquiteto do projeto. Não é porque é pobre que vou mandar um estudante de medicina atendê-lo. Tem de ser um arquiteto, com orientação de arquiteto experiente."

O programa de regularização fundiária foi feito junto com esse programa. Jerônimo destacou que o trabalho coletivo dos arquitetos no IAB e as equipes de serviço social foram fundamentais. "Muitas vezes quem chamava, quem nos procurava era o vizi-

nho. 'Estou com um problema de infiltração na minha casa e o cara lá de cima não quer resolver.' Aí a assistente social convencia o sujeito do segundo pavimento a aceitar o benefício da assistência técnica para resolver o problema da casa dele que, na verdade, interferia na vida do cara de baixo. Veja como é que as relações sociais se davam, isso interferia no trabalho do arquiteto. Então é isso, eu acho que, em termos de interdisciplinaridade, o programa realmente teve essa experiência importante para o debate".

Associação dos Sem-Teto de São Félix do Xingu

Uma realidade bastante diferenciada das experiências apresentadas foi trazida por Everson Pontes, representante da Associação dos Sem-Teto de São Félix do Xingu. Esse município fica no sul do Pará, cerca de mil quilômetros da capital, Belém. A cidade carece de todo tipo de mão-de-obra – não tem pedreiro, nem eletricista. O sul do Pará também é conhecido por problemas sérios de violência rural, crimes de grilagem, pistolagem, uma situação difícil de administrar para o desenvolvimento de parcerias. "Então, sem-teto e sem-terra acabam sendo praticamente a mesma coisa. É difícil você trabalhar, chegar uma comissão de sem-teto, para falar com o prefeito, falar com o gerente da Caixa Econômica", conta Everson.

Everson Pontes e Israel Costa Naves, liderança local que toca a associação, fizeram o projeto procurando basicamente qualificação para os moradores. A idéia era buscar financiamento para fazer com que a associação tivesse condições de elaborar um projeto tentando, por meio da interação social, criar um espaço multiuso para a população e também uma horta comunitária. Buscaram sugestões da comunidade e suas idéias eram enviadas ao único arquiteto que existia num raio de quatrocentos quilômetros. O profissional mantinha contato com a Associação via internet e, a partir das idéias da comunidade, decidiram trabalhar em várias frentes.

Entre as dificuldades encontradas, Everson aponta falta de participação do associado, carência de pessoal técnico para elaboração do projeto, difícil acesso ao município, pouca infraestrutura urbana no local para as unidades habitacionais, falta de investidores para moradias de interesse social, poder público municipal sem política definida para o setor, mão-de-obra local com baixa qualificação e público beneficiável estigmatizado pela violência.

Inicialmente, foi necessário organizar a Associação e fazer a consolidação jurídica que não existia. Para isso foi consultada uma advogada, que orientou as ações: coleta de dados dos associados, situação econômica, análise de infraestrutura comunitária, além da revisão do estatuto social, revisão do regimento interno, elaboração e aplicação do Regimento Eleitoral. Para a elaboração

As sugestões coletadas na comunidade para o plano urbanístico eram enviadas ao único arquiteto que encontraram num raio de quatrocentos quilômetros. O profissional trabalhava com a Associação via internet.

do projeto urbanístico, o arquiteto visitou o local e fez a análise da infra-estrutura urbana da planta do conjunto habitacional e o acompanhamento técnico. Para o projeto arquitetônico foram elaboradas as plantas das unidades habitacionais e da sede da associação (espaço multiuso) e a proposta de acompanhamento técnico. Desses, apenas a construção da sede foi concretizada.

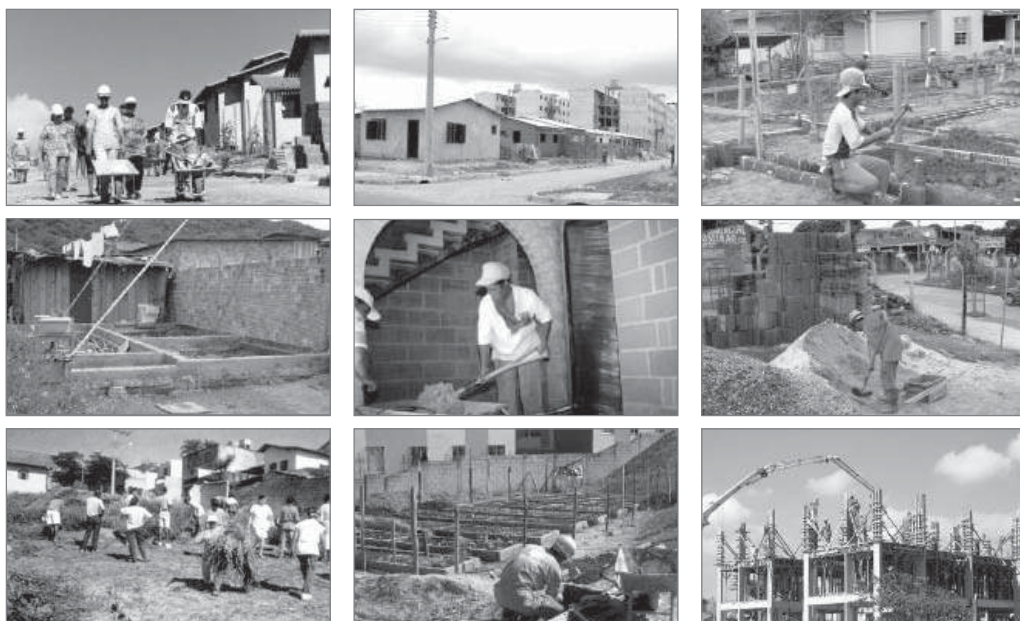
Para que a comunidade pudesse pleitear algum tipo de financiamento, a estratégia adotada foi a de oferecer cursos profissionalizantes para incrementar o salário dos associados. Na área de construção civil foram oferecidos cursos de pedreiro, carpinteiro, eletricista, encanador e assentador de cerâmica. Para manutenção de residências, os cursos foram de pequenos reparos, como os de jardinagem e limpeza de caixa d'água. Na área de serviços do lar, cursos de empregada doméstica, babá, cuidados com idosos e auxiliar de cozinha. Outra demanda foi da área de recursos humanos com qualificações para recepcionista, telefonista e auxiliar de escritório. "Nós procuramos capacitar essas pessoas que não tinham renda para que elas tivessem condições de ganhar pelo menos um salário, acho que é o mínimo de dignidade para o trabalhador. Nunca vi tantas pessoas com tanta desinformação."

Como a população dessa região tem baixa qualidade em sua alimentação, havia uma organização de profissionais e da própria comunidade buscando realizar a orientação nutricional, por meio de palestras com uma nutricionista, procurou-se incentivar hortas comunitárias e individuais com o curso de horticultura. O espaço multi-uso tornou-se um centro de formação profissional identificando a qualidade da mão-de-obra e as demandas: "Para a horta comunitária, a Emater deu um curso de como fazer. A horta fica lá, as crianças vão, as nutricionistas acompanham. E tornou-se um espaço de lazer, onde as crianças vão brincar", explicou Everson. Também foram proferidas palestras sobre direitos do trabalhador, da mulher, da criança e do adolescente, do idoso, do portador de necessidades especiais e do trabalhador rural; e mini-cursos sobre defesa do consumidor, associativismo e cooperativismo, empreendedorismo, relações interpessoais e educação ambiental.

"Ontem ouvi falar da interdisciplinaridade, mas o Israel naturalmente desenvolveu um senso comunitário de necessidade, em que pesa a ausência de profissionais. Todos que nós procuramos estiveram sempre prontos para responder sobre a necessidade que ele apresentava. Era uma mais ímpar que a outra", salienta Everson, que também lamentou que o colega Israel Costa Naves não tenha podido participar do seminário, pois é considerado o principal articulador das ações. Estiveram envolvidos com esse processo a Associação Comercial de São Félix do Xingu, a Caixa Econômica Federal, a Emater, o Ministério das Cidades, a Prefeitura Municipal de São Félix do Xingu e o Sebrae.

A baixa qualidade da alimentação na comunidade levou à procura de orientação nutricional. Por meio de palestras com uma nutricionista, incentivou-se hortas comunitárias e individuais.

Participação popular



Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas

O Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas, chamado de Saep, é um conjunto de ações para o atendimento da população de baixa renda visando promover a produção do espaço construído com melhores índices e qualidade de vida, de modo sustentável, por meio da oferta de assistência técnica qualificada. A base do programa é oferecer os serviços de acordo com a capacidade de investimento, tanto da população beneficiada, como da prefeitura e dos parceiros.

A experiência foi apresentada pelas arquitetas Ana Maria Saraiva, que gerencia o serviço de arquitetura e engenharia pública da prefeitura de Belo Horizonte, e Mônica Maria Cadaval Bedê, assessora do Secretário Municipal de Habitação. As duas também são professoras da Escola de Arquitetura Isabela Rendrix.

"Atualmente Belo Horizonte está priorizando a regularização de imóveis nessa categoria de assistência técnica gratuita. Trabalhamos com vinte estagiários e uma arquiteta fazendo levantamento dos imóveis e já distribuímos quinhentas certidões de baixa em seis meses de trabalho", explica Ana Maria. O funcionamento do Saep é feito por meio da relação da prefeitura com secretarias regionais da Secretaria de Habitação que fazem a mobilização das comunidades selecionadas e direciona o tipo

de atendimento que poderá ser feito: "A idéia é sempre colocar essa população no mercado normal, na linha de atendimento e de licenciamento normal como qualquer cidadão".

O serviço foi instituído a partir de 2004, por uma lei e um decreto que sistematizou as ações que existiam no município ao longo dos anos da política de habitação. As linhas de ação são chamadas de tradicionais e inovadoras e, a partir da triagem da prefeitura, define-se qual o melhor programa. A primeira linha tradicional é a de oferta do projeto padrão, feita a partir de 1948, para residências de até 60 m², destinadas à autoconstrução. Desde 1972 existe a linha tradicional de regularização de loteamento clandestino, 140.500 lotes já foram regularizados. Segundo o relato de Ana Maria, no Seminário, "Belo Horizonte tem, mais ou menos, trezentos e trinta e dois mil lotes, 42% foram regularizados. Foi uma cidade criada, montada e desenvolvida em cima de uma área desapropriada. Tinha muita área que era do município. Então, nós conseguimos regularizar muita coisa, porque tínhamos o histórico da propriedade. O desafio hoje é superar a questão da titularidade dos imóveis particulares de propriedade do Estado, que não conseguimos montar a documentação". Nessa área foram beneficiadas cerca de 14 mil famílias.

Na linha tradicional envolvida com produção habitacional e gestão participativa há oferta de projetos padrão e kit de construção para favelas destinados à execução de obras, e o brechó das construções com fornecimento de material de construção para pequenas reformas e melhorias habitacionais. As obras são acompanhadas buscando a construção de habitação mínima e a prevenção do surgimento de fatores e situações de risco.

Existe o apoio técnico a iniciativas individuais ou coletivas na produção habitacional e na intervenção em favelas com dois programas: o orçamento participativo da habitação que destina parte dos recursos do Tesouro para execução de habitação e o programa estrutural de áreas de risco, que trabalha com a população fazendo obras de urbanização. Além disso, destacam-se a produção de conjuntos habitacionais por gestão pública e autogestão e o acompanhamento de cooperativas habitacionais e de edificações vazias para uso habitacional.

Mônica Maria Cadaval Bedê explica que há duas formas de gestão: a pública que é a convencional, em que são contratados por licitação um escritório para fazer o projeto e uma empreiteira para execução da obra; e a autogestão, na qual o gerenciamento do empreendimento é realizado por grupos organizados do movimento popular: "A política municipal de habitação privilegia o atendimento coletivo, as demandas organizadas, como forma de estimular o movimento popular, em especial do Movimento dos

O Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas trabalha com várias linhas. Incorpora práticas tradicionais com conjuntos habitacionais e projetos padronizados e linhas inovadoras com planos individuais.

Sem-Casa". O Orçamento Participativo da Habitação, criado em 1996, veio fortalecer essa política trabalhando com um processo de discussão pública da aplicação de recursos do orçamento municipal que o governo destina para o atendimento do Movimento dos Sem-Casa. "De dois em dois anos, essa destinação é feita e esse é um dos maiores méritos da política habitacional de Belo Horizonte, essa destinação sistemática que permite a continuidade e a sustentabilidade de uma política."

As ações chamadas de inovadoras tentam atender necessidades individuais, independente de estarem cadastradas em programas sociais ou habitacionais da prefeitura. É realizada a elaboração de projeto, o acompanhamento de obras e a regularização de imóveis. Essa linha foi instituída em 2004 e beneficia pessoas proprietárias de um único imóvel de valor venal inferior a R\$ 50 mil. A prefeitura faz a triagem dos possíveis beneficiados e encaminha ao Crea-MG, que tem um convênio para distribuir as solicitações às entidades que têm cadastramento dos profissionais como IAB, sindicatos e associações de profissionais. O preço de cobrança dos serviços é um diferencial deste convênio, com taxa de responsabilidade técnica por R\$ 3,00, e custos acessíveis para laudo geológico, visita técnica, projeto de parcelamento, projeto de edificação nova, projeto de levantamento, acompanhamento de regularização e projeto novo que é feito pela prefeitura. A outra linha é o atendimento gratuito destinado a pessoas com único imóvel de uso residencial no valor de até 30 mil reais. Nesse caso, os recursos são conseguidos pela própria prefeitura e com convênios com universidades.

O Orçamento Participativo da Habitação trabalha com a discussão pública da aplicação de recursos do orçamento municipal, que é reservado ao Movimento dos Sem-Casa. Uma destinação sistemática que permite a continuidade e sustentabilidade da política.

Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social

O Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), em Porto Alegre (RS), desenvolvido em quatro loteamentos do município, é fruto de um termo de cooperação técnica entre o Departamento Municipal de Habitação (Demhab) e o Crea-RS. O Sindicato dos Arquitetos do Estado do Rio Grande do Sul (Saergs) foi designado para coordenar e acompanhar as obras. A entidade promoveu a divulgação dessa parceria publicando um edital. A partir dessa chamada foi formada a equipe de trabalho. A Caixa Econômica Federal e os movimentos sociais somam-se aos parceiros do programa. Essa composição de entidades permitiu a diminuição de custos da assistência técnica. A responsabilidade técnica (RT) foi reduzida em 50% e cada 25 unidades habitacionais correspondiam a uma RT. O acompanhamento e fiscalização das construções tiveram um valor simbólico de R\$ 150,00 em quatro parcelas, de acordo com as etapas da obra.

**No loteamento Restinga
houve ampla
participação popular
para construção
das moradias.
Foi empregada
uma alternativa
diferenciada de
construção utilizando
solo-cimento e a
fabricação de tijolos
em uma máquina doada
pela ONG Moradia e
Cidadania.**

Para organizar a participação popular no Programa foi criado o Grupo Comitê Gestor do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social. Sob a coordenação do Prefeito de Porto Alegre participam a Demhab, Crea-RS, Saergs e movimentos populares representados pela União das Associações de Moradores de Porto Alegre, Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN) e Associações dos Bairros beneficiados. "Um espaço para discussão e debate sobre as questões que envolvem o PSH, onde técnicos, poder público e população pudessem se manifestar e contribuir para seu aperfeiçoamento e melhoria", explicou Herculano de Almeida Barreto, coordenador do programa, durante o Seminário Nacional. Até outubro de 2005, o Programa havia disponibilizado 249 unidades habitacionais beneficiando 1.245 famílias, distribuídas nos loteamentos beneficiados: Bosque, Rincão, Caixa d'água, Restinga Quadra "B". Destas, 117 foram construídas, 51 estavam em fase de construção e 81 ainda começariam as obras na época do seminário. A renda média dessa população é de R\$ 500,00.

Herculano destacou o trabalho desenvolvido com a população do loteamento Restinga, no qual houve ampla participação popular para construção das moradias. Foi empregada nessa área uma alternativa diferenciada de construção utilizando solo-cimento e a fabricação de tijolos por meio de uma máquina doada pela ONG Moradia e Cidadania. Para Herculano, "uma tecnologia alternativa que preencheu todos os requisitos necessários para se tornar um excelente empreendimento, de qualidade, com habitabilidade respeitável e um modelo de participação entre população e área técnica". O Movimento Nacional de Luta pela Moradia coordenou as atividades, discutindo com os moradores a melhor forma de tocar o trabalho em regime de mutirão. "Foram incansáveis, indo a Porto Alegre, fazendo reuniões com a comunidade, tentando colocar essa mentalidade de participação popular no empreendimento realmente novo, com tecnologia, um desafio para todos nós."

Infelizmente, apesar de todo o engajamento, as 11 moradias construídas no loteamento Restinga não conseguiram a aceitação da Caixa Econômica Federal e a entrega das casas foi sendo adiada. "Os vizinhos, integrantes da vila, de uma forma bem depredadora, removeram as esquadrias, todos os acabamentos, as telhas, cobertura, madeira, caibros e, de carrinho de mão, levaram os tijolos fabricados pela comunidade com muito suor, força e garra. Levaram a edificação, em função da remoção do movimento que estava lá presente 24 horas por dia, ficou desamparado esse complexo de 10 unidades inacabadas e elas, realmente, foram depredadas e acabou por aí", lamentou Herculano.

Com a chegada de uma nova administração na Prefeitura Municipal, o projeto original foi abandonado e a alternativa de solo-cimento deu lugar a um projeto mais convencional: "Então, nós começamos tudo de novo, ao fazer toda a nova história desse loteamento, com unidades na modalidade convencional, com grande prejuízo para a comunidade, pois o projeto que previa trinta e seis metros quadrados, com dois dormitórios transformou-se num projeto lapidado a vinte e seis metros quadrados, com um dormitório e possibilidade de ampliação."

Mesmo com as dificuldades encontradas, Herculano teve uma experiência enriquecedora sobre a relação entre o morador e os técnicos: "A possibilidade de trabalhar e orientar o elemento humano na construção da sua própria moradia, enfrentando uma tecnologia nova em que ou/na qual, juntamente com a população, pudéssemos ensinar a construção do hábitat de cada um, na fabricação dos tijolos e elementos de concordância, a dobrar ferragens das armaduras e seu posicionamento junto às formas, misturar concreto e dosar o traço, trabalhar com conceito de segurança operacional, formatar suas experiências no campo real: essa realmente foi a nossa melhor experiência".

Habitação de interesse social em áreas centrais

A Integra - Cooperativa de Trabalho Interdisciplinar trabalha associada aos movimentos de moradia do centro da cidade de São Paulo. Diferente da maioria das propostas apresentadas no Seminário Nacional, os projetos são basicamente reformas feitas em prédios abandonados. A entidade foi criada por estudantes da Universidade de São Paulo, quando trabalhavam com mutirões. O grupo é pioneiro nesse tipo de intervenção e já desenvolveu quatro projetos de adequação de imóveis na cidade para população de baixa renda. "São Paulo tem um diferencial. Existem muitos prédios ociosos, a população prefere morar no centro, onde a infra-estrutura já está pronta, próximo do trabalho e tudo mais, do que fazer um loteamento fora, nas zonas periféricas, onde o tempo de deslocamento é muito maior", explica Alessandra Lauriano Alfonsi Gusson, representante da Integra no Seminário Nacional.

Para viabilizar a compra dos prédios públicos, a cooperativa utiliza o Programa de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal (PAR). Nessa modalidade de financiamento, o morador não é imediatamente dono do imóvel. Funciona como um aluguel que, após 15 anos, se não houver dívidas, passa a pertencer ao proprietário. Alessandra conta que esta é a única linha de financiamento que conseguiram viabilizar em São Pau-

Os projetos são basicamente reformas feitas em prédios abandonados. São Paulo tem o diferencial de ter edifícios ociosos, fechados. A população prefere morar no centro onde a infra-estrutura já está pronta.

A identificação dos imóveis é realizada pelos movimentos de moradia que mapeiam aqueles que estão desocupados. A Integra realiza a assessoria técnica buscando saber se o imóvel poderá ser comprado.

lo. "A evolução do programa foi mais ou menos a evolução das brigas que tivemos dentro da Caixa Econômica, junto com o movimento, para tentar melhorar o programa e adequá-lo à região. É difícil você viabilizar projetos de interesse social na cidade de São Paulo, pela questão dos valores."

Os movimentos de moradia acompanham todo o trabalho dos técnicos. A identificação dos imóveis é realizada pelos movimentos que mapeiam aqueles que estão desocupados. A Integra realiza a assessoria técnica buscando saber se o imóvel poderá ser comprado. "Fazemos um estudo de viabilidade prévia de quantas unidades conseguimos colocar dentro do prédio. Para saber, fazemos a conta contrária do que normalmente é feito. Quanto cabe, para ver quanto podemos pagar para o proprietário pelo prédio."

O trabalho de assessoria técnica é minucioso, realizado com visitas, coletas de dados e, geralmente, o prédio precisa ser medido por inteiro. São edifícios antigos que às vezes não têm planta. O segundo passo é buscar a documentação jurídica, pois a Caixa Econômica Federal só aprova projetos caso esteja tudo regularizado. Se existir algum impedimento, como dívidas, é preciso realizar um trabalho paralelo de negociação com a Prefeitura, pedindo até mesmo a anistia.

Então, são realizados os estudos arquitetônicos, com pré-orçamento, além do preenchimento dos documentos exigidos pelo PAR. A Caixa analisa toda a documentação e, se aprovada, a Integra começa a intermediação para o movimento. Se o proprietário aceitar, a Caixa viabiliza a compra e em paralelo são feitos os trâmites para aprovação do projeto arquitetônico na prefeitura.

Com o orçamento final elaborado, uma construtora é contratada para realizar as obras. Como a Caixa não financia serviços de assistência técnica, a Integra precisa fazer um acordo com a construtora para contratação da mesma equipe que fez o trabalho para que os projetos não sofram alteração. Não existem garantias do contrato. Durante a negociação com a Caixa é feita uma discussão com a construtora para que a equipe entre junto no projeto. "O movimento acompanha desde essa negociação até a entrega da chave. Aí entra o diferencial da Integra, talvez de outras assessorias que conheço em São Paulo. Desde o começo fazemos o acompanhamento com o movimento que, em assembléia, seleciona uma comissão de obra que junto com os técnicos acompanha semanalmente os trabalhos da construtora."

Essa participação dos movimentos de moradia é fundamental porque ao longo da obra a Integra vai orientando os futuros moradores de como devem proceder para que tenham o financiamento aprovado e continuem tendo direito ao imóvel. O sistema do PAR é como um aluguel, se o pagamento parar, o morador

poderá ser removido e não terá direito de continuar com o imóvel. "Temos que fazer todo um trabalho social em paralelo com a obra. Conscientizar as pessoas de não terem os nomes sujos, de pagarem as prestações da Caixa Econômica em dia, condomínio e tudo mais. Depois de 15 anos, que é o tempo do programa, terão a opção de compra, se não tiverem nenhum saldo devedor, ficam com o imóvel no final. Então, é um programa longo também por causa do subsídio que temos."

Um dos casos apresentados por Alessandra Gusson foi a compra de uma antiga agência bancária totalmente transformada para abrigar apartamentos em 1999: o edifício Olga Benário Prestes. Os beneficiados faziam parte do movimento Unificação das Lutas de Cortiços. Os projetos precisaram ser reduzidos para cobrir o valor do imóvel. Começaram com a perspectiva de 50 apartamentos e o projeto final chegou a 84 unidades. Cada um deles ficou com 26 m², a solução para minimizar a diminuição das moradias foi valorizar as áreas coletivas do prédio, aproveitando também que o movimento era muito unido e gostava de fazer festas. Atualmente, o PAR exige dois quartos, com quarenta metros quadrados.

Outra linha diferencial é a orientação para convivência e permanência no imóvel, a Integra tem sociólogos e assistentes sociais que acompanham as assembleias e reuniões semanais juntamente com as equipes de arquitetura e engenharia. "A parte social já vai levando a população e explicando como morar em um apartamento desses, porque geralmente essas populações, moravam em cortiços, eram cortiçados ou ocupações. Moravam de maneira precária, não pagavam conta de água, luz, de nada, porque tudo era feito através de 'gato'. Então, era preciso explicar sobre o condomínio e que pagarão tudo normal."

Nesse processo, a Integra formulou os objetivos de sua intervenção social, principalmente porque o PAR não trabalha com mutirão e autogestão que são considerados fundamentais para o envolvimento. A estratégia foi integrar os futuros moradores, criar regras comuns, consolidar espaços públicos de discussão e deliberação, estruturar uma representação institucional e não criar relação de dependência com a assessoria técnica.

Alessandra explica o grande resultado desse trabalho social: "Uma coisa que vimos e foi muito gratificante para nós como assessoria, é que no projeto do Edifício Olga Benário Prestes nenhuma das oitenta e quatro famílias foi reprovada pela Caixa Econômica. Nós conseguimos fazer um trabalho social durante a obra inteira que durou um ano e pouco, conseguimos aprovar todos, porque fizemos o trabalho de ajudar a entenderem como a Caixa Econômica funciona, a juntar documentos."

A Integra faz um trabalho de orientação para convivência e permanência dos moradores no imóvel. Geralmente, essas populações, moravam em cortiços ou ocupações e não pagavam conta de água e luz.

(Texto produzido por Yara Medeiros com base nas palestras apresentadas no Seminário Nacional.)



Chamada pública revela
grande diversidade e
criatividade nas experiências
espalhadas pelo país.



Experiências Brasileiras: diversidade e empenho

A grande demanda da habitação de interesse social no Brasil levou muitos grupos pelo país a desenvolverem projetos e programas voltados à arquitetura e engenharia públicas. Grande parte dessas experiências funcionou como inspiração para finalizar a proposta do Projeto de Lei que regulamenta a assistência técnica para a população de baixa renda no país. Os resumos publicados neste capítulo foram baseados na chamada pública do Ministério das Cidades para apresentação no Seminário Nacional "Assistência Técnica, um direito de todos: construindo uma política nacional". Foi disponibilizado um questionário para o levantamento das informações que refletiu a diversidade das experiências. Dessas, 12 foram escolhidas para serem

apresentadas durante o evento. O levantamento é bastante representativo com 79 experiências e com a participação de 17 estados e o Distrito Federal.

A maioria dos projetos tem continuidade ou ainda espera financiamento. A obtenção de recursos para a habitação é a dificuldade mais apontada nos questionários respondidos no âmbito da chamada pública. O curioso é que a queixa não é pela escassez de recursos, o que dificulta é a falta de vontade política e a burocracia das instituições de fomento e regularização fundiária – fato, na maioria das vezes, desconhecido da população de baixa renda.

Até por isso, a tendência que se repete com frequência é a dos projetos que procuram capacitar a comunidade para acessar os recursos, por exemplo, do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), programas da Caixa Econômica Federal para materiais de construção e outros fundos públicos. As populações menos assistidas muitas vezes não sabem como fazer um documento, ou se o FGTS pode ser sacado. Se o cidadão não tem moradia regularizada, não terá endereço e se não for a um órgão que possa informá-lo fica até mesmo sem saber seu saldo, pois não recebe correspondências. Mesmo assim, há casos de financiamentos independentes de micro-crédito, subsidiados por fundações nacionais e internacionais com recursos rotativos e mediados por organizações do terceiro setor.

No entanto, a característica principal, quanto a esses exemplos, é a necessidade de informar a população de seus direitos e caminhos para obter a casa própria, trabalhando o acesso à moradia e o processo de assistência técnica como orientação e não como assistencialismo, buscando dar autonomia à população. Para os profissionais da arquitetura que tocam os projetos, essa relação também fortalece o entendimento da necessidade da arquitetura para uma vida saudável.

As capacitações abordam caminhos burocráticos e o papel dos técnicos no processo da assistência técnica e mostram as vantagens de ter um projeto arquitetônico, procurando trabalhar a aceitação dos preceitos da arquitetura. Esse reconhecimento foi citado como um resultado expressivo. Em muitos casos, as populações atendidas passaram a valorizar o conhecimento técnico e a ouvir sugestões sem preconceito. Já para outros, este ainda é um caminho a ser percorrido, pois aparece como dificuldade. O acompanhamento da obra até o final e a discussão com as comunidades contribuem para melhorar a relação entre técnicos e beneficiados. Alguns relatam que a necessidade da arquitetura se tornou natural no grupo e acreditam que as pessoas capacitadas poderão disseminar esse apren-

A característica principal, quanto a esses exemplos, é a necessidade de informar a população de seus direitos e caminhos para obter a casa própria, trabalhando o acesso à moradia e à assistência técnica como orientação.

dizado para outros membros da família e amigos, diminuindo preconceito gradualmente.

Os trabalhos com comunidades inteiras, como os assentamentos, que esperam por regularização fundiária ou estão sofrendo processos de urbanização, desenvolvem o projeto da casa levando em conta o entorno, as necessidades da comunidade e da família, gerando debate sobre localização das áreas de convívio e de preservação ambiental. As metodologias seguem roteiros semelhantes com levantamentos da área quanto ao ambiente e cultura, necessidades de regularização da moradia, perfil socioeconômico e a promoção de reuniões, nas quais lideranças destacam-se no papel de organizar os processos nas comunidades. A partir disso são realizadas as capacitações e atendimentos individuais para o desenvolvimento do projeto arquitetônico e acompanhamento das obras. Aparecem como forte tendência as iniciativas de formação de equipes multidisciplinares para execução dos trabalhos. Os profissionais mais envolvidos, além dos arquitetos e engenheiros, são das áreas de direito, assistência social e saúde.

Os projetos individuais oferecidos por programas governamentais, principalmente para famílias que recebem até cinco salários mínimos, também dialogam com o entorno, mas não necessariamente envolvem participação popular. Nesses casos, o serviço é cobrado do beneficiário com valores simbólicos e a casa é financiada com recursos próprios.

É necessário salientar que nessa amostragem o papel das universidades é determinante para o desenvolvimento das propostas. As prefeituras e as entidades do terceiro setor que procuraram fazer parcerias com as instituições de ensino ganham em qualidade no atendimento, nas capacitações e na formação dos profissionais da localidade, que já estão conhecendo a realidade do espaço urbanístico mais carente de assistência técnica nos municípios. Iniciativas das próprias universidades ou entidades do terceiro setor trabalham majoritariamente com comunidades sem renda para construção e para elaboração dos projetos arquitetônicos. Desses grupos, o serviço não é cobrado dos beneficiários, mas o próprio projeto busca recursos para o pagamento de bolsas. É frequente o uso de mutirões para baratear as construções e ainda o estabelecimento de parcerias para a aquisição de materiais de construção, além das capacitações para busca de outros fundos disponíveis, sejam privados ou públicos.

Minas Gerais destaca-se nessa pesquisa como um estado de tradição em assistência técnica, são 18 experiências somente nessa região. O trabalho continuado e a criação de escritórios-públicos e modelo envolvem grande parte dos profissionais e

O papel das universidades é determinante para o desenvolvimento das propostas. As prefeituras e as entidades do terceiro setor que procuraram fazer parcerias com as instituições de ensino ganham em qualidade no atendimento e capacitações e na formação dos profissionais da localidade.

Há um aumento da sensibilidade do poder público sobre o valor do projeto individualizado para o morador, deixando de lado a política mais freqüente de construção de conjuntos habitacionais padronizados.

estudantes de Minas. A cidade de Belo Horizonte não tem mais espaço para o crescimento populacional, obrigando o adensamento e a regularização fundiária. Além disso, muitas áreas públicas foram ocupadas ilegalmente nessa cidade ao longo de sua história, facilitando os processos de regularização e abrindo portas para a assistência técnica. São Paulo e Rio Grande do Sul também se destacam com nove experiências cada.

Movimentos sociais revelam-se como grandes motivadores dos trabalhos, que podem até ser feitos em parcerias com instituições de vários setores. De fato, a demanda aparece nas organizações de base que buscam levar a problemática aos órgãos públicos. O Movimento Nacional de Luta pela Moradia tem grande participação e muitas vezes faz a mediação entre as prefeituras e os técnicos. Fica bem claro que no início do século XXI existe mais abertura para as inovações na área. Muitas prefeituras e instituições aceitam a arquitetura e engenharias públicas nesses novos moldes sem padronização, levando em conta todas as variáveis do processo. Mesmo assim, é a população que bate à porta e as prefeituras aceitam as idéias e correm atrás das parcerias. Quanto maior o interesse da prefeitura, melhor é o resultado pela agilidade na regularização fundiária e o uso das infra-estruturas e recursos humanos do poder público.

As mudanças são significativas nesta amostragem. Há um aumento da sensibilidade do poder público, das prefeituras, principalmente sobre o valor do projeto individualizado para o morador, deixando de lado a política mais freqüente de construção de conjuntos habitacionais padronizados. Mesmo as propostas com esse caráter procuram discutir com a comunidade, apresentando mais de um projeto arquitetônico, apesar da pouca diversidade. Isso acontece ainda pela falta de recursos, obrigando os gestores a buscarem técnicas mais acessíveis para a construção das moradias. É necessário destacar que existe disponibilidade por parte das prefeituras e governos em desenvolver projetos habitacionais. Seja pela força política dos projetos de moradia nas corridas eleitorais, pela existência das novas legislações como o Estatuto da Cidade, planos diretores ou a valorização do serviço. Grande diversidade das necessidades de cada localidade, a busca criativa por soluções que sempre envolvem parcerias, participação da comunidade nas decisões e o empenho individual dos profissionais para que a assistência técnica seja um direito reconhecido são as principais características que podem ser conferidas nas experiências a seguir. *(Texto produzido por Yara Medeiros)*

Os resumos apresentados foram feitos com base nas informações enviadas pelas instituições sendo o teor de sua inteira responsabilidade.



PAINEL DAS INICIATIVAS EM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

AMAZONAS

- Extensão Universitária e Pesquisa em Habitação Popular
- Prosamim

BAHIA

- Família Produtiva
- Qualificação dos Herdeiros da Terra
- Escritório Público de Arquitetura e Engenharia – EPAE

CEARÁ

- Projeto de Microurbanização no Bom Sucesso
- Programa de Microurbanização Integrada do Castelinho

DISTRITO FEDERAL

- Assistência Técnica à Autoconstrução de Habitações de Baixo Custo - Programa Casa da Gente
- Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social
- A União que Constrói
- Habitação
- Tecnol. de Assist. Téc. para a Autoconstrução de Hab. de Interesse Social – Programa Casa da Gente

MARANHÃO

- Programa de Capacitação Popular em Planejamento e Gestão Urbanas em Áreas de Periferia

MATO GROSSO

- Projeto Primavera

MATO GROSSO DO SUL

- Construindo Legal
- Programa Casa Solidária

MINAS GERAIS

- A assessoria técnica ao movimento de moradia no âmbito da Política Municipal de Habitação
- Arquíteo da Família
- Casa Legal - Regularização de Imóveis para Famílias Carentes de Viçosa (MG)
- Conjunto Habitacional Diamante II - Programa Crédito Solidário
- Conjunto Habitacional Paineiras
- Empreendimentos Castelo I e Castelo II
- Instituição e Operacionalização do Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas em BH
- Ocupações Urbanas
- Predinhos de Santa Tereza

- Programa Crédito Solidário - Associação 1º de Maio da Vila Vista Alegre
- Programa Estrutural em Áreas de Risco
- Programa de Regularização Fundiária no Conjunto Jardim Felicidade
- Projeto Calço
- Projeto Cataguases de Arquitetura Pública
- Projeto de Habitação de Interesse Social Inhaúma
- Projeto Piloto Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas de Belo Horizonte
- Projeto Técnico Solidário
- Teto para Todos

PARÁ

- Assessoria Social em Habitação de Interesse Social
- Habitação de Áreas Alagadas

PARAÍBA

- Habitação Popular

PARANÁ

- Assistência Técnica em Campo Mourão (PR)
- Haitar Brasil Bid - Projeto Xapinhai - Curitiba (PR)
- Habitação Rural - Sistema Cresol
- Melhorias no desenvolvimento das atividades do programa Casa Fácil em Cascavel (PR)
- Projeto Casas Populares - Casa Ecológica

PERNAMBUCO

- Programa de Melhoria Habitacional - PROHABITE
- Programa Parceria nos Morros
- Mangueira da Torre
- Projeto Beira Rio

RIO DE JANEIRO

- Assessoria Técnica e Jurídica a Moradores de Assentamentos Populares na cidade de Niterói
- Geração de trabalho e renda, inovação tecnológica, utilizando mão-de-obra não qualificada
- Mediação na Laje: uma prática para a solução de conflitos de vizinhança na favela da Rocinha
- Melhorias Habitacionais e Urbanísticas na Favela Santa Marta
- Moradia Digna em Áreas Centrais
- Novo São Bento
- Programa de Aperfeiçoamento Profissional - Modalidade Melhorias Habitacionais
- Projeto El Paso

RIO GRANDE DO NORTE

- Avaliação Pós Ocupação em Unidades Habitacionais do Programa Pró Moradia
- Regularização Fundiária - Uma questão de vontade política

RIO GRANDE DO SUL

- Assistência Técnica à Moradia de Interesse Social
- Autoconstrução Gerenciada para Prefeituras e Cooperativas Habitacionais
- Centro de Formação do Trabalhador
- Das margens do Arroio Barnabé à cidadania
- Experiência com o Programa ATME - Assistência Técnica à Moradia Econômica em Porto Alegre
- Programa de Habitação Rural nos Projetos de Assentamento da Reforma Agrária no RS
- Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social
- Unid. Habitacionais Acessíveis a Portadores de Deficiência em Loteamentos de Interesse Social
- Usina Multiprodutiva Comunitária

SANTA CATARINA

- Mutirão Habitacional
- Projeto de Urbanização, Habitação e Desenvolvimento Comunitário da região do Chico Mendes
- Projeto Unocidadania: uma experiência na concretização do direito à moradia
- Vila Amizade

SÃO PAULO

- Casa Popular Monolítica
- Reabilitação de edifício na área central de São Paulo
- Laudo Pericial Ambiental Instrumento de Cidadania no Lugar Urbano Bairro Mário Quintana
- Montagem do Plano para os Mutirões Verticais da Administração Municipal de SP (1988/1992)
- O CAAP no marco do Programa Municipal de Habitação por Autogestão
- Programa de Assistência Técnica ao Prosaneer - PATPROSANEAR de São José dos Campos
- Projeto Casa - Ass. Téc. para Recuperação e Adequação de Habitações para População de Baixa Renda
- Projeto Inovarural
- Regularização em áreas de proteção ambiental

TOCANTINS

- Projeto Construindo Juntos



MINAS GERAIS

Projeto Calço

Localização do projeto:
urbana

Instituição responsável:
UnilesteMG - Centro
Universitário do Leste
de Minas Gerais

Coronel Fabriciano – MG

Fone: (31) 3846-7907
Fax: (31) 3846-7907

Responsável pelo
formulário: Roberto Alves
Caldeira Junior
(professor do curso de
Arquitetura e Urbanismo)

Endereço eletrônico:
robertocaldeirajr@yahoo.com.br

Resultado de parceria entre o Centro Universitário do Leste de Minas Gerais (Unileste-MG), com envolvimento de acadêmicos e professores do Curso de Arquitetura e Urbanismo (CAU), e a ONG Associação Solidariedade Brasil-Togo (ASBT), o Projeto Calço trabalha com a elaboração de microprojetos de requalificação ambiental, a partir de assistência técnica junto à população carente. Esses se desenvolvem em áreas de ocupação irregular e falta de infra-estrutura básica com demanda detectada por representantes de bairros, que encaminham as famílias à ASBT, responsável por analisar cada proposta para aprovação de execução, quando é solicitada a participação do CAU. O acadêmico, que trabalha no sistema de estágio supervisionado, participa desde a etapa preliminar, com entrevistas e levantamentos. Elabora, ainda, um anteprojeto e conclui com o fornecimento do projeto executivo, planilhas e acompanhamento da execução das obras. Estas contam com a captação de recursos financeiros de ONGs internacionais, de empresas regionais e da comunidade local, no sentido de doação de materiais e mão-de-obra voluntária.

Projeto Cataguases de Arquitetura Pública

Localização do projeto:
mun. de Cataguases

Instituição responsável:
Escola de Arquitetura da
Universidade Federal de
Minas Gerais

Belo Horizonte – MG

Fone: (31) 3269-1830
Fax: (31) 3269-1819

Responsável pelo
formulário: Paulo Henrique
Alonso (coord. técnico-
administrativo local)

Endereço eletrônico:
phnrq@hotmail.com;
dir@arq.ufmg.br

Projeto desenvolvido desde agosto de 2004 pela Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais em parceria com a Prefeitura local e Instituto Cidade de Cataguases. Atende a famílias de baixa renda, através da elaboração de projetos arquitetônicos e complementares, personalizados, com lista de materiais, orçamento e visitas técnicas às obras para construção de moradias ou reforma pelo processo de autoconstrução. Os lotes das famílias são previamente analisados pelos técnicos da prefeitura para sanar possíveis deficiências. As construções são executadas com os próprios recursos das famílias, que recorrem, conforme a situação, às linhas de financiamento da Caixa Econômica Federal. Há em Cataguases um escritório técnico no qual estudantes de arquitetura e urbanismo da UFMG residem na cidade a cada semestre letivo, sempre em sistema rotativo e são auxiliados por professores e técnicos da prefeitura (residência em arquitetura e urbanismo).



Com a consolidação das discussões o projeto de lei federal para assistência técnica foi finalizado com as sugestões de profissionais de todo o país.



Documentos, Depoimento e Legislação

Neste capítulo veja algumas referências para conhecer as inúmeras discussões em torno da assistência técnica para a habitação de interesse social. O caminho já está sendo percorrido desde que as políticas urbanas no país começaram a ser debatidas democraticamente. Um pouco do que foi gerado pelo movimento está revelado nos documentos, depoimentos e legislações apresentadas nas próximas páginas.

No 30º Ensa – Encontro Nacional de Sindicatos de Arquitetos e Urbanistas, em 13 de outubro de 2006, em Goiânia ocorreu o II Seminário Nacional “A Consolidação da Assistência Técnica à Moradia e às Políticas de Habitação”, que gerou um documento síntese contendo os debates e deliberações.

Conheça algumas legislações para a assistência técnica que já fazem história, como a Lei Federal de 1964, que criou o Banco Nacional de Habitação, e também leis municipais que começam a engrossar a lista das cidades que já mantém programas de assistência técnica. Belo Horizonte, São Paulo, Porto Alegre e Vitória aprovaram leis que garantem esse direito. A trajetória dessas legislações teve ampla participação de profissionais desde o primeiro Projeto de Lei apresentado na Câmara dos Deputados, em 1995, por Clóvis Ilgenfritz.

Os resultados dos seminários regionais e do nacional culminaram com a consolidação do texto do projeto de lei federal que pretende garantir a assistência técnica para a habitação de interesse social em todo o território nacional. O Projeto de Lei 6.981/06 está apresentado na íntegra, assim como aquele apresentado em 1995. O próprio deputado federal Zezéu Ribeiro, autor da proposta de 2006, avalia, em entrevista, a evolução desse processo e mostra os benefícios da assistência técnica para as cidades.

Em outubro de 2006, em Goiânia (GO), ocorreu o II Seminário Nacional para discutir a assistência técnica em habitação de interesse social. Essa nova etapa teve a intenção de demonstrar a importância de programas federais na área e a necessidade de conexão entre iniciativas estaduais e municipais. Questões levantadas no primeiro seminário foram lembradas e os participantes, além de reiterarem a importância da assistência técnica, delinearam uma estratégia de trabalho para acelerar a aprovação do Projeto de Lei 6.981/06 e aumentar a divulgação das experiências na área. Veja, a seguir, a íntegra da ata.



II Seminário Nacional ATA

A Consolidação da Assistência Técnica à Moradia e às Políticas de Habitação

Dia 13 de outubro, no Centro de Convenções de Goiás, na sala 13, em Goiânia, a Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas (FNA) realizou o Seminário Nacional “A Consolidação da Assistência Técnica à Moradia e às Políticas de Habitação” com a presença de Inês Magalhães, secretária Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, de Clóvis Bueno, gerente Nacional da Caixa Econômica Federal, de Jair Pedro do Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU), de Cláudia Pires do IAB-MG e de Ângelo Arruda da FNA, além de membros do IAB, da ABEA, do CONFEA e da entidade estudantil FENEA. A idéia da discussão foi consolidar a importância da assistência técnica nos programas federais e abrir o leque para os programas estaduais e municipais. A coordenação geral do evento ficou a cargo de Valeska Peres Pinto e a relatoria com Germana Coriolano e Vânia Paiva Martins. Veja como foi o Seminário:

Foi aberto pelo presidente da FNA, Ângelo Arruda, que apresentou a pauta do Seminário e, posteriormente, passou a coordenação da mesa para Valeska Peres, que fez sua fala inicial e convidou o deputado Zezéu Ribeiro para sua exposição.

O deputado iniciou sua apresentação com a contextualização do Movimento pela Reforma Urbana e relatou o fortalecimento e as conquistas do Fórum Nacional. De acordo com ele, até o atual momento os trabalhos relativos à assistência



técnica são pontuais, por iniciativa de algumas prefeituras, universidades, ONGs e outros. Mas, com a articulação com o Fórum Nacional de Reforma Urbana e Movimentos Sociais, a assistência técnica como direito de todos, passa a fazer parte da pauta dos movimentos. O debate sobre o tema durante o Fórum Social Mundial, que culminou nos Seminários Regionais e Nacional, resultou em grandes contribuições ao PL 6.981/06. Existe, nesse momento, a necessidade de massificar o Projeto, compreendendo a pluralidade e diversidade dos sujeitos que devem ser envolvidos nesse processo. Para Zezéu, faz-se necessária a criação de estratégias de divulgação e mobilização, além da pressão na Câmara dos Deputados e Senado. Uma das formas é através da ampliação e valorização das experiências, além da consolidação de um banco de experiências. Para Zezéu, o investimento em assistência técnica é economia. Uma habitação bem projetada e bem executada não terá problemas futuros. Para a aplicação da lei, faz-se necessário também, a criação de um Programa de Assistência Técnica pelo Ministério das Cidades e sua vinculação ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. A Estadualização da Lei também é um fator essencial para que o projeto seja implementado. O debate deve ser levado e massificado nos estados e municípios.

Já a Secretária Nacional de Habitação, Inês Magalhães, salientou o direito à moradia como direito humano fundamental, motivo pelo qual o Ministério das Cidades vem revendo a Política Nacional de Habitação de Interesse Social. A secretária apresentou graficamente os números que representam a evolução dos investimentos em habitação para a população de mais baixa renda e relatou a importância da aprovação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e do Fundo Gestor. Para a secretária, com “ações de desenvolvimento institucional” será possível apoiar a elaboração de planos de assistência técnica. Uma das formas que o Ministério das Cidades utilizou para implementação do Sistema Nacional foi a obrigatoriedade da elaboração de Planos Municipais e Estaduais de habitação para que os municípios e estados possam ter acesso às verbas federais. Deve-se salientar a importância da participação de equipes multidisciplinares, tanto nos projetos de regularização, quanto nos de produção de novas moradias. Devem-se observar os aspectos jurídicos, técnicos (arquitetura e engenharia) e sociais. É preciso construir uma rede

nacional de assistência técnica, com agentes que trabalhem a capacitação e o desenvolvimento de tecnologias objetivando a redução dos custos sem afetar a qualidade da habitação. Para isso, faz-se necessária também uma grande articulação nacional com todas as entidades, já que os movimentos ainda vêem a assistência técnica como uma bandeira dos arquitetos. Nos projetos financiados com recursos da Caixa Econômica Federal, a assistência técnica é obrigatória e prevista como recurso financiável. Para tornar a assistência técnica uma política pública exequível é preciso criar elementos e volumes no sentido de baratear o valor da habitação. A Secretaria Nacional de Habitação (SNH) tem como uma de suas metas produtivas a adesão de todos os estados e municípios ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, no intuito de consolidar a Política Nacional de Habitação.

Para Clóvis Bueno, da Caixa Econômica Federal, a assistência técnica precisa ser efetivada e implementada de uma forma sólida, isso se dá pela argumentação da qualidade da produção da habitação. Todos os programas da Caixa exigem assistência técnica. Atualmente, a Caixa está atendendo 80% da demanda habitacional de famílias com renda de 1 a 5 salários mínimos, e tem como meta buscar maior qualidade nas intervenções.

Jair Pedro, do Fórum Nacional de Reforma Urbana, afirma que muitas entidades ligadas ao Movimento não tiveram acesso aos recursos disponíveis para a produção de habitação por falta de projeto, falta de assistência técnica. Jair levanta também a necessidade da desburocratização da Caixa, para que a população tenha acesso aos programas de financiamento e produção de moradias. O representante do Fórum levanta algumas questões: 1. Como levar os recursos à periferia, à população que está à margem, que mais precisa? 2. Como fazer com que as políticas saiam do papel e reflitam em reais benefícios à população? “Os movimentos ainda pensam que assistência técnica é coisa de técnico.” Não a consideram como uma bandeira do movimento. A própria formação do arquiteto é um fator que o distancia da população de baixa renda. A criatividade e a técnica do profissional precisa ser revertida para a qualidade da habitação de interesse social. É preciso exigir a atuação do arquiteto, superando o voluntariado, que ainda predomina nas práticas de assessoria aos movimentos.

Com o fim das apresentações, iniciam-se os debates:

A arquiteta Berthelina Costa da FNA-SP levantou três questões:

1. A insustentabilidade das prefeituras, que por falta de assistência técnica, não conseguem acessar os recursos federais.
2. O conceito de assistência técnica precisa ser debatido, ele está sendo utilizado de forma equivocada, não se restringe à assessoria a mutirões, ela se amplia e precisa ser debatida.
3. Precisamos da aprovação da lei para a implementação nos estados e municípios.

Raimundo Nonato, da FNA-PA, diz que é preciso investir na valorização do projeto. O arquiteto tem uma visão mais apurada da elaboração do projeto.

Para Maria Emilia, da Caixa/GO, é preciso uma Campanha de Valorização Profissional – as prefeituras não valorizam o trabalho profissional. Os projetos apresentados na Caixa não são de autoria de arquitetos e sempre precisam ser refeitos. Alguns são aprovados com inúmeras debilidades. Muitos profissionais trabalham voluntariamente, por isso é necessário repensar os valores de remuneração do profissional.

Já para Laura Bueno, da PUC/Campinas, não se pode avaliar o custo da obra exclusivamente. Temos que pensar na manutenção e, para isso, é preciso elaborar estudos pós-ocupação, verificando a qualidade da obra. Ainda não conseguimos responder para a sociedade que é possível responder à demanda habitacional com qualidade. Não conseguimos de fato sensibilizar. Existem alguns trabalhos pontuais e voluntários, mas não de fato uma regra de investimento. Ela, ainda, coloca duas questões:

1. Até que ponto está superada a questão de não poder prestar assistência técnica em áreas irregulares?
2. Como resolver a questão dos gastos, se os custos com documentos são muito altos e o Movimento só recebe recursos após aprovação do projeto?

A arquiteta Lúcia Moraes, da Plataforma Dhesc, comenta que precisamos trabalhar em parceria com as universidades e que os estudantes de arquitetura precisam ter uma formação diferenciada. Nas prefeituras, o trabalho do arquiteto precisa ser regulamentado, “nos municípios os arquitetos fazem tudo”.

É preciso criar estratégias de descentralização dos técnicos para que todo município, obrigatoriamente, tenha um profissional da área. A Caixa precisa ter ajustes, por exemplo: Como a questão regional é abordada nos projetos habitacionais?

Por fim, Marcos Asevedo, da FNA-RJ, afirma que para passarmos do Projeto de Lei à sua implantação e à implementação do direito à moradia, há um longo caminho a se percorrer. É preciso a articulação dos entes federativos e a integração das políticas. O Crédito Solidário, por exemplo, não faz parte de uma política, ele contribui com uma política. Mas não é resultado de uma assistência técnica gratuita para a comunidade. Está dentro de uma Política Habitacional, que deve envolver a capacitação e a qualificação profissional para atender à demanda.

A coordenadora do evento, Valeska Pinto, retomando a palavra da mesa, afirma que temos que modificar as estruturas. A habitação de interesse social deve ter uma outra imagem. A criatividade do arquiteto deve ser voltada para a produção de projetos interessantes e diferenciados. Já Inês Magalhães comenta que é preciso obter uma articulação entre os Planos Municipais, Estaduais e Nacional de Habitação. Além disso, os municípios, muitas vezes, não têm acesso aos recursos federais, eles desenvolvem um projeto que acaba sendo aprovado sem a qualidade ideal. As experiências de estudos pós-ocupação são muito pontuais. As questões qualitativas, tais como economicidade obtida através da qualidade da construção, iluminação e ventilação, normalmente são ignorados. Para a produção de moradias adequadas, com qualidade, faz-se necessária a articulação dos recursos estaduais e municipais. Algumas questões ainda precisam ser tratadas, tais como: a otimização na utilização dos recursos e a regionalização, onde devem ser observadas tanto a questão da renda familiar, quanto a questão dos materiais a serem utilizados na construção.

Para Jair Pedro a política habitacional engloba uma série de estruturas e inicia-se pela qualidade da moradia e do seu entorno. Para o Movimento a questão é mais pragmática, existe uma questão que urge: A necessidade da casa. Daí a bandeira da Assistência Técnica não ser colocada como prioridade. É preciso iniciar esse debate nas conferências municipais e estaduais, debater com a base.

Para Clóvis Bueno estamos mudando culturas: o profissional pode ganhar dinheiro fazendo arquitetura para pobre. Esse trabalho não precisa mais ser voluntário, existe uma política habitacional e este é um momento histórico, mas existe também uma questão cultural colocada que precisa ser superada, que passa pela falta de valorização profissional.

A arquiteta Valeska fez o encerramento da Mesa, agradecendo a contribuição dos seus componentes e todos os presentes, passando a palavra ao presidente, Ângelo Arruda, que agradeceu especialmente a participação e apoio da Caixa Econômica Federal e passou as orientações dos trabalhos da tarde.

No período da tarde, o Seminário foi retomado com a discussão da “Estadualização e Municipalização da Assistência Técnica e sua Implementação” que teve como relatora a arquiteta Vânia Paiva.

A apresentação das experiências de Belo Horizonte, feita pela arquiteta Cláudia Pires, vice-presidente do IAB-MG, sobre a Lei de Assistência Técnica Municipal de Belo Horizonte (BH), mostrou uma possibilidade de impregnar na sociedade novos conceitos de arquitetura, por meio da troca de idéias e conhecimentos como um “mecanismo cósmico”.

O presidente da FNA, Ângelo Arruda, comentou sobre o Papel das Entidades na construção da Legislação Estadual e Municipal de Assistência Técnica e explicou que:

1º Ponto: Existe atualmente pouca bibliografia e conhecimento construído sobre “arquitetura popular”, a formação do arquiteto não traz uma base para trabalhar com essa arquitetura e, conseqüentemente, os recursos são aplicados em habitação sem a participação de profissionais da área.

2º Ponto: A assistência técnica é municipal. Precisa ser implementada no município.

3º Ponto: O Art. 7º do Projeto de Lei 6.981/06 prevê que todos os programas com recursos federais tenham que, obrigatoriamente, ter assistência técnica.

4º Ponto: Não há estrutura (unitária e coletiva) para atender a demanda de serviços, que deverá gerar aproximadamente 10 mil empregos.

5º Ponto: É preciso eliminar a questão unitária, projetos unitários, trabalhar com o valor total do projeto.

6º Ponto: Capacitação de arquitetos para trabalhar com habitação de interesse social.

Sob a coordenação da Mesa, a arquiteta Valeska, expõe a necessidade da profissionalização para atender a demanda e abre o debate.

A arquiteta Berthelina Costa propõe o mapeamento dos profissionais que desenvolvem trabalho na área e a sua articulação com as universidades num programa de capacitação profissional. O arquiteto Demetre Anastassakis diz que um dos problemas vivenciados pelos profissionais é que o projeto tem que ser elaborado antes do recurso. Claudia Pires comenta que atualmente acontecem em Belo Horizonte, mais projetos de melhorias: o Arquiteto da Família, onde além do projeto, o arquiteto assessoria em outras questões; o “Plantão de Arquitetura” onde estagiários, orientados por profissionais habilitados orientam a comunidade. Para Jerônimo de Moraes Neto, na experiência do Rio de Janeiro, somente 2% dos projetos teve o financiamento da Caixa, a Gidur é um excelente instrumento de capilaridade; o sistema Crea/Confea deve garantir para a sociedade a responsabilidade técnica, inclusive a possibilidade do seguro. Deve-se criar programas de capacitação, através de “residência”. Para a acadêmica Augusta, a Fenea trabalha com escritórios-modelo, que atualmente são obrigatórios nos cursos de arquitetura e são um tipo de residência.

Para Ângelo Arruda, o Projeto de Lei do deputado federal Zezéu Ribeiro prevê que os serviços de assistência técnica são prestados por: servidores públicos, integrantes de ONGs, profissionais em programas de extensão universitária, residência por meio de escritórios públicos e profissionais autônomos, selecionados e cadastrados nos escritórios-modelo durante a formação. O Projeto de Lei 6.981/06 prevê a participação dos profissionais no escritório público após a formação. Por fim, Zezéu Ribeiro lembra que a assistência técnica é para racionalizar a construção e, conseqüentemente, barateá-la. A assistência técnica só será uma importante bandeira após ser entendida como economia e não como um gasto. A moradia digna é um projeto social, pois fornece dignidade às famílias.

Finalmente, após os debates, o Seminário recomenda a seguinte estratégia de trabalho para a sociedade:

1. Acompanhamento do Projeto de Lei;
 - Documento da FNA para que a Base faça articulações com os Deputados e Senadores;
 - Acompanhamento em conjunto com a Ceden do Projeto de Lei no âmbito federal.
2. Estadualização e Municipalização
 - Lançamento do Livro de “Experiências em HIS no Brasil” nos estados e definir estratégia de sensibilização e divulgação junto aos Movimentos Sociais, Universidades e demais Entidades;
 - Fazer levantamento das Leis existentes no âmbito estadual e municipal, para posterior divulgação na FNA.
3. Qualificação Profissional
 - Realização de Oficinas de Qualificação Profissional (articulação junto à Ceden e Ministério das Cidades).
4. Valorização da Arquitetura Popular
 - Criação do “Prêmio Nacional de Melhores Práticas” que possam gerar Publicações e Eventos;
 - Criação de um Banco Permanente de Experiências (Ministério das Cidades).

Zezéu Ribeiro, deputado federal, pelo Partido dos Trabalhadores da Bahia, levou em frente a proposta do projeto de lei de assistência técnica que já havia sido apresentada pelo arquiteto e urbanista Clóvis Ilgenfritz quando foi deputado federal. O diferencial desse novo momento foi a ampla participação social em seminários que ajudaram a construir o projeto e trouxeram novas idéias a essa discussão que acontece desde a década de 1970. Nesta entrevista, concedida à jornalista Yara Medeiros, em 4 de agosto de 2006, o deputado não fala apenas como legislador, mas também como o arquiteto que é. Defende a valorização da arquitetura como um meio de melhorar a sociedade como um todo e apresenta as vantagens da assistência técnica para a sociedade.



ENTREVISTA

Zezéu Ribeiro

“O direito à habitação está inserido num direito de afirmação e soberania do povo”

• Como a participação popular ajudou na construção do Projeto de Lei nº 6.981/2006?

• O meu sentimento e entendimento sobre esse assunto é que a gente inicia com uma vontade corporativa e positiva da função social do arquiteto. Nós arquitetos tivemos o seminário da reforma urbana em 1972, que depois veio gerar um sistema financeiro da habitação e queríamos a instalação de um programa que reconhecesse o papel da urbanização e incluísse a reforma urbana entre as reformas de base. Esse processo foi gerado pela ditadura. Então, a assistência técnica surge também como uma vontade dos arquitetos no seu compromisso público de construção da nação, de criação de direitos de base corporativa. Ela nasce nesse sentido. Com o processo constituinte e das emendas da participação popular, a assistência técnica entra também como questão de reivindicação, da experiência anterior com o Clóvis (Ilgenfritz), com o programa da ATME (Assistência Técnica à Moradia Econômica), que surge em Porto Alegre, a partir dos sindicatos e da federação. Isso é incorporado conceitualmente ao processo constituinte no Fórum Nacional da Reforma Urbana e depois socialmente na vivência do Governo Luíza Erundina, com Ermínia Maricato, Nabil Bonduki, na administração municipal e com as reivindicações do movimento social que luta pela criação do Fundo, que nasce com a primeira manifestação popular de legislação. O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social foi uma conquista do Governo Lula. Veio o Fundo e o direito à arquitetura, que conceitua o projeto, feito não mais no carimbo, aquele padrão de projeto carimbado, sem qualidade. Aí são desenvolvidos diversos projetos, pesquisas. Tem até concursos. Entram escritórios públicos e modelo. Diversas experiências nesse sentido e o movimento social incorpora a assistência técnica como uma reivindicação da sua pauta. Quando retomo a discussão iniciada e levada por Clóvis ao Congresso



Nacional, a gente tem uma base social já muito mais ampla. O projeto deixa de ser da categoria profissional e passa a ser um projeto da sociedade, incorporando outras profissões e o movimento social, a luta pela moradia como sua reivindicação. Esse processo amplia muito com o Fórum Social Mundial, quando é proposta essa ampla discussão.

• **Dessa discussão nacional mais recente, organizada a partir do Fórum Social Mundial com a realização de seminários em vários estados, o que se apresenta como novidade?**

• A associação desse direito à assistência técnica como subsidiário do direito da habitação. Um aspecto é o engajamento desse direito num programa de assistência técnica. Uma coisa é assegurar o direito, outra é a incorporação pelo Ministério das Cidades de um programa para isso. O desenvolvimento de um programa que não remete à assistência técnica apenas da arquitetura, do urbanismo e da engenharia, mas que se amplia para a questão da assistência social e da assistência jurídica. Nós entendemos que já existiam leis garantindo a assistência social, defensoria pública, o Ministério Público para defensoria jurídica mas para o direito à assistência técnica não tinha, então deveria ter uma lei específica. Essa foi uma questão construída e debatida com o próprio Ministério das Cidades. A necessidade da lei ser em relação à assistência técnica, ao projeto, à construção, reforma e ampliação. Como assistência técnica, essas conceituações e afirmações e a construção de um consenso envolvido foi um avanço nesse processo. O segundo é a necessidade de incorporação da formação. A gente entra com os escritórios públicos, os modelos. Outra abordagem importante foi a questão da capacitação dos atuais profissionais. Os que estão no mercado não foram preparados para esse tipo de atuação. Tem toda uma proposta e uma vinculação para esse tipo de situação. Buscamos simplificar isso garantindo a orientação geral, voltando isso dentro de um sistema nacional da habitação, que hoje existe. O projeto original não tinha. Depois da extinção do BNH [Banco Nacional da Habitação], havia sempre ações pontuais e patrimonialistas da política pública e não era política pública para beneficiar os intermediários dessa política. Então isso vem hoje aliado a uma política pública de acesso à habitação. Ter direito à arquitetura e não ter mais aquela casa padrão sem qualidade. Uma reprodução sem conhecimento da cultura, das

diversidades climáticas, regionais e os próprios materiais. E o projeto visa tanto dar acesso a isso, como melhorar a cidade como um todo.

• Há um prazo de 180 dias para que a lei entre em vigor, após sua aprovação. O que muda na responsabilidade dos municípios?

• O processo de adequação. Tem municípios, por exemplo, que têm segmentos de casas para atendimento da população de baixa renda. O sis-

“A assistência técnica surge também como uma vontade dos arquitetos no seu compromisso público de construção da nação, de criação de direitos.”

tema Confea/Crea estabeleceu a arquitetura e engenharia públicas, tem escritórios-modelo e ONGs trabalhando. Então, aprovada a lei, tem que ter toda uma adequação para isso. A garantia dos recursos, a Caixa Econômica Federal vai começar um programa piloto com diversidade na Bahia. O projeto é para ter uma regulamentação e procedimentos que os programas já contemplem. Os recursos para isso terão todo um processo de adequação, não só para dar o atendimento original, mas para que a gente assegure efetivamente esse direito. Tem que começar ajustado, organizado, respeitando as diversidades, mas com uma unidade muito grande no objetivo a ser alcançado. Esse tempo é para fazer a regulamentação e adequar. A gente quer manter um sistema nacional, mas garantindo a autonomia federativa, o pacto federativo e ter contrapartida nos diversos níveis para esse tipo de intervenção, para que tenha a condição de alocar recursos orçamentários e não orçamentários para esses programas. É todo um período de adequação e por isso foi dado esse prazo para poder iniciar o projeto associado ao programa.

• Qual é o perfil da população brasileira que vai receber a assistência técnica?

• Hoje temos uma família que muitas vezes mora num compartimento único, uma casa de três por quatro, ali onde a pessoa come e dorme, realiza e faz suas necessidades fisiológicas, pratica o ato sexual, num amontoado, numa relação que chega a ser promíscua, que não tem a tranquilidade de uma vida familiar, essa é uma generalidade muito grande no nosso Brasil. É a situação mais precária que existe, de cortiços e áreas de favelas,

isso não dá a dignidade humana de cada dia, estão fora da cidadania, um “não-cidadão” que precisa ter a tranqüilidade de ter uma casa. Então, o convívio vai mudar e isso vai ser um elemento fundamental, inclusive na redução da criminalidade. Por que um marido que chega em casa para viver numa situação dessa, tem que chegar bêbado para resistir àquela situação. Estou trabalhando na linha limite. Outras situações estão muito próximas a essa. Isso implica numa condição de salubridade, não ventilação, ambientes com mofo gerando doenças. Então, o acesso a uma habitação digna vai reduzir os custos da saúde no Brasil. Uma população mais sadia, com capacidade maior, com produtividade maior. No nosso entendimento, a questão é da habitação com qualidade, com condições de dignidade de vida. Pobre, mas com dignidade. Isso pode aumentar a auto-estima individual e da família. Outro exemplo é contribuir para um processo de convivência social e humana mais adequados no nosso país. Direito à habitação está inserido num direito de afirmação do povo e de soberania do povo.

• **Muitos projetos de habitação no Brasil esbarram na regularização fundiária, o que tem sido desenvolvido para transpor essa barreira?**

• Hoje há um programa nacional nesse sentido, tem uma lei em discussão no Congresso Nacional da regularização fundiária, que a gente tem tido uma atuação permanente. Então tem um programa e um projeto de lei para ampliar, que era a antiga lei de parcelamento e uso do solo e regularização fundiária. Já tem um programa que dá subsídio a isso e o movimento social está extremamente preocupado e fazendo uma pressão enorme para que aprove a medida provisória que regulariza os terrenos públicos – a medida provisória 292 da regularização fundiária em relação às áreas públicas. Existe uma série de iniciativas do governo nesse sentido, onde a assistência técnica vai ser um instrumento para esses programas e ações. Não é pela assistência técnica que vai resolver, mas vai ser um instrumento importante, junto com a assistência social e a assistência jurídica, como apoio, como ferramenta, para esses programas de regularização fundiária.

• **Como a assistência técnica pode ser usada nesse processo?**

- A assistência técnica trabalha no plano da regularização fundiária, no plano da estabilidade da habitação, no plano da salubridade da habitação, na redução de custos. O projeto é elemento de redução de custos do uso correto dos materiais das técnicas construtivas. Para gerar uma habitação de melhor qualidade com menor custo. Então, o projeto é para isso, a assistência técnica é para isso. Há uma deformação de que o projeto é encarecedor, que é para embelezar. Mas é para dar essas condições de dignidade, segurança e racionalidade de custos. É a vinculação da habitação, da unidade com a cidade e seu diálogo com a área urbana.

“O acesso a uma habitação digna vai reduzir os custos da saúde no Brasil. Uma população mais sadia, com capacidade maior, com produtividade maior.”

- **E como se dá esse diálogo?**

- A assistência técnica já é prevista no Estatuto da Cidade e hoje, através do Ministério das Cidades, dos conselhos nacionais e municipais, há o envolvimento dos diversos sujeitos que atuam no processo de construção: desde o usuário e a cadeia produtiva da indústria da construção até os agentes públicos e financeiros nesse processo. Hoje há uma relação como as Conferências Municipais das Cidades, principalmente a Conferência Nacional das Cidades, são dos espaços democráticos mais significativos nesse Brasil. Tive a oportunidade de participar da II Conferência e vi lá a discussão junto com o morador, todos discutindo de forma democrática e republicana os seus interesses, no entendimento de que todos os interesses são legítimos, desde que sejam postos na mesa, que tem que submeter ao interesse da coletividade. Isso é o resgate republicano e acho que é a grande novidade que a gente tem no Brasil, a possibilidade de construir a nação. Havia um medo do diálogo que, as vezes, é uma relação não republicana, fechada para defender interesses muitas vezes não legítimos nesse processo. Os interesses têm que ser postos na mesa e cortejados pelo interesse da coletividade.

- **Como o assistencialismo na área de habitação pode ser combatido com o Projeto de Lei?**

- Com os mecanismos de controle social que impedem essa questão. Depende da seleção dos profissionais do público, isso vai

passar por mecanismos de controle da sociedade como um todo. Essas são as formas que nós temos criado na sociedade para impedir uma apropriação privada e manipulada dos recursos.

• A assistência técnica pode ajudar na diminuição do preconceito de que a arquitetura é uma prática da elite?

• Existe um avanço significativo nesse sentido, mas é um processo cultural que não se transforma do dia para a noite. Vai ser o reflexo de uma prática dos arquitetos com a relação que estabeleçam com a institucionalidade, com a sociedade e que também seja um processo de alteração do fazer arquitetura, desde a formação até a capacitação dos profissionais que queiram atuar na área. Existe uma vontade muito grande das escolas e no meio profissional de alcançar isso, quer dizer do papel social da profissão ter uma situação mais relevante na prática cotidiana de suas ações.

• E em relação aos fundos de investimento?

• A questão dos fundos é a seguinte: o projeto com a assistência técnica vai baratear, não é um encargo a mais, é um instrumento de barateamento da construção e de uma habitação de melhor qualidade. Se a gente conseguir incorporar isso, dá um salto de qualidade. Essa é a quebra, o rompimento, é apagar o círculo de giz. Porque tem a questão preconceituosa do trabalho para a elite, da remuneração, do reconhecimento. Quando se quebrar isso e entender que o projeto é um elemento para racionalizar a construção, baratear, então acontece um salto enorme. Perde essa dimensão de que tem um gasto, é um investimento que vai gerar uma obra bem realizada. Não é um custo agregado. É um investimento que se está fazendo para ter um melhor resultado. A diluição disso no processo construtivo é enorme. Com menos dinheiro, podemos construir mais habitações com mais qualidade. O que a gente buscou foi vincular isso ao programa que está sendo implementado no Ministério das Cidades e deixamos em aberto essa questão, porque é uma questão cultural. Então, pode ter recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, do FAT, Fundo de Amparo ao Trabalhador, das diversas formas de fundos. Ou mesmo recursos orçamentários a fundo perdido, ou privados para implementar esses programas. A gente deixou em aberto para que a própria prática vá mostrando e gerando uma alteração cultural nos procedimentos.

LEGISLAÇÃO
Âmbito Federal

Projeto de Lei nº 6.981/2006

Projeto apresentado em 2006 pelo deputado federal Zezéu Ribeiro (PT-BA) após a incorporação das sugestões dos seminários sobre o tema realizados em vários estados brasileiros.

Texto extraído do site da Câmara dos Deputados: <http://www2.camara.gov.br/internet/proposicoes>

PROJETO DE LEI Nº 6.981, DE 2006

Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia previsto pelo art. 6º da Constituição Federal, e consoante o especificado pelo art. 4º, inciso V, alínea “r”, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que “regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”.

Art. 2º As famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, têm o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social para sua própria moradia.

§ 1º O direito à assistência técnica previsto no *caput* abrange todos os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução da obra a cargo dos profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia necessários para a edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação.

§ 2º Além de assegurar o direito à moradia, a assistência técnica de que trata este artigo objetiva:

I - otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação;

II - formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação junto ao Poder Público municipal e outros órgãos públicos;

III - evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental;

IV - propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.

Art. 3º A garantia do direito previsto no art. 2º deve ser efetivada mediante o oferecimento, pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios, de

serviços permanentes e gratuitos de assistência técnica nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia.

§ 1º A assistência técnica pode ser oferecida diretamente às famílias ou a cooperativas, associações de moradores ou outros grupos organizados que as representem.

§ 2º Os serviços de assistência técnica devem priorizar as iniciativas a serem implantadas:

I - sob regime de mutirão;

II - em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social.

§ 3º As ações da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios para o atendimento do disposto no *caput* devem ser planejadas e implementadas de forma coordenada e sistêmica, a fim de evitar sobreposições e otimizar resultados.

§ 4º A seleção dos beneficiários finais dos serviços de assistência técnica e o atendimento direto a eles deve ocorrer por meio de sistemas de atendimento implantados por órgãos colegiados municipais com composição paritária entre representantes do Poder Público e da sociedade civil.

Art. 4º Os serviços de assistência técnica previstos por esta Lei devem ser prestados por profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia que atuem como:

I - servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios;

II - integrantes de equipes de organizações não-governamentais sem fins lucrativos;

III - profissionais inscritos em programas de residência acadêmica em arquitetura, urbanismo ou engenharia ou em programas de extensão universitária, por meio de escritórios-modelos ou escritórios públicos com atuação na área, objeto de convênio ou termo de parceria com União, Estado, Distrito Federal ou Município;

IV - profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela União, Estado, Distrito Federal ou Município.

§ 1º Na seleção e contratação dos profissionais na forma do inciso IV do *caput*, deve ser garantida a participação das entidades profissionais de arquitetos e engenheiros, mediante convênio ou termo de parceria com o ente público responsável.

§ 2º Em qualquer das modalidades de atuação previstas no *caput*, deve ser assegurada a devida anotação de responsabilidade técnica.

Art. 5º Com o objetivo de capacitar os profissionais e a comunidade usuária para a prestação dos serviços de assistência técnica previstos por esta Lei, podem ser firmados convênios ou termos de parceria entre o ente público responsável e as entidades promotoras de programas de capacitação profissional, residência ou extensão universitária nas áreas de arquitetura, urbanismo ou engenharia.

Parágrafo único. Os convênios ou termos de parceria previstos no *caput* devem prever a busca de inovação tecnológica, a formulação de metodologias de caráter participativo e a democratização do conhecimento.

Art. 6º Os serviços de assistência técnica previstos por esta Lei devem ser custeados por recursos de fundos federais, estaduais e municipais direcionados a habitação de interesse social, por recursos públicos orçamentários ou por recursos privados.

Art. 7º Os programas habitacionais financiados ou subsidiados por recursos da União ou por recursos gerenciados por ente público vinculado ao Governo federal devem incluir os serviços de assistência técnica previstos por esta Lei.

Art. 8º O art. 11 da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que “dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS”, passa a vigorar acrescido do seguinte § 3º:

“Art. 11.

.....
§ 3º Na forma definida pelo Conselho Gestor, será assegurado que os programas de habitação de interesse social beneficiados com recursos do FNHIS envolvam a assistência técnica gratuita nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia. (NR)”

Art. 9º Esta Lei entra em vigor após decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

O objetivo deste projeto de lei é assegurar às famílias de baixa renda a assistência técnica gratuita para o projeto e a construção de sua habitação, entendendo-se essa assistência como um direito derivado ou mesmo integrante do direito social à moradia previsto pelo art. 6º da Constituição Federal. Institucionaliza-se, assim, o conceito de **arquitetura e engenharia públicas**.

Esse conceito surgiu no âmbito das entidades profissionais dos arquitetos (Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas – FNA e Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB) e do Sistema CONFEA/CREAs, por força da demanda social e da intenção dos profissionais do setor de atuarem de forma mais efetiva em assistência técnica voltada para a moradia de interesse popular.

A importância da criação e manutenção de sistemas de arquitetura e engenharia públicas parece evidente, diante de um País em que não só as capitais dos estados, mas praticamente todas as áreas urbanas convivem com números inaceitáveis em termos de déficit habitacional e com a urbanização desordenada realizada sem orientação técnica adequada.

Perceba-se que, a partir da consagração da moradia como um direito social dos brasileiros, geraram-se deveres diretos ao Poder Público relacionados à questão habitacional. Entende-se que o dever de oferecer à população de baixa renda uma habitação digna e construída de forma cuidadosa, com respeito às condições de salubridade, estabilidade e convivência social, é decorrência direta do estatuído pelo art. 6º de nossa Carta Política.

Deve-se registrar que este projeto de lei, que permite aos arquitetos e engenheiros o pleno exercício social de suas profissões, deriva de ação iniciada ainda na década de 70 do século passado por profissionais competentes como o arquiteto Clóvis Ilgenfritz, o qual, enquanto dirigente sindical, Vereador e Deputado Federal, batalhou pela instituição do programa de Assistência Técnica à Moradia Econômica – ATME e, de forma ampla, pelo direito da população de baixa renda à assistência técnica gratuita para o projeto e a construção de sua habitação.

Com trajetória semelhante a de Clóvis, assumi, com muita honra, a responsabilidade de levar adiante a luta pela institucionalização da arquitetura e engenharia públicas. Após duas audiências públicas na Câmara dos Deputados dirigidas a debater o tema, diversas mesas-redondas no Fórum Mundial Social e 14 seminários estaduais promovidos pela FNA e com o participação do IAB, CONFEA/CREAs, Ministério das Cidades, prefeituras e universidades, coroados por um seminário nacional realizado em outubro de 2005, em Campo Grande, chegou-se ao texto consolidado neste projeto de lei.

Devo ressaltar, e agradecer, a contribuição especial dada à proposta pelos arquitetos Ângelo Arruda, Presidente da FNA, e Demetre Anastassakis, Presidente do IAB, bem como por todos os profissionais que participaram dos eventos acima citados voltados à concepção deste projeto de lei.

Trata-se de proposição da mais alta relevância social, que traz medida de justiça para as populações mais carentes do País. A população de baixa renda tem inegável direito a ter assistência de profissionais habilitados naquele que é, na quase integralidade dos casos, o mais importante empreendimento de uma família: a construção de sua habitação.

O projeto aqui apresentado, cabe dizer, traz um complemento relevante para as normas federais que regulam o setor, em especial a recente Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, fruto de projeto de lei de iniciativa popular aprovado depois de treze anos de tramitação no Congresso Nacional.

Diante do exposto, conta-se, desde já, com o pleno apoio dos Senhores Parlamentares para o aperfeiçoamento e a aprovação da proposta aqui apresentada.

Sala das Sessões, em de de 2006

Deputado Zezéu Ribeiro

Projeto de Lei ATME

Primeiro projeto de lei apresentado ao Congresso Nacional em 2002
pelo arquiteto e então deputado federal Clóvis Ilgenfritz da Silva.

Extraído do Diário da Câmara dos Deputados publicado em 5 de abril de 2002, p. 13.481.

ÍNTEGRA DO PROJETO DE LEI Nº 6.223/02

Institui o Programa de Assistência Técnica à Moradia Econômica (ATME) a pessoas de baixa renda, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Fica instituído o Programa de Assistência Técnica à Moradia Econômica - ATME que dispõe sobre assistência técnica gratuita ao projeto e construção de moradias a pessoas de baixa renda, nos termos como a seguir se dispõe.

Parágrafo único. A assistência técnica será oferecida de forma gratuita individualmente ou em grupos organizados, tais como mutirões e cooperativas.

Art. 2º O Programa de Assistência Técnica à Moradia Econômica – ATME tem por objetivo:

I - possibilitar assessoria técnica na área da moradia a pessoas ou grupos organizados, carentes de recursos financeiros;

II - otimizar e qualificar o uso e aproveitamento racional do espaço edificado e seu entorno, dos recursos humanos, técnico-construtivos e econômicos necessários à moradia e à qualidade de vida dos beneficiários;

III - garantir a formalização legal do processo construtivo junto às Prefeituras Municipais e outros órgãos do poder público;

IV - assegurar e prevenir a não ocupação de áreas de risco e de interesse ou proteção ambiental;

V - propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a Legislação Urbana Ambiental - PLANOS Diretores, Código de Obras ou assemelhados, assim como diminuir a incidência de obras irregulares.

DOS AGENTES PROMOTORES

Art. 3º Os agentes promotores do programa ATME serão:

I - o Governo Federal, através da Caixa Econômica Federal e/ou outro agente financeiro por aquele designado;

II - os Governos Estaduais e Municipais;

III - Entidades representativas da categoria profissional da arquitetura e urbanismo.

DOS BENEFICIÁRIOS

Art. 4º Entende-se como beneficiário para qualificação de cada moradia do Programa ATME, toda a família ou grupo, com até três pessoas, com renda total mensal

total até cinco salários mínimos, ou com mais de três pessoas com renda per capita mensal não superior a um e meio salário mínimo.

Art. 5º O beneficiário final do Programa ATME deverá ser proprietário, promitente comprador ou cessionário de direito de uso, na forma da Lei, relativamente ao terreno sobre o qual pretenda construir.

Parágrafo único. As cooperativas habitacionais podem usufruir do Programa – ATME devendo atender, por seus cooperativados, à condição socioeconômica prevista no art. 4º desta Lei.

DOS DIREITOS DOS BENEFICIÁRIOS

Art. 6º O Programa atenderá às solicitações para fins residenciais.

§ 1º Cada beneficiário terá direito a apenas um atendimento do Programa – ATME.

§ 2º Os beneficiários serão atendidos por demanda e na ordem cronológica de inscrição solicitada e aprovada pelas Prefeituras Municipais.

§ 3º Será permitida a existência de atividade econômica, aliada à residência, sempre que a atividade seja explorada pelo próprio beneficiário, permitida pela legislação municipal, e na proporção máxima de área construída, de até cinquenta por cento relativa à área da residência.

DOS AGENTES GESTORES

Art. 7º A gestão do Programa – ATME, será feita pelas Prefeituras Municipais em convênio com as entidades representativas da categoria profissional dos arquitetos urbanistas.

Art. 8º As Prefeituras Municipais que aderirem ao Programa ATME receberão os recursos, a fundo perdido, do Governo Federal

Parágrafo único. Outras fontes de recursos de origem dos Estados, Municípios, entidades públicas ou privadas, organismos financiadores bilaterais, assim como de fundos filantrópicos, poderão aportar ao Programa ATME.

Art. 9º O controle e fiscalização técnico-financeira do Programa ATME ficarão a cargo dos agentes gestores e entidades representativas dos profissionais arquitetos urbanistas e engenheiros.

DO AGENTE TÉCNICO PROFISSIONAL

Art. 10. Os serviços de arquitetura constantes do projeto e construção do Programa ATME serão prestados por profissionais arquitetos urbanistas, que individualmente considerados terão a denominação de Agente Técnico Profissional.

§ 1º Os Agentes Técnicos Profissionais deverão estar habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, de cada Estado ou Região, ou órgão com as mesmas funções, que venha a ser criado em substituição a esses.

§ 2º Além dos arquitetos urbanistas, poderão participar como Agentes Técnicos Profissionais outros técnicos graduados a nível de terceiro grau, desde que com a mesma habilitação profissional, de conformidade com a Lei nº 5.194, que regula as profissões em questão.

DO TIPO DE CONSTRUÇÃO

Art. 11. A construção da moradia neste Projeto, deverá ser enquadrável como de tipo econômico.

Parágrafo único. Não serão feitas restrições ao emprego de materiais não convencionais, garantindo-se a segurança e habitabilidade.

DO CREDENCIAMENTO DOS AGENTES TÉCNICO-PROFISSIONAIS

Art 12. O credenciamento dos Agentes Técnicos Profissionais para participar do Programa ATME dar-se-á junto à entidade representativa dos profissionais de arquitetura e urbanismo.

§ 1º Caracterizam-se como entidades representativas das categorias profissionais os Sindicatos de Arquitetos, o Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB, em cada unidade estadual da Federação, ou Departamento respectivamente, e que doravante passam a ser denominados para os termos desta lei, de entidades representativas.

§ 2º Para fins de cadastramento e operacionalidade, o Programa ATME deverá ser gerido por uma Comissão Especial composta de profissionais representantes de cada entidade representativa acordada dentre elas e centralizado por uma delas.

§ 3º Havendo o interesse de outros profissionais habilitados nos termos do art.10, § 2º, estes deverão ser inscritos por seus órgãos profissionais na entidade representativa responsável, conforme prescreve o § 1º do art.12.

Art. 13. Deverão as Entidades Representativas, periodicamente em prazo trimestral, informar às Prefeituras Municipais, através de listagens circunstanciadas, os profissionais credenciados, bem como a confirmação de credenciamentos anteriores, bem como enumerar a perda dessas condições por decurso de prazo, indeferimento de renovação ou aplicação de penalidades.

Art. 14. A responsabilidade técnica e o período de vinculação do profissional à obra deverão ser observados nos termos da Lei Federal nº 5194, reguladora do exercício das profissões de engenheiro, arquiteto, engenheiro agrônomo, geógrafo, geólogo e técnico de nível médio.

Art.15. A assistência prestada deverá ser integral, abrangendo o projeto da edificação com todos os seus componentes e a assistência técnica à construção, até sua conclusão.

Parágrafo único. O profissional encarregado da prestação dos serviços técnicos deverá estar preparado para orientar processos não tradicionais de construção, tais como a efetuada através de mutirões e formas solidárias assemelhadas.

DOS HONORÁRIOS PROFISSIONAIS

Art. 16. O valor da remuneração será fixo por projeto e obra assumidos, definido pela entidade representativa profissional.

Parágrafo único. O pagamento dos honorários profissionais far-se-á em duas etapas, sendo a primeira, na conclusão e aprovação do projeto junto aos órgãos públicos e a segunda, na conclusão da construção.

Art. 17. Havendo interrupção da construção, devidamente formalizada, e desde que o projeto já tenha sido integralmente elaborado, caberá ao profissional receber a

metade da remuneração prevista, ficando o recebimento da outra parte vinculada à conclusão da obra, se houver continuidade da prestação de assistência técnica.

DAS FONTES DE RECURSOS

Art. 18. O Governo Federal destinará recursos a fundo perdido no Orçamento Geral da União - OGU, e em recursos provenientes de Fundos Federais intencionados no desenvolvimento social, como o Fundo de Assistência Social – FAZ, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, o Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, o Plano de Integração Nacional PIS/PASEP ou outros.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 19. O Programa ATME elaborará um Manual de Atendimento ao beneficiário final, que servirá como seu instrumento de orientação, dos profissionais e dos órgãos fiscalizatórios, quanto aos serviços prestados, independente da existência do Caderno de Obras.

Parágrafo único. O Manual de Atendimento conterá o compromisso firmado entre o Beneficiário final e o Agente Técnico-Profissional.

Art. 20. O Programa ATME poderá atender às solicitações dos entornos dessas moradias, considerada a necessidade de urbanização ou reurbanização em casas de vilas ou favelas onde aconteceu a regularização fundiária.

Art. 21. Os beneficiários do Programa poderão receber isenções de taxas administrativas relativas à regularização ou aprovação de sua moradia, dependendo da respectiva legislação municipal.

Art. 22. Por infrações cometidas às finalidades ou modo operativo deste Programa estabelecer-se-ão penalidades que irão desde a advertência e a multa pecuniária, até a suspensão temporária ou o cancelamento definitivo do credenciamento ou registro.

Parágrafo único. A aplicação dessas penalidades, pelos órgãos gestores, não eximem o faltoso de responder civilmente por eventuais danos causados a terceiros, no caso os beneficiários finais, nem de responsabilidade criminal porventura ocorrente.

Art. 23. A documentação probatória da prestação dos serviços deverá ser representada:

a) em obra pronta e acabada pelo “habite-se” municipal, acompanhado da baixa da anotação da responsabilidade técnica (ART) junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) regional;

b) na hipótese de não se haver concluído a obra, por interrupção da construção, a qualquer título, serão apresentados o caderno de obra, com a anotação formal da suspensão da assistência técnica, e a baixa parcial da ART; junto ao CREA regional;

c) na hipótese, quer de obra acabada, quer de construção interrompida, deverá o profissional apresentar relatório sintético sobre os serviços prestados, nos termos de formulário constante do Manual de Atendimento ao beneficiário final, o qual fica sujeito a exame e aprovação pela Comissão Especial constituída pela Entidade Representativa.

Art. 24. Habilitar-se-á o profissional ao pagamento de seu trabalho com o conjunto de documentos referido no artigo anterior.

Art. 25. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O objetivo do projeto de lei que estamos ingressando nesta Casa e neste final de legislatura, é o de possibilitar assessoria técnica, na área da moradia e remanejamento urbano, a pessoas ou grupos organizados, carentes de recursos financeiros, otimizando o aproveitamento racional do espaço, de recursos humanos e de materiais construtivos necessários à moradia.

O beneficiário deste Programa, que irá receber assistência técnica graciosamente, deverá ter nível de renda familiar inferior a 5 (cinco) salários mínimos, e ser proprietário, promitente comprador ou cessionário de direito de uso, na forma da Lei, relativamente ao terreno sobre o qual pretende construir.

A moradia econômica será definida tão só pela relação entre as necessidades e a disponibilidade econômica do beneficiário, vale dizer, a partir de sua condição pessoal e familiar. Assim haverá moradia econômica, para os efeitos deste Programa (ATME), sempre que houver uma pessoa física caracterizada como beneficiário final, e que necessite de assistência técnica gratuita ou financiada, para o projeto e construção de prédio com destinação para moradia.

Entre as diversas razões para a proposição deste projeto de Lei, além das conhecidas desde a época pioneira de sua criação e agravadas pelos resultados perversos dos problemas políticos, econômicos atuais, que segregam as populações, criando um crescente quadro de exclusão social, de desemprego, de habitação, saneamento básico, assistência à saúde, à educação, entre outros aspectos; estamos enfatizando duas razões que, por si só, justificam nossa preocupação e nossa proposição: o Programa ATME.

A primeira refere-se aos altos índices de urbanização havidos nas últimas décadas, propiciados pela expulsão das pessoas do campo. Este fenômeno irreversível das concentrações urbanas, não é um privilégio de nosso país, mas tem características mundiais, só que no Brasil com maior intensidade. Hoje, mais de 80% da população brasileira se localiza nas cidades, em especial, nas regiões metropolitanas, na maioria em precárias condições de emprego, habitação, transporte, segurança etc.

Esse quadro, no que se refere à ocupação do espaço é, na maior parte das vezes, caótico. As populações carentes, discriminadas pelo sistema dominante, vêem-se totalmente desprotegidas de serviços, destacando-se no caso, a falta de habitação e/ou a sua localização em áreas de risco, em locais inconvenientes para vida digna.

Urge, portanto, que junto com os planos governamentais para saúde (hoje representados num projeto que vem estruturando com razoável sucesso pelo Sistema Único de Saúde), para o saneamento, para a educação, e outros, se estabeleça um processo de atendimento à moradia, à adequação urbana e ambiental.

Neste ano de 2001, quando a sociedade conquistou junto ao Congresso Nacional o Estatuto das Cidades, que regulamenta artigos da Constituição de 88, mais razões existem pelos postulados de seus conteúdos para buscarmos soluções do tipo PROGRAMA ATME, entre outras.

Significa a criação de Agentes Técnico-Profissionais à disposição das populações carentes para minorar os problemas existentes. Assim o Programa ATME se propõe a uma espécie de SUS da Arquitetura e do Urbanismo.

A outra razão que objetiva o presente projeto de lei, é evitar que o beneficiário final percorra desde o início da construção de sua moradia, aquele processo burocrático onde, cada momento ou etapa dele junto ao poder executivo municipal, necessita, não raras vezes, dispende estipêndios, de que não é possuidor. Precisa primeiramente apresentar a “planta”, que na maior parte das vezes, é confeccionada por atravessadores num processo exploratório totalmente condenável, para a sua elaboração.

De um lado, as Prefeituras exigem projeto e documentos para a aprovação da construção, por outro o especulador e/ou atravessador, criando “facilidades” mas extorquindo os recursos da pessoa (beneficiário) e entre os profissionais habilitados sem condições de atendimento.

Necessário é pois, que se estabeleça uma prestação de serviços gratuitos de Assistência Técnica ao Projeto e Construção da Moradia Econômica, que o atendimento aos beneficiários finais, seja dado pelos próprios profissionais legalmente habilitados e credenciados junto a suas entidades laborais, ou pelas cooperativas profissionais, especificamente constituídas para atender às finalidades deste programa.

Assim como existe o SUS, que se preocupa em preservar ou restaurar a saúde da população, assim a ATME, estaria motivada no proporcionar a construção da moradia dessa população e de adaptá-la e definir o seu entorno.

Os recursos da ATME serão assegurados fundamentalmente pelo Governo Federal, podendo ter aportes financeiros de outros órgãos e entidades conforme consta do projeto em questão.

Finalizo esta justificativa, por dever de ofício, agradecendo à categoria profissional a que pertenço, dos Arquitetos, e aos signatários do Programa Pioneiro do ATME editado pela primeira vez pelo Sindicato dos Arquitetos do Rio Grande do Sul, com o auxílio do CREA/RS, em 1976, representados pelos arquitetos Carlos Maximiliano Fayet, Newton Burmeister e Cláudio Caraccia e Paulo Henrique Soares e dos Advogados Manuel André da Rocha e Maria Madalena Borges Borges, assim como das colaborações recebidas do IAB/DN, através de sua Direção Nacional pelo seu Presidente, Arquiteto Haroldo Pinheiro, do apoio da FNA - Federação Nacional dos Arquitetos pelo seu presidente, arquiteto Eduardo Bimbi e da Consultoria Atuação pelo senhor Helmut Leonardo Volkmann e do meu Gabinete pelo Advogado Davi Ulisses C. Simões Pires.

O Projeto de Lei-Programa ATME, passa neste momento a ser não só do interesse dos seus proponentes, mas da população brasileira e dos seus representantes, os Deputados e Senadores arquitetos urbanistas, mas da população brasileira e dos seus representantes, os Deputados e Senadores da República.

Clovis Ilgenfritz da Silva - Deputado Federal (PT-RS)

Lei nº 11.124

Legislação sancionada em 2005 que garante recursos para habitação e abrange ações de assistência técnica.

Extraído do site da Presidência da República (www.planalto.gov.br).

LEI Nº 11.124, DE 16 DE JUNHO DE 2005*

Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

CAPÍTULO I

DO SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Seção I

Objetivos, Princípios e Diretrizes

Art. 2º Fica instituído o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, com o objetivo de:

I - viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;

II - implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e

III - articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

Art. 3º O SNHIS centralizará todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social, observada a legislação específica.

Art. 4º A estruturação, a organização e a atuação do SNHIS devem observar:

I - os seguintes princípios:

a) compatibilidade e integração das políticas habitacionais federal, estadual, do

*Este texto não substitui o original publicado no D.O.U - seção 1 - de 17 de junho de 2005, p.1.

Distrito Federal e municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social;

b) moradia digna como direito e vetor de inclusão social;

c) democratização, descentralização, controle social e transparência dos procedimentos decisórios;

d) função social da propriedade urbana visando a garantir atuação direcionada a coibir a especulação imobiliária e permitir o acesso à terra urbana e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;

II - as seguintes diretrizes:

a) prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, articulados no âmbito federal, estadual, do Distrito Federal e municipal;

b) utilização prioritária de incentivo ao aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana;

c) utilização prioritária de terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;

d) sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;

e) incentivo à implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia;

f) incentivo à pesquisa, incorporação de desenvolvimento tecnológico e de formas alternativas de produção habitacional;

g) adoção de mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas; e

h) estabelecer mecanismos de quotas para idosos, deficientes e famílias chefiadas por mulheres dentre o grupo identificado como o de menor renda da alínea “a” deste inciso.

Seção II

Da Composição

Art. 5º Integram o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS os seguintes órgãos e entidades:

I - Ministério das Cidades, órgão central do SNHIS;

II - Conselho Gestor do FNHIS;

III - Caixa Econômica Federal – CEF, agente operador do FNHIS;

IV - Conselho das Cidades;

V - conselhos no âmbito dos Estados, Distrito Federal e Municípios, com atribuições específicas relativas às questões urbanas e habitacionais;

VI - órgãos e as instituições integrantes da administração pública, direta ou indireta, das esferas federal, estadual, do Distrito Federal e municipal, e instituições regionais ou metropolitanas que desempenhem funções complementares ou afins com a habitação;

VII - fundações, sociedades, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais e quaisquer outras entidades privadas que desempenhem atividades na

área habitacional, afins ou complementares, todos na condição de agentes promotores das ações no âmbito do SNHIS; e

VIII - agentes financeiros autorizados pelo Conselho Monetário Nacional a atuar no Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

Art. 6º São recursos do SNHIS:

I - Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, nas condições estabelecidas pelo seu Conselho Deliberativo;

II - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, nas condições estabelecidas pelo seu Conselho Curador;

III - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS;

IV - outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao SNHIS.

CAPÍTULO II

DO FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Seção I

Objetivos e Fontes

Art. 7º Fica criado o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, de natureza contábil, com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito do SNHIS, destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda.

Parágrafo único. (VETADO)

Art. 8º O FNHIS é constituído por:

I - recursos do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social – FAS, de que trata a Lei nº 6.168, de 9 de dezembro de 1974;

II - outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FNHIS;

III - dotações do Orçamento Geral da União, classificadas na função de habitação;

IV - recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;

V - contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;

VI - receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FNHIS; e

VII - outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

Seção II

Do Conselho Gestor do FNHIS

Art. 9º O FNHIS será gerido por um Conselho Gestor.

Art. 10. O Conselho Gestor é órgão de caráter deliberativo e será composto de forma paritária por órgãos e entidades do Poder Executivo e representantes da sociedade civil.

§ 1º A Presidência do Conselho Gestor do FNHIS será exercida pelo Ministério das Cidades.

§ 2º O presidente do Conselho Gestor do FNHIS exercerá o voto de qualidade.

§ 3º O Poder Executivo disporá em regulamento sobre a composição do Conselho

Gestor do FNHIS, definindo entre os membros do Conselho das Cidades os integrantes do referido Conselho Gestor.

§ 4º Competirá ao Ministério das Cidades proporcionar ao Conselho Gestor os meios necessários ao exercício de suas competências.

Seção III

Das Aplicações dos Recursos do FNHIS

Art. 11. As aplicações dos recursos do FNHIS serão destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

I - aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;

II - produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;

III - urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;

IV - implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;

V - aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;

VI - recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;

VII - outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS.

§ 1º Será admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

§ 2º A aplicação dos recursos do FNHIS em áreas urbanas deve submeter-se à política de desenvolvimento urbano expressa no plano diretor de que trata o Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, ou, no caso de Municípios excluídos dessa obrigação legal, em legislação equivalente.

Art. 12. Os recursos do FNHIS serão aplicados de forma descentralizada, por intermédio dos Estados, Distrito Federal e Municípios, que deverão:

I - constituir fundo, com dotação orçamentária própria, destinado a implementar Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do FNHIS;

II - constituir conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantido o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de 1/4 (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos populares;

III - apresentar Plano Habitacional de Interesse Social, considerando as especificidades do local e da demanda;

IV - firmar termo de adesão ao SNHIS;

V - elaborar relatórios de gestão; e

VI - observar os parâmetros e diretrizes para concessão de subsídios no âmbito do SNHIS de que trata os arts. 11 e 23 desta Lei.

§ 1º 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 de maio de 2000.

§ 2º A contrapartida a que se refere o § 1º dar-se-á em recursos financeiros, bens imóveis urbanos ou serviços, desde que vinculados aos respectivos empreendimentos habitacionais realizados no âmbito dos programas do SNHIS.

§ 3º Serão admitidos conselhos e fundos estaduais, do Distrito Federal ou municipais, já existentes, que tenham finalidades compatíveis com o disposto nesta Lei.

§ 4º O Conselho Gestor do FNHIS poderá dispensar Municípios específicos do cumprimento dos requisitos de que tratam os incisos I e II do *caput* deste artigo, em razão de características territoriais, econômicas, sociais ou demográficas.

§ 5º É facultada a constituição de fundos e conselhos de caráter regional.

Art. 13. Os recursos do FNHIS e dos fundos estaduais, do Distrito Federal e municipais poderão ser associados a recursos onerosos, inclusive os do FGTS, bem como a linhas de crédito de outras fontes.

CAPÍTULO III DAS ATRIBUIÇÕES DOS INTEGRANTES DO SNHIS

Seção I

Do Ministério das Cidades

Art. 14. Ao Ministério das Cidades, sem prejuízo do disposto na Lei nº 10.683, de 28 de maio de 2003, compete:

- I - coordenar as ações do SNHIS;
- II - estabelecer, ouvido o Conselho das Cidades, as diretrizes, prioridades, estratégias e instrumentos para a implementação da Política Nacional de Habitação de Interesse Social e os Programas de Habitação de Interesse Social;
- III - elaborar e definir, ouvido o Conselho das Cidades, o Plano Nacional de Habitação de Interesse Social, em conformidade com as diretrizes de desenvolvimento urbano e em articulação com os planos estaduais, regionais e municipais de habitação;
- IV - oferecer subsídios técnicos à criação dos Conselhos Estaduais, do Distrito Federal, Regionais e Municipais com atribuições específicas relativas às questões urbanas e habitacionais, integrantes do SNHIS;
- V - monitorar a implementação da Política Nacional de Habitação de Interesse Social, observadas as diretrizes de atuação do SNHIS;
- VI - autorizar o FNHIS a ressarcir os custos operacionais e correspondentes encargos tributários do agente operador;
- VII - instituir sistema de informações para subsidiar a formulação, implementação, acompanhamento e controle das ações no âmbito do SNHIS, incluindo cadastro nacional de beneficiários das políticas de subsídios, e zelar pela sua manutenção, podendo, para tal, realizar convênio ou contrato;
- VIII - elaborar a proposta orçamentária e controlar a execução do orçamento e dos planos de aplicação anuais e plurianuais dos recursos do FNHIS, em consonância com a legislação federal pertinente;

IX - acompanhar e avaliar as atividades das entidades e órgãos integrantes do SNHIS, visando a assegurar o cumprimento da legislação, das normas e das diretrizes em vigor;

X - expedir atos normativos relativos à alocação dos recursos, na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS;

XI - acompanhar a aplicação dos recursos do FNHIS;

XII - submeter à apreciação do Conselho Gestor as contas do FNHIS, sem prejuízo das competências e prerrogativas dos órgãos de controle interno e externo, encaminhando-as ao Tribunal de Contas da União;

XIII - subsidiar o Conselho Gestor com estudos técnicos necessários ao exercício de suas atividades.

Seção II

Do Conselho Gestor do FNHIS

Art. 15. Ao Conselho Gestor do FNHIS compete:

I - estabelecer diretrizes e critérios de alocação dos recursos do FNHIS, observado o disposto nesta Lei, a Política e o Plano Nacional de Habitação estabelecidos pelo Ministério das Cidades e as diretrizes do Conselho das Cidades;

II - aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FNHIS;

III - deliberar sobre as contas do FNHIS;

IV - dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FNHIS, nas matérias de sua competência;

V - fixar os valores de remuneração do agente operador; e

VI - aprovar seu regimento interno.

Parágrafo único. Na aplicação de recursos pelo FGTS na forma de subsídio na área habitacional serão observadas as diretrizes de que trata o inciso I deste artigo.

Seção III

Da Caixa Econômica Federal

Art. 16. À Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do FNHIS, compete:

I - atuar como instituição depositária dos recursos do FNHIS;

II - definir e implementar os procedimentos operacionais necessários à aplicação dos recursos do FNHIS, com base nas normas e diretrizes elaboradas pelo Conselho Gestor e pelo Ministério das Cidades;

III - controlar a execução físico-financeira dos recursos do FNHIS; e

IV - prestar contas das operações realizadas com recursos do FNHIS com base nas atribuições que lhe sejam especificamente conferidas, submetendo-as ao Ministério das Cidades.

Seção IV

Dos Conselhos Estaduais, do Distrito Federal e Municipais

Art. 17. Os Estados que aderirem ao SNHIS deverão atuar como articuladores das

ações do setor habitacional no âmbito do seu território, promovendo a integração dos planos habitacionais dos Municípios aos planos de desenvolvimento regional, coordenando atuações integradas que exijam intervenções intermunicipais, em especial nas áreas complementares à habitação, e dando apoio aos Municípios para a implantação dos seus programas habitacionais e das suas políticas de subsídios.

Art. 18. Observadas as normas emanadas do Conselho Gestor do FNHIS, os conselhos estaduais, do Distrito Federal e municipais fixarão critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais.

Art. 19. Os conselhos estaduais, do Distrito Federal e municipais promoverão ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade das ações do SNHIS.

Parágrafo único. Os conselhos deverão também dar publicidade às regras e critérios para o acesso a moradias no âmbito do SNHIS, em especial às condições de concessão de subsídios.

Art. 20. Os conselhos estaduais, do Distrito Federal e municipais devem promover audiências públicas e conferências, representativas dos segmentos sociais existentes, para debater e avaliar critérios de alocação de recursos e programas habitacionais no âmbito do SNHIS.

Art. 21. As demais entidades e órgãos integrantes do SNHIS contribuirão para o alcance dos objetivos do referido Sistema no âmbito de suas respectivas competências institucionais.

CAPÍTULO IV

DOS BENEFÍCIOS E SUBSÍDIOS FINANCEIROS DO SNHIS

Art. 22. O acesso à moradia deve ser assegurado aos beneficiários do SNHIS, de forma articulada entre as 3 (três) esferas de Governo, garantindo o atendimento prioritário às famílias de menor renda e adotando políticas de subsídios implementadas com recursos do FNHIS.

Art. 23. Os benefícios concedidos no âmbito do SNHIS poderão ser representados por:

I - subsídios financeiros, suportados pelo FNHIS, destinados a complementar a capacidade de pagamento das famílias beneficiárias, respeitados os limites financeiros e orçamentários federais, estaduais, do Distrito Federal e municipais;

II - equalização, a valor presente, de operações de crédito, realizadas por instituições financeiras autorizadas pelo Conselho Monetário Nacional e fiscalizadas pelo Banco Central do Brasil;

III - isenção ou redução de impostos municipais, distritais, estaduais ou federais, incidentes sobre o empreendimento, no processo construtivo, condicionado à prévia autorização legal;

IV - outros benefícios não caracterizados como subsídios financeiros, destinados a reduzir ou cobrir o custo de construção ou aquisição de moradias, decorrentes ou não de convênios firmados entre o poder público local e a iniciativa privada.

§ 1º Para concessão dos benefícios de que trata este artigo serão observadas as seguintes diretrizes:

I - identificação dos beneficiários dos programas realizados no âmbito do SNHIS no cadastro nacional de que trata o inciso VII do art. 14 desta Lei, de modo a controlar a concessão dos benefícios;

II - valores de benefícios inversamente proporcionais à capacidade de pagamento das famílias beneficiárias;

III - utilização de metodologia aprovada pelo órgão central do SNHIS para o estabelecimento dos parâmetros relativos aos valores dos benefícios, à capacidade de pagamento das famílias e aos valores máximos dos imóveis, que expressem as diferenças regionais;

IV - concepção do subsídio como benefício pessoal e intransferível, concedido com a finalidade de complementar a capacidade de pagamento do beneficiário para o acesso à moradia, ajustando-a ao valor de venda do imóvel ou ao custo do serviço de moradia, compreendido como retribuição de uso, aluguel, arrendamento ou outra forma de pagamento pelo direito de acesso à habitação;

V - impedimento de concessão de benefícios de que trata este artigo a proprietários, promitentes compradores, arrendatários ou cessionários de imóvel residencial;

VI - para efeito do disposto nos incisos I a IV do *caput* deste artigo, especificamente para concessões de empréstimos e, quando houver, lavratura de escritura pública, os contratos celebrados e os registros cartorários deverão constar, preferencialmente, no nome da mulher.

§ 2º O beneficiário favorecido por programa realizado no âmbito do SNHIS somente será contemplado 1 (uma) única vez com os benefícios de que trata este artigo.

§ 3º Outras diretrizes para a concessão de benefícios no âmbito do SNHIS poderão ser definidas pelo Conselho Gestor do FNHIS.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 24. É facultada ao Ministério das Cidades a aplicação direta dos recursos do FNHIS até que se cumpram as condições previstas no art. 12 desta Lei.

§ 1º (Vide Medida Provisória nº 292, de 2006)

§ 2º (Vide Medida Provisória nº 292, de 2006)

Art. 25. Esta Lei será implementada em consonância com a Política Nacional de Habitação e com o Sistema Nacional de Habitação, na forma definida pelo Ministério das Cidades.

Art. 26. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 16 de junho de 2005; 184º da Independência e 117º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

Paulo Bernardo Silva

Olívio de Oliveira Dutra

Lei nº 4.380

Legislação que criou o Banco Nacional de Habitação (BNH) e outros instrumentos.

Foi a primeira vez que a assistência técnica apareceu como conceito legal.

Extraído do site da Presidência da República (www.planalto.gov.br).

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964*

Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

CAPÍTULO I

Da Coordenação dos Órgãos Públicos e da Iniciativa Privada

Art. 1º O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

Art. 2º O Governo Federal intervirá no setor habitacional por intermédio:

I - do Banco Nacional da Habitação;

II - do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo;

III - das Caixas Econômicas Federais, IPASE, das Caixas Militares, dos órgãos federais de desenvolvimento regional e das sociedades de economia mista.

Art. 3º Os órgãos federais enumerados no artigo anterior exercerão de preferência atividades de coordenação, orientação e assistência técnica e financeira, ficando reservados:

I - aos Estados e Municípios, com a assistência dos órgãos federais, a elaboração e execução de planos diretores, projetos e orçamentos para a solução dos seus problemas habitacionais;

II - à iniciativa privada, a promoção e execução de projetos de construção de habitações segundo as diretrizes urbanísticas locais.

*Este texto não substitui o original publicado no D.O.U de 11 de setembro de 1964, p. 8089.

Obs.: A ortografia do texto reproduzido corresponde à do original.

§ 1º Será estimulada a coordenação dos esforços, na mesma área ou local, dos órgãos públicos federais, estaduais e municipais, bem como das iniciativas privadas, de modo que se obtenha a concentração e melhor utilização dos recursos disponíveis.

§ 2º A execução dos projetos somente caberá aos órgãos federais para suprir a falta de iniciativa local, pública ou privada.

Art. 4º Terão prioridade na aplicação dos recursos:

I - a construção de conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições sub-humanas de habitação;

II - os projetos municipais ou estaduais que com as ofertas de terrenos já urbanizados e dotados dos necessários melhoramentos, permitirem o início imediato da construção de habitações;

III - os projetos de cooperativas e outras formas associativas de construção de casa própria;

IV - os projetos da iniciativa privada que contribuam para a solução de problemas habitacionais ... (Vetado);

V - (Vetado).

CAPÍTULO II

Da Correção Monetária dos Contratos Imobiliários

Art. 5º Observado o disposto na presente lei, os contratos de vendas ou construção de habitações para pagamento a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações poderão prever o reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, com a conseqüente correção do valor monetário da dívida toda a vez que o salário mínimo legal fôr alterado.

§ 1º O reajustamento será baseado em índice geral de preços mensalmente apurado ou adotado pelo Conselho Nacional de Economia que reflita adequadamente as variações no poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 2º O reajustamento contratual será efetuado ... (Vetado)... na mesma proporção da variação do índice referido no parágrafo anterior:

a) desde o mês da data do contrato até o mês da entrada em vigor do novo nível de salário-mínimo, no primeiro reajustamento após a data do contrato;

b) entre os meses de duas alterações sucessivas do nível de salário-mínimo nos reajustamentos subseqüentes ao primeiro.

§ 3º Cada reajustamento entrará em vigor após 60 (sessenta) dias da data de vigência da alteração do salário-mínimo que o autorizar e a prestação mensal reajustada vigorará até novo reajustamento.

§ 4º Do contrato constará, obrigatoriamente, na hipótese de adotada a cláusula de reajustamento, a relação original entre a prestação mensal de amortização e juros e o salário-mínimo em vigor na data do contrato.

§ 5º Durante a vigência do contrato, a prestação mensal reajustada não poderá exceder em relação ao salário-mínimo em vigor, a percentagem nêle estabelecida.

§ 6º Para o efeito de determinar a data do reajustamento e a percentagem referida no parágrafo anterior, tomar-se-á por base o salário-mínimo da região onde se acha situado o imóvel.

§ 7º (Vetado).

§ 8º (Vetado).

§ 9º O disposto neste artigo, quando o adquirente fôr servidor público ou autárquico poderá ser aplicado tomando como base a vigência da lei que lhes altere os vencimentos.

Art. 6º O disposto no artigo anterior sòmente se aplicará aos contratos de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, ou empréstimo que satisfaçam às seguintes condições:

a) tenham por objeto imóveis construídos, em construção, ou cuja construção, seja simultâneamente contratada, cuja área total de construção, entendida como a que inclua paredes e quotas-partes comuns, quando se tratar de apartamento, de habitação coletiva ou vila, não ultrapasse 100 (cem) metros quadrados;

b) o valor da transação não ultrapasse 200 (duzentas) vêzes o maior salário-mínimo vigente no país;

c) ao menos parte do financiamento, ou do preço a ser pago, seja amortizado em prestações mensais sucessivas, de igual valor, antes do reajustamento, que incluam amortizações e juros;

d) além das prestações mensais referidas na alínea anterior, quando convencionadas prestações intermediárias, fica vedado o reajustamento das mesmas, e do saldo devedor a elas correspondente;

e) os juros convencionais não excedem de 10% ao ano;

f) se assegure ao devedor, comprador, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário o direito a liquidar antecipadamente a dívida em forma obrigatòriamente prevista no contrato, a qual poderá prever a correção monetária do saldo devedor, de acòrdo com os índices previstos no § 1º do artigo anterior.

Parágrafo único. As restrições dos incisos a e b não obrigam as entidades integrantes do sistema financeiro da habitação, cujas aplicações, a êste respeito, são regidas pelos artigos 11 e 12.

Art. 7º Após 180 dias da concessão do “habite-se”, caracterizando a conclusão da construção, nenhuma unidade residencial pode ser vendida, ou prometida vender ou ceder, com o benefício de pagamentos regidos pelos artigos 5º e 6º desta Lei.

§ 1º Para os efeitos dêsse artigo equipara-se ao “habite-se” das autoridades municipais a ocupação efetiva da unidade residencial.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica os imóveis já construídos, cuja alienação seja contratada, nos têrmos dos artigos 5º e 6º, pelos respectivos titulares, desde que êstes incorporem ao capital de Sociedade de Crédito Imobiliário o preço da transação.

§ 3º Aos imóveis de propriedade das pessoas jurídicas de direito público ou de sociedade de economia mista, de que o Poder Público seja majoritário, não se aplica o disposto neste artigo.

§ 4º A restrição dêste artigo não se aplicará àquele que, não sendo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário de mais de uma habitação, desejar aliená-la de modo a adquirir outra, na forma dos artigos 5º e 6º desta lei, desde que a aquisição seja de qualquer forma contratada simultâneamente com a alienação.

CAPÍTULO III
Do Sistema Financeiro, da Habitação de Interêsse Social
SEÇÃO I

Órgãos Componentes do Sistema

Art. 8º O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado. (Redação dada pela Lei nº 8.245, de 18.10.1991)

I - pelo Banco Nacional da Habitação;

II - pelos órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do Poder Público, que operem, de acordo com o disposto nesta lei, no financiamento ... (Vetado) ... de habitações e obras conexas;

III - pelas sociedades de crédito imobiliário;

IV - pelas fundações, cooperativas, mútuas e outras formas associativas para construção ou aquisição da casa própria, sem finalidade de lucro, que se constituirão de acordo com as diretrizes desta lei, as normas que forem baixadas pelo Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação e serão registradas, autorizadas a funcionar e fiscalizadas pelo Banco Nacional da Habitação.

Parágrafo único. O Conselho da Superintendência da Moeda e do Crédito fixará as normas que regulam as relações entre o sistema financeiro da habitação e o restante do sistema financeiro nacional, especialmente quanto à possibilidade, às condições e aos limites de aplicação de recursos da rede bancária em letras imobiliárias, emitidas, nos termos desta lei, pelo Banco Nacional da Habitação.

SEÇÃO II

Das Aplicações do Sistema Financeiro da Habitação

Art. 9º Todas as aplicações do sistema, terão por objeto, fundamentalmente a aquisição de casa para residência do adquirente, sua família e seus dependentes, vedadas quaisquer aplicações em terrenos não construídos, salvo como parte de operação financeira destinada à construção da mesma.

§ 1º As pessoas que já forem proprietários, promitentes compradoras ou cessionárias de imóvel residencial na mesma localidade ... (Vetado) ... não poderão adquirir imóveis objeto de aplicação pelo sistema financeiro da habitação. (Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24.8.2001)

§ 2º Após 180 dias da concessão do “habite-se”, caracterizando a conclusão da construção, nenhuma unidade residencial pode ser objeto de aplicação pelo sistema financeiro da habitação, equiparando-se ao “habite-se” das autoridades municipais a ocupação efetiva da unidade residencial.

§ 3º O disposto no parágrafo anterior não se aplicará aos imóveis já construídos, que sejam alienados a partir desta lei por seus proprietários ou promitentes compradores por motivo de aquisição de outro imóvel que satisfaça às condições desta lei para ser objeto de aplicação pelo sistema financeiro de habitação.

Art. 10. Todas as aplicações do sistema financeiro da habitação revestirão a forma de créditos reajustáveis de acordo com os artigos 5º e 6º desta Lei.

§ 1º Os financiamentos para aquisição ou construção de habitações e as vendas a prazo de habitações, efetuadas pelas Caixas Econômicas...(Vetado)... e outras autarquias...(Vetado)... ou por sociedades de economia mista...(Vetado)... estabelecerão, obrigatoriamente, o reajustamento do saldo devedor e das prestações de amortização e juros, obedecidas as disposições dos artigos 5º e 6º.

§ 2º As entidades estatais, inclusive as sociedades de economia mista, em que o Poder Público seja majoritário, adotarão, nos seus financiamentos, critérios e classificação dos candidatos aprovados pelo Banco Nacional de Habitação, ouvido o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, e darão, obrigatoriamente, ampla publicidade das inscrições e dos financiamentos concedidos.

§ 3º Os órgãos federais deverão aplicar os recursos por eles arrecadados para o sistema financeiro da habitação, até 50% no Estado de origem dos recursos, redistribuindo o restante pelas unidades federativas compreendidas em regiões de menor desenvolvimento econômico.

Art. 11. Os recursos destinados ao setor habitacional pelas entidades estatais, inclusive sociedades de economia mista de que o Poder Público seja majoritário, distribuir-se-ão, permanentemente, da seguinte forma:

I - no mínimo 70% deverão estar aplicados em habitações de valor unitário inferior a 60 vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no país;

II - no máximo 15% poderão estar aplicados em habitações de valor unitário compreendido entre 200 e 300 vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no país, vedadas as aplicações em habitações de valor unitário superior a 300 vezes o maior salário-mínimo mensal citado.

§ 1º Dentro do limite de recursos obrigatoriamente aplicados em habitações de valor unitário inferior a 60 vezes o maior salário-mínimo do país, o Banco Nacional da Habitação fixará, para cada região ou localidade, a percentagem mínima de recursos que devem ser aplicados no financiamento de projetos destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições sub-humanas de habitações.

§ 2º Nas aplicações a que se refere o inciso II, a parcela financiada do valor do imóvel não poderá ultrapassar 80% do mesmo.

§ 3º Os recursos aplicados, ou com aplicação contratada, no setor habitacional, na data da publicação desta lei, pela entidades estatais, inclusive sociedades de economia mista, não serão computados nas percentagens de aplicação a que se refere este artigo.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica aos processos das Caixas Econômicas Federais, Caixas Militares e IPASE, já deferidos pelos órgãos e autoridades competentes, na data da publicação desta Lei.

Art. 12. Os recursos aplicados pelas entidades privadas integrantes do sistema financeiro da habitação se distribuirão permanentemente da seguinte forma:

I - no mínimo 60% dos recursos deverão estar aplicados em habitações de valor unitário inferior a 100 vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no país;

II - no máximo 20% dos recursos poderão estar aplicados em habitações de valor unitário superior a 250 vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no país;

III - serão vedadas as aplicações em habitações de valor unitário superior a 400 vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no país.

Parágrafo único. Nas aplicações a que se refere o inciso II, a parcela financiada do valor do imóvel não poderá ultrapassar de 80% do mesmo.

Art. 13. A partir do 3º ano da aplicação da presente lei, o Banco Nacional da Habitação poderá alterar os critérios de distribuição das aplicações previstas nos artigos anteriores.

Art. 14. Os adquirentes de habitações financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação contratarão seguro de vida de renda temporária, que integrará, obrigatoriamente, o contrato de financiamento, nas condições fixadas pelo Banco Nacional da Habitação. (Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24.8.2001)

SEÇÃO III

Dos Recursos do Sistema Financeiro da Habitação

Art. 15. As entidades integrantes do sistema financeiro da Habitação poderão assegurar reajustamento monetário nas condições previstas no artigo 5º:

I - aos depósitos no sistema que obedeça às normas gerais fixadas pelo Banco Nacional da Habitação cujo prazo não poderá ser inferior a um ano, e que não poderão ser movimentados com cheques;

II - aos financiamentos contraídos no país ou no exterior para a execução de projetos de habitações, desde que observem os limites e as normas gerais estabelecidas pelo Banco Nacional da Habitação;

III - as letras imobiliárias emitidas nos termos desta Lei pelo Banco Nacional da Habitação ou pelas sociedades de crédito imobiliário.

§ 1º Em relação às Caixas Econômicas Federais e a outras entidades do sistema, que não operem exclusivamente no setor habitacional, o reajustamento previsto neste artigo somente poderá ser assegurado aos depósitos e empréstimos das suas carteiras especializadas no setor habitacional.

§ 2º O sistema manterá depósitos especiais de acumulação de poupanças para os pretendentes a financiamento de casa própria, cujos titulares terão preferência na obtenção desses financiamentos, obedecidas as condições gerais estabelecidas pelo Banco Nacional da Habitação.

§ 3º Todos os financiamentos externos e acordos de assistência técnica relacionados com a habitação, dependerão da aprovação prévia do Banco Nacional da Habitação e não poderão estar condicionados à utilização de patentes, licenças e materiais de procedência estrangeira.

CAPÍTULO IV

Do Banco Nacional da Habitação

Art. 16. Fica criado, vinculado ao Ministério da Fazenda, o Banco Nacional da Habitação (BNH), que terá personalidade jurídica de Direito Público, patrimônio próprio e autonomia administrativa, gozando de imunidade tributária.

§ 1º O Banco Nacional da Habitação poderá instalar agências em todo o território nacional, mas operará de preferência, usando como agentes e representantes as Caixas Econômicas Federais e Estaduais, os bancos oficiais e de economia mista e as demais entidades integrantes do sistema financeiro da habitação.

§ 2º O Banco Nacional da Habitação poderá utilizar-se da rede bancária comercial nas localidades em que não haja agentes ou representantes das entidades referidas no parágrafo anterior.

Art. 17. O Banco Nacional da Habitação terá por finalidade:

- I - orientar, disciplinar e controlar o sistema financeiro da habitação;
- II - incentivar a formação de poupanças e sua canalização para o sistema financeiro da habitação;
- III - disciplinar o acesso das sociedades de crédito imobiliário ao mercado nacional de capitais;
- IV - manter serviços de redesconto e de seguro para garantia das aplicações do sistema financeiro da habitação e dos recursos a êle entregues;
- V - manter serviços de seguro de vida de renda temporária para os compradores de imóveis objeto de aplicações do sistema;
- VI - financiar ou refinanciar a elaboração e execução de projetos promovidos por entidades locais...(Vetado)... de conjuntos habitacionais, obras e serviços correlatos;
- VII - refinanciar as operações das sociedades de crédito imobiliário;
- VIII - financiar ou refinanciar projetos relativos a...(Vetado)... instalação e desenvolvimento da indústria...(Vetado)... de materiais de construção e pesquisas tecnológicas, necessárias à melhoria das condições habitacionais do país...(Vetado)..

Parágrafo único. O Banco Nacional da Habitação operará exclusivamente como órgão orientador, disciplinador e de assistência financeira, sendo-lhe vedado operar diretamente em financiamento, compra e venda ou construção de habitações, salvo para a venda dos terrenos referidos no artigo 26 ou para realização de bens recebidos em liquidação de garantias.

Art. 18. Compete ao Banco Nacional da Habitação:

- I - autorizar e fiscalizar o funcionamento das sociedades de crédito imobiliário;
- II - fixar as condições gerais quanto a limites, prazos, retiradas, juros e seguro obrigatório das contas de depósito no sistema financeiro da habitação;
- III - estabelecer as condições gerais a que deverão satisfazer as aplicações do sistema financeiro da habitação quanto a limites de risco, prazo, condições de pagamento, seguro, juros e garantias; (Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24.8.2001)
- IV - fixar os limites, em relação ao capital e reservas, dos depósitos recebidos e dos empréstimos tomados pelas Sociedades de Crédito Imobiliário;
- V - fixar os limites mínimos de diversificações de aplicações a serem observados pelas entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

VI - fixar os limites de emissão e as condições de colocação, vencimento e juros das Letras Imobiliárias, bem como as condições dos seguros de suas emissões;

VII - fixar as condições e os prêmios dos seguros de depósitos e de aplicações a que serão obrigadas as entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

VIII - fixar as condições gerais de operação da sua carteira de redesconto das aplicações do sistema financeiro da habitação;

IX - determinar as condições em que a rede seguradora privada nacional operará nas várias modalidades de seguro previstas na presente lei;

X - (Vetado);

XI - exercer as demais atribuições previstas nesta lei.

Parágrafo único. No exercício de suas atribuições, o Banco Nacional da Habitação obedecerá aos limites globais e as condições gerais fixadas pelo Conselho da Superintendência da Moeda e do Crédito, com o objetivo de subordinar o sistema financeiro de habitação à política financeira, monetária e econômica em execução pelo Governo Federal.

Art. 19. O Banco Nacional da Habitação ... (Vetado)... poderá receber depósitos:

a) de entidades governamentais, autárquicas, paraestatais e de economia mista;

b) das entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

c) que resultarem de operações realizadas pelo Banco ou que a elas estejam diretamente vinculadas.

Art. 20. Mediante autorização do Ministro da Fazenda, o Banco Nacional da Habitação poderá tomar empréstimos, no país ou no exterior, a fim de obter recursos para a realização das suas finalidades.

§ 1º Os empréstimos internos referidos neste artigo poderão ser corrigidos de acordo com o artigo 5º ou revestir a forma de Letras Imobiliárias.

§ 2º O Ministro da Fazenda poderá dar a garantia do Tesouro Nacional aos empréstimos referidos neste artigo, até um saldo devedor total, em cada momento, de um trilhão de cruzeiros para os empréstimos internos e US\$300 milhões, o equivalente em outras moedas, para os empréstimos em moeda estrangeira.

§ 3º O limite em cruzeiros constante do parágrafo anterior será anualmente reajustado pelos índices referidos no artigo 5º.

Art. 21. O Serviço Social da Indústria (SESI) e o Serviço Social do Comércio (SESC) inclusive os Departamentos Regionais, aplicarão anualmente na aquisição de Letras Imobiliárias de emissão do Banco Nacional da Habitação, a partir do exercício de 1965, 20% (vinte por cento) das receitas compulsórias a eles vinculadas.

§ 1º (Vetado).

§ 2º O Ministro do Trabalho e da Previdência Social fixará, anualmente a percentagem dos recursos dos Institutos de Aposentadoria e Pensões, que será obrigatoriamente aplicada em depósitos no Banco Nacional da Habitação, e que não poderá ser inferior a 20% do orçamento anual de aplicações de cada Instituto, excetuadas as aplicações em serviços próprios e em material permanente.

§ 3º O Ministro da Fazenda fixará periodicamente a percentagem dos depósitos das Caixas Econômicas Federais, que deverá ser obrigatoriamente aplicada em depósitos no BNH.

Art. 22. Todas as empresas do país que mantenham empregados sujeitos a desconto para Institutos de Aposentadorias e Pensões são obrigadas a contribuir com a percentagem de 1% mensal sobre o montante das suas folhas de pagamento para a constituição do capital do Banco Nacional da Habitação.

§ 1º A cobrança dessa percentagem obedecerá aos dispositivos da legislação vigente sobre as contribuições previdenciárias.

§ 2º Os Institutos de Aposentadoria e Pensões recolherão, mensalmente, ao Banco Nacional da Habitação o produto da arrecadação prevista neste artigo, descontada a taxa correspondente às despesas de administração fixada de comum acordo entre o DNPS e o Banco Nacional da Habitação.

§ 3º O recolhimento a que se refere o presente artigo será devido a partir do segundo mês após a promulgação desta Lei.

§ 4º Na forma a ser estabelecida em regulamento a ser baixado pelo BNH, as empresas abrangidas por este artigo poderão deduzir a importância correspondente a 50% do valor das aplicações que façam em planos de habitação destinados à casa própria de seus empregados, da contribuição prevista neste artigo.

§ 5º Os planos a que se refere o parágrafo anterior dependem de prévia aprovação e execução, controlada pelo BNH, diretamente ou por delegação.

Art. 23. A emissão de licença para construção de prédios residenciais de custo de construção superior a 500 vezes o maior salário-mínimo do país, considerado esse custo para cada unidade residencial, seja em prédio individual, seja em edifícios de apartamentos ou vilas, será precedida da subscrição, pelo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário do respectivo terreno, de Letras Imobiliárias emitidas pelo BNH.

§ 1º O montante dessa subscrição será de 5% sobre o valor da construção, quando este estiver entre os limites de quinhentos e mil e quinhentas vezes aquele salário-mínimo, e de mais 10% sobre o que exceder a mil e quinhentas vezes.

§ 2º As letras imobiliárias referidas neste artigo terão as características referidas no artigo 45 desta Lei.

§ 3º As autoridades municipais, ao examinarem projetos de construção de habitações nas condições referidas neste artigo, verificarão se a subscrição nêle criada corresponde ao custo da construção fixado pelo profissional responsável pela obra à base de preços unitários então vigente e, com fundamento nesse custo exigirão prova da subscrição prevista neste artigo. Antes da concessão do "habite-se" deverá o construtor prestar nova declaração do custo efetivo do prédio sujeita a verificação do Poder Público, e se for apurado excesso sobre a previsão inicial, antes da concessão do "habite-se", o titular do imóvel fará prova de ter sido feita a subscrição relativa ao excesso de custo.

§ 4º Só poderão gozar dos benefícios e vantagens previstos na presente lei os municípios que obedecerem ao disposto neste artigo.

Art. 24. O Banco Nacional da Habitação poderá operar em:

I - prestação de garantia em financiamento obtido, no país ou no exterior, pelas entidades integrantes do sistema financeiro da habitação destinados a execução de projetos de habitação de interesse social;

II - carteira de seguro dos créditos resultantes da venda ou construção de habitação a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações;

III - carteira de seguro dos depósitos nas entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

IV - carteira de redesconto para assegurar a liquidez do sistema financeiro da habitação;

V - carteira de seguro de vida de renda temporária dos adquirentes, financiados pelo sistema financeiro da habitação;

VI - carteira de seguro de resgate e pagamento de juros das Letras Imobiliárias emitidas pelas sociedades de crédito imobiliário;

VII - financiamento ou refinanciamento da elaboração ou execução de projetos de construção de conjuntos habitacionais ...(Vetado) ... instalação e desenvolvimento da indústria ...(Vetado)... de materiais de construção e pesquisas tecnológicas;

VIII - refinanciamento parcial dos créditos concedidos pelas sociedades de crédito imobiliário.

§ 1º O Banco Nacional da Habitação somente operará ...(Vetado)... para aplicação dos recursos disponíveis, depois de asseguradas as reservas técnicas necessárias às operações referidas nos incisos I a VI, inclusive.

§ 2º Os recursos disponíveis do Banco Nacional da Habitação serão mantidos em depósito no Banco do Brasil S.A. ...(Vetado).

§ 3º Dos recursos recolhidos ao Banco Nacional da Habitação, serão destinadas anualmente as verbas necessárias ao custeio das atividades do Serviço Federal da Habitação e Urbanismo ...(Vetado).

Art. 25. O capital do Banco Nacional de Habitação pertencerá integralmente à União Federal.

Parágrafo único. O capital inicial do Banco Nacional da Habitação será de Cr\$1 bilhão de cruzeiros.

Art. 26. O Poder Executivo transferirá, dentro de um ano, para o patrimônio do Banco Nacional da Habitação, terrenos de propriedade da União Federal que não sejam necessários aos serviços públicos federais ou que possam ser vendidos, para realizar recursos líquidos destinados ao aumento do Capital do Banco, desde que se prestem à construção de conjuntos residenciais de interesse social.

§ 1º O Banco poderá igualmente receber dos Governos Estaduais, Municipais e particulares ou de entidades de direito privado, êstes sob a forma de doações, terras ou terrenos rurais ou urbanos, apropriados para a construção de imóveis.

§ 2º No caso de doações previstas no parágrafo anterior nenhum ônus recairá sobre o doador de terras ou terrenos recebidos pelo Banco.

Art. 27. O Banco Nacional da Habitação será administrado por um Conselho de Administração e uma Diretoria, cujos membros serão nomeados pelo Presidente da República e aprovados pelo Senado Federal.

§ 1º O Conselho de Administração será composto de:

- a) o Presidente do Banco Nacional da Habitação, como seu Presidente, e com voto de qualidade;
- b) de seis a nove Conselheiros, com mandato de 3 anos cada um;
- c) os Diretores do Banco.

§ 2º A Diretoria será composta de:

- a) o Presidente do Banco Nacional da Habitação, demissível *ad nutum*;
- b) o Diretor-Superintendente com mandato de 4 anos;
- c) dois a cinco Diretores com mandato de 4 anos.

Art. 28. Os membros da Diretoria e três dos membros do Conselho de Administração serão escolhidos dentre cidadãos de reconhecida idoneidade moral e comprovada capacidade em assuntos econômico-financeiros, sendo dois outros membros do Conselho de Administração escolhidos dentre os especialistas, respectivamente, em assuntos de saúde pública, de previdência social, e o sexto, o Superintendente do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo.

§ 1º (Vetado).

§ 2º Os Conselheiros serão anualmente renovados pelo terço e na composição inicial, 1/3 terá mandato de um ano, 1/3 mandato de dois anos e 1/3 mandato de três anos.

§ 3º Na composição inicial da Diretoria, metade dos diretores terá mandato de dois anos.

Art. 29. Compete ao Conselho de Administração:

I - organizar e modificar o regimento interno do Banco, que será aprovado por ato do Ministro da Fazenda;

II - decidir sobre a orientação geral das operações do Banco;

III - exercer as atribuições normativas do Banco, como órgão da orientação, disciplina e controle do sistema financeiro da habitação;

IV - aprovar os orçamentos de custeio, recursos e aplicações do Banco e as normas gerais a serem observadas nos seus serviços;

V - distribuir os serviços do Banco entre os Diretores, observado o disposto nesta Lei;

VI - criar ou extinguir cargo e funções, fixando os respectivos vencimentos e vantagens, mediante proposta do Diretor-Superintendente, bem como dirimir dúvidas quanto aos direitos, vantagens e deveres dos servidores, podendo ainda baixar o Regulamento do Pessoal do Banco;

VII - examinar e aprovar os balancetes e balanços do Banco, financeiros e patrimoniais;

VIII - escolher substitutos no caso de vaga ou impedimento dos Diretores, até que o Presidente da República o faça em caráter efetivo;

IX - examinar e dar parecer sobre a prestação anual das contas do Banco;

X - deliberar sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria.

Art. 30. Compete à Diretoria:

I - decidir sobre todos os assuntos da direção executiva do Banco, de acordo com o seu Regimento Interno;

II - aprovar as operações do Banco, que excedam os limites fixados pelo Regimento Interno para cada Diretor.

Art. 31. Compete ao Presidente do Banco:

I - representar o Banco em suas relações com terceiros em juízo ou fora dêle, sem prejuízo do disposto no artigo 29;

II - convocar extraordinariamente o Conselho e a Diretoria, sempre que necessário;

III - enviar ao Tribunal de Contas, até 31 de janeiro de cada ano, as contas dos administradores do Banco relativas ao exercício anterior, para os fins do artigo 77, II, da Constituição;

IV - enviar ao Tribunal de Contas, até 31 de janeiro de cada ano as contas gerais do Banco relativas ao exercício anterior.

Art. 32. Compete ao Diretor-Superintendente:

I - substituir o Presidente nos seus impedimentos ocasionais, sem prejuízo do exercício normal de suas funções;

II - administrar e dirigir os negócios ordinários do Banco decidindo das operações que se contiverem no limite da sua competência, de acordo com o Regimento Interno;

III - outorgar e aceitar escrituras, ou assinar contratos, conjuntamente com o Presidente ou outro Diretor;

IV - designar, conjuntamente com o Presidente, procuradores com poderes especiais, agentes ou representantes do Banco;

V - praticar os atos referentes à administração do pessoal, podendo delegar poderes, salvo quando se tratar de nomeação, promoção ou demissão;

VI - superintender e coordenar os serviços dos diferentes setores do Banco e zelar pelo fiel cumprimento das deliberações do Conselho de Administração e da Diretoria;

VII - prover, interinamente, até que o Presidente da República o faça em caráter efetivo, as vagas dos membros do Conselho de Administração, cuja substituição não esteja prevista no Regulamento do Banco.

Art. 33. Os Diretores referidos no artigo 27, § 2º, alínea c terão as atribuições que forem determinadas no Regimento Interno.

Art. 34. O pessoal contratado pelo Banco será regido pela Consolidação das Leis do Trabalho e legislação complementar e admitido mediante concurso de provas ou de provas e títulos.

§ 1º Poderão ser requisitados pelo Banco servidores dos quadros do serviço público federal, das autarquias federais, ou de sociedades de economia mista, controladas pelo Governo Federal.

§ 2º (Vetado).

CAPÍTULO V

Das Sociedades de Crédito Imobiliário

Art. 35. As Sociedades de crédito imobiliário são instituições de crédito especializado, dependem de autorização do Banco Nacional da Habitação para funcionar, e estão sujeitas a permanente fiscalização do Governo Federal, através do referido Banco e da Superintendência da Moeda e do Crédito.

§ 1º As sociedades de crédito imobiliário se organizarão sob a forma anônima de ações nominativas, observando nos atos de sua constituição todos os dispositivos legais aplicáveis, mas só poderão dar início às suas atividades após publicação, no Diário Oficial da União, da autorização do Banco Nacional da Habitação.

§ 2º As sociedades de crédito imobiliário serão constituídas com o capital mínimo de 100 milhões de cruzeiros em moeda corrente, na forma da legislação que rege as sociedades anônimas, mas a emissão de autorização para funcionar dependerá da integralização mínima de 50%, mediante débito do BNH.

§ 3º O limite mínimo referido no parágrafo anterior será anualmente atualizado, com base nos índices de que trata o artigo 5º, § 1º.

Art. 36. A autorização para funcionar será concedida por tempo indeterminado, enquanto a sociedade observar as disposições legais e regulamentares em vigor.

§ 1º Somente poderão ser membros dos órgãos da administração e do Conselho Fiscal das sociedades de crédito imobiliário, pessoas de reconhecida idoneidade moral e comercial, sendo que dois diretores deverão comprovar capacidade financeira e técnica.

§ 2º Os diretores somente poderão ser investidos nos seus cargos depois da aprovação pelo Banco Nacional da Habitação, à vista das provas exigidas pela SUMOC para investimento de diretores de estabelecimento bancário em geral.

§ 3º A responsabilidade dos administradores de sociedade de crédito imobiliário é a mesma prevista na lei para os diretores de bancos.

§ 4º A expressão "crédito imobiliário", constará obrigatoriamente da denominação das sociedades referidas neste artigo.

§ 5º As sociedades de crédito imobiliário enviarão para publicação até o 10º dia de cada mês, no Diário Oficial do estado onde funcionarem, os balancetes mensais.

Art. 37. Ficarão sujeitos à prévia aprovação do Banco Nacional da Habitação:

I - as alterações dos estatutos sociais das sociedades de crédito imobiliário;

II - a abertura de agências ou escritórios das referidas sociedades;

III - a cessação de operações da matriz ou das dependências das referidas sociedades.

Art. 38. Os pedidos de autorização para funcionamento, alteração estatutária, abertura ou fechamento de agências ou dependências e aprovação de administradores deverão ser decididos pelo Banco Nacional da Habitação, dentro de 120 dias da sua apresentação e das decisões do Banco caberá recurso voluntário para o Ministro da Fazenda.

Parágrafo único. O regulamento discriminará a documentação a ser apresentada, com os requerimentos referidos neste artigo, podendo o Banco Nacional da Habitação fazer as exigências que considerar de interesse para a apreciação do pedido e fixar prazo razoável para o seu atendimento.

Art. 39. As sociedades de crédito imobiliário somente poderão operar em financiamentos para construção, venda ou aquisição de habitações, mediante:

I - abertura de crédito a favor de empresários que promovam projetos de construção de habitações para venda a prazo;

II - abertura de crédito para a compra ou construção de casa própria com liquidação a prazo de crédito utilizado;

III - desconto, mediante cessão de direitos de receber a prazo o preço da construção ou venda de habitações;

IV - outras modalidades de operações autorizadas pelo Banco Nacional da Habitação.

§ 1º Cada sociedade de crédito imobiliário somente poderá operar com imóveis situados na área geográfica para a qual fôr autorizada a funcionar.

§ 2º As sociedades de crédito imobiliário não poderão operar em compra e venda ou construção de imóveis, salvo para liquidação de bens que tenham recebido em pagamento dos seus créditos ou no caso dos imóveis necessários a instalação de seus serviços.

§ 3º Nas suas operações as sociedades de crédito imobiliário observarão as normas desta lei e as expedidas pelo Banco Nacional da Habitação, com relação aos limites do valor unitário, prazo, condições de pagamento, juros, garantias, seguro, ágio e deságios na colocação de Letras Imobiliárias e diversificação de aplicações.

§ 4º As disponibilidades das sociedades de crédito imobiliário serão mantidas em depósito no Banco Nacional da Habitação, no Banco do Brasil S.A., nos demais bancos oficiais da União e dos Estados e nas Caixas Econômicas ... (Vetado).

Art. 40. As sociedades de crédito imobiliário não poderão:

a) receber depósitos de terceiros que não sejam proprietários de ações nominativas, a não ser nas condições e nos limites autorizados pelo Banco Nacional da Habitação;

b) tomar empréstimos em moeda nacional ou estrangeira, a não ser nas condições mínimas de prazo e nos limites máximos, em relação ao capital e reservas, estabelecidos pelo Banco Nacional da Habitação;

c) emitir Letras Imobiliárias em valor superior aos limites máximos aprovados pelo Banco Nacional da Habitação em relação ao capital e reservas e ao montante dos créditos em carteira;

d) admitir a movimentação de suas contas por meio de cheques contra ela girados ou emitir cheques na forma do Decreto n. 24.777, de 14 de junho de 1934;

e) possuir participação em outras empresas.

§ 1º O Banco Nacional da Habitação fixará o limite de recursos de terceiros que as sociedades poderão receber, até o máximo de 15 vezes os recursos próprios.

§ 2º O Banco Nacional da Habitação fixará também os limites mínimos de prazo dos vencimentos dos recursos de terceiros recebidos pela sociedade em relação aos prazos de suas aplicações.

Art. 41. O Banco Nacional de Habitação e a SUMOC manterão fiscalização permanente e ampla das Sociedades de Crédito Imobiliário podendo para isso, a qualquer tempo, examinar livros de registros, papéis e documentação de qualquer natureza, atos e contratos.

§ 1º As sociedades são obrigadas a prestar tôda e qualquer informação que lhes fôr solicitada pelo Banco Nacional da Habitação ou pela SUMOC.

§ 2º A recusa, a criação de embaraços, a divulgação ou fornecimento de informações falsas sobre as operações e as condições financeiras da sociedade serão punidas na forma da lei.

§ 3º O Banco Nacional da Habitação e a SUMOC manterão sigilo com relação a documentos e informações que as sociedades de crédito imobiliário lhe fornecerem.

Art. 42. As sociedades de crédito imobiliário são obrigadas a observar o plano de contas e as normas de contabilização aprovadas pelo Banco Nacional da Habitação, bem como a divulgar, em seus relatórios semestrais, as informações mínimas exigidas pelo Banco Nacional da Habitação, quanto às suas condições financeiras.

§ 1º As sociedades de crédito imobiliário são obrigadas a enviar ao Banco Nacional de Habitação, até o último dia do mês seguinte, cópia do balancete do mês anterior, do balanço semestral e da demonstração de lucros e perdas, bem como prova de envio para publicação das atas de assembléias gerais, dentro de 30 dias da realização destas.

§ 2º O BNH poderá exigir quando a seu critério, considerar necessário, que Sociedades de Crédito Imobiliário se sujeitem à auditoria externa por empresas especializadas por ele aprovadas.

§ 3º As sociedades de crédito imobiliário mencionarão em sua publicidade os respectivos capitais realizados, suas reservas e o total de recursos mutuados aplicados, constantes de seu último balancete mensal.

Art. 43. A infração dos preceitos legais ou regulamentares sujeitará a sociedade às seguintes penalidades:

- a) multas, até 5% do capital social e das reservas especificadas, para cada infração de dispositivos da presente lei;
- b) suspensão da autorização para funcionar pelo prazo de 6 meses;
- c) cassação da autorização para funcionar.

§ 1º As multas serão impostas pelo Banco Nacional da Habitação após a apuração em processo cujas normas serão expedidas pelo Ministério da Fazenda, assegurada às sociedades ampla defesa.

§ 2º Da suspensão ou cassação de funcionamento caberá recurso, com efeito suspensivo, para o Ministro da Fazenda.

CAPÍTULO VI

Letras Imobiliárias

Art. 44. O Banco Nacional da Habitação e as sociedades de crédito imobiliário poderão colocar no mercado de capitais “letras imobiliárias” de sua emissão.

§ 1º A letra imobiliária é promessa de pagamento e quando emitida pelo Banco Nacional da Habitação será garantida pela União Federal.

§ 2º As letras imobiliárias emitidas por sociedades de crédito imobiliário terão preferência sobre os bens do ativo da sociedade emitente em relação a quaisquer outros créditos contra a sociedade, inclusive os de natureza fiscal ou parafiscal.

§ 3º Às Sociedades de Crédito Imobiliário é vedado emitir debêntures ou obrigações ao portador, salvo Letras Imobiliárias.

§ 4º As letras imobiliárias emitidas por sociedades de crédito imobiliário poderão ser garantidas com a coobrigação de outras empresas privadas.

Art. 45. O certificado ou título de letra imobiliária deve conter as seguintes declarações lançadas no seu contexto:

- a) a denominação “letra imobiliária” e a referência à presente lei;
- b) a denominação do emitente, sua sede, capital e reserva, total dos recursos de terceiros e de aplicações;
- c) o valor nominal por referência à Unidade Padrão de Capital do Banco Nacional da Habitação (artigo 52);
- d) a data do vencimento, a taxa de juros e a época do seu pagamento;
- e) o número de ordem bem como o livro, fôlha e número da inscrição no Livro de Registro do emitente;
- f) a assinatura do próprio punho do representante ou representantes legais do emitente;
- g) o nome da pessoa a quem deverá ser paga no caso de letra nominativa.

Parágrafo único. O titular da letra imobiliária terá ação executiva para a cobrança do respectivo principal e juros.

Art. 46. O Banco Nacional da Habitação e as sociedades de crédito imobiliário manterão obrigatoriamente um “Livro de Registro de Letras Imobiliárias Nominativas”, no qual serão inscritas as Letras nominativas e averbadas as transferências e constituição de direitos sobre as mesmas.

Parágrafo único. O Livro de Registro de Letras Imobiliárias nominativas das sociedades de crédito imobiliário será autenticado no Banco Nacional da Habitação e o seu modelo e escrituração obedecerão às normas fixadas pelo mesmo Banco.

Art. 47. As Letras Imobiliárias poderão ser ao portador ou nominativas, transferindo-se as primeiras por simples tradição e as nominativas:

- a) pela averbação do nome do adquirente no Livro de Registro e no próprio certificado efetuada pelo emitente ou pela emissão de novo certificado em nome do adquirente, inscrito no Livro de Registro;
- b) mediante endosso em preto no próprio título, datado e assinado pelo endossante.

§ 1º Aquêle que pedir a averbação da letra em favor de terceiro ou a emissão de novo certificado em nome dêsse deverá provar perante o emitente sua identidade e o poder de dispor da letra.

§ 2º O adquirente que pediu a averbação da transferência ou a emissão de novo certificado deve apresentar ao emitente da letra o instrumento da aquisição, que será por êste arquivado.

§ 3º A transferência mediante endosso não terá eficácia perante o emitente enquanto não fôr feita a averbação no Livro de Registro e no próprio título, mas o endossatário que demonstrar ser possuidor do título com base em série-contínua de endossos, tem direito a obter a averbação da transferência, ou a emissão de novo título em seu nome ou no nome que indicar.

Art. 48. Os direitos constituídos sobre as letras imobiliárias nominativas só produzem efeitos perante o emitente depois de anotadas no Livro de Registro.

Parágrafo único. As letras poderão, entretanto, ser dadas em penhor ou mandato mediante endosso, com a expressa indicação da finalidade e, a requerimento do credor pignoratício ou do titular da letra, o seu emitente averbará o penhor no Livro de Registro.

Art. 49. O emitente da letra fiscalizará, por ocasião da averbação ou substituição, a regularidade das transferências ou onerações da letra.

§ 1º As dúvidas suscitadas entre o emitente e o titular da letra ou qualquer interessado, a respeito das inscrições ou averbações previstas nos artigos anteriores, serão dirimidas pelo juiz competente para solucionar as dúvidas levantadas pelos oficiais dos Registros Públicos, excetuadas as questões atinentes à substância do direito.

§ 2º A autenticidade do endosso não poderá ser posta em dúvida pelo emitente da letra, quando atestada por corretor de fundos públicos, Cartório de Ofício de Notas ou abonada por Banco.

§ 3º Nas vendas judiciais, o emitente averbará a carta de arrematação como instrumento de transferência.

§ 4º Nas transferências feitas por procurador, ou representante legal do cedente, o emitente fiscalizará a regularidade da representação e arquivará o respectivo instrumento.

Art. 50. No caso de perda ou extravio do certificado da Letra Imobiliária nominativa, cabe ao respectivo titular, ou aos seus sucessores requerer a expedição de outra via...(Vetado).

Art. 51. As letras imobiliárias serão cotadas nas bolsas de valores.

Art. 52. A fim de manter a uniformidade do valor unitário em moeda corrente e das condições de reajustamento das letras em circulação, todas as letras imobiliárias emitidas pelo Banco Nacional da Habitação e pelas sociedades de crédito imobiliário terão valor nominal correspondente à Unidade Padrão de Capital do referido Banco, permitida a emissão de títulos múltiplos dessa Unidade.

§ 1º Unidade-Padrão de Capital do Banco Nacional da Habitação corresponderá a dez mil cruzeiros, com o poder aquisitivo do cruzeiro em fevereiro de 1964.

§ 2º O valor em cruzeiros corrente da Unidade-Padrão de Capital será reajustado toda vez que o salário-mínimo legal for alterado, com base no índice geral de preços referidos no artigo 5º, parágrafo 1º desta lei.

§ 3º Os reajustamentos serão feitos 60 dias depois da entrada em vigor de cada alteração do salário-mínimo após a vigência desta lei, na proporção da variação do índice referido no parágrafo anterior:

a) desde fevereiro de 1964 até o mês de entrada em vigor da primeira alteração do salário-mínimo, após a data desta lei;

b) entre os meses de duas alterações sucessivas do nível de salário-mínimo, nos reajustamentos subsequentes ao primeiro, após a vigência desta lei.

§ 4º O valor nominal da letra imobiliária, para efeitos de liquidação do seu principal e cálculo dos juros devidos, será o do valor reajustado da Unidade-Padrão de Capital no momento do vencimento ou pagamento do principal ou juros, no caso do título

simples, ou êsse valor multiplicado pelo número de Unidades-Padrão de Capital a que correspondem a letra, no caso de título múltiplo.

§ 5º Das letras imobiliárias devem constar, obrigatoriamente, as condições de resgate quando seu vencimento ocorrer entre duas alterações sucessivas do valor de Unidade-Padrão de Capital, as quais poderão incluir correção monetária do saldo devedor, a partir da última alteração da Unidade-Padrão até a data do resgate.

Art. 53. As letras imobiliárias vencerão o juro de, no máximo 8% (oito por cento) ao ano, e não poderão ter prazo de resgate inferior a 2 (dois) anos.

CAPÍTULO VII

Do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo

Art. 54. A Fundação da Casa Popular, criada pelo Decreto-lei n. 9.218, de 1º de maio de 1946, passa a constituir com o seu patrimônio, revogada a legislação que lhe concerne, o “Serviço Federal de Habitação e Urbanismo”, entidade autárquica...(Vetado).

§ 1º O Serviço Federal de Habitação e Urbanismo será dirigido por um Superintendente (Vetado).

§ 2º O Superintendente, de notória competência em matéria de habitação e urbanismo, será nomeado...(Vetado)... pelo Conselho de Administração do Banco Nacional de Habitação.

§ 3º (Vetado).

§ 4º Ficam extintos o Conselho Central, o Conselho Técnico e a Junta de Contrôlo da Fundação da Casa Popular.

§ 5º Os servidores do Serviço Nacional de Habitação e Urbanismo serão admitidos no regime da legislação trabalhista...(Vetado).

§ 6º (Vetado).

Art. 55. O Serviço Federal de Habitação e Urbanismo terá as seguintes atribuições:

a) promover pesquisas e estudos relativos ao deficit habitacional, aspectos do planejamento físico, técnico e sócio-econômico da habitação;

b) promover, coordenar e prestar assistência técnica a programas regionais e municipais de habitação de interesse social, os quais deverão necessariamente ser acompanhados de programas educativos e de desenvolvimento e organização de comunidade;

c) fomentar o desenvolvimento da indústria de construção, através de pesquisas e assistência técnica, estimulando a iniciativa regional e local;

d) incentivar o aproveitamento de mão-de-obra e dos materiais característicos de cada região;

e) estimular a organização de fundações, cooperativas, mútuas e outras formas associativas em programas habitacionais, propiciando-lhes assistência técnica;

f) incentivar a investigação tecnológica, a formação de técnicos, em qualquer nível, relacionadas com habitação e urbanismo;

g) prestar assistência técnica aos Estados e Municípios na elaboração dos planos diretores, bem como no planejamento da desapropriação por interesse social, de áreas urbanas adequadas a construção de conjuntos habitacionais;

h) promover, em colaboração com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a realização de estatísticas sobre a habitação no país;

i) (Vetado);

j) prestar assistência técnica aos Estados, aos Municípios e às empresas do país para constituição, organização e implantação de entidades de caráter público, de economia mista ou privadas, que terão por objetivo promover a execução de planos habitacionais ou financiá-los, inclusive assisti-los para se candidatarem aos empréstimos do Banco Nacional da Habitação ou das sociedades de crédito imobiliário;

l) prestar assistência técnica na elaboração de planos de emergência, intervindo na normalização de situações provocadas por calamidades públicas;

m) estabelecer normas técnicas para a elaboração de Planos Diretores, de acordo com as peculiaridades das diversas regiões do país;

n) assistir aos municípios na elaboração ou adaptação de seus Planos Diretores às normas técnicas a que se refere o item anterior.

§ 1º Os municípios que não tiverem códigos de obras adaptados às normas técnicas do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo ou que aprovarem projetos e planos habitacionais em desacordo com as mesmas normas, não poderão receber recursos provenientes de entidades governamentais, destinados a programas de habitação e urbanismo.

§ 2º (Vetado).

Art. 56. A organização administrativa do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo será estabelecida em decreto, devendo ser prevista a sua descentralização regional.

Parágrafo único. (Vetado).

CAPÍTULO VIII

Disposições Gerais e Transitórias

Art. 57. Não constitui rendimento tributável, para efeitos do imposto de renda, o reajustamento monetário:

a) do saldo devedor de contratos imobiliários corrigidos nos termos dos artigos 5º e 6º desta lei;

b) do saldo devedor de empréstimos contraídos ou dos depósitos recebidos nos termos desta lei, pelas entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

c) do valor nominal das letras imobiliárias.

Art. 58. Ficam isentos do Imposto de Renda, até 31 de dezembro de 1970, os lucros e rendimentos auferidos pelas pessoas físicas ou jurídicas, resultantes de operações de construção e primeira transação, inclusive alienação e locação, relativos aos prédios residenciais que vierem a ser construídos no Distrito Federal, cujo valor não ultrapasse 60 (sessenta) vezes o salário-mínimo da região.

Parágrafo único. Ficam igualmente isentos os mesmos imóveis, pelo mesmo prazo, dos impostos de transmissão, "causa mortis" e "inter vivos" relativos à primeira transferência de propriedade.

Art. 59. São isentos de imposto de selo:

a) a emissão, colocação, transferência, cessão, endosso, inscrição ou averbação de letras imobiliárias;

b) os atos e contratos, de qualquer natureza, entre as entidades que integram o sistema financeiro da habitação;

c) os contratos de que participem entidades integrantes do sistema financeiro da habitação, e que tenham por objeto habitações de menos de 50 metros quadrados, não incluídas as partes comuns, se fôr o caso, e de valor inferior a 60 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no país;

d) os contratos de construção, venda, ou promessa de venda a prazo, promessa de cessão e hipoteca, de habitações que satisfaçam aos requisitos da alínea anterior.

Art. 60. A aplicação da presente lei, pelo seu sentido social, far-se-á de modo a que sejam simplificados todos os processo e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente:

I - o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis;

II - economia de tempo e de emolumentos devidos aos Cartórios;

III - simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis.

Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou, ainda, quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras.

§ 2º As escrituras, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, termos e condições a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, *verbum ad verbum*, no respectivo Cartório ou Ofício, mencionado inclusive o número do Livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos mutuários, ao receberem os respectivos traslados de escritura, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato padrão constante das cláusulas, termos e condições referidas no parágrafo 1º dêste artigo.

§ 4º Os Cartórios de Registro de Imóveis, obrigatoriamente, para os devidos efeitos legais e jurídicos, receberão, autenticadamente, das pessoas jurídicas mencionadas na presente Lei, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior, tudo de modo a facilitar os competentes registros.

Art. 62. Os oficiais do Registro de Imóveis inscreverão obrigatoriamente, os contratos de promessa de venda, promessa de cessão ou de hipoteca celebrados de acordo com a presente Lei, declarando expressamente que os valores deles constantes são meramente estimativos, estando sujeitos os saldos devedores, assim como as prestações mensais, às correções do valor, determinadas nesta Lei.

§ 1º Mediante simples requerimento, firmado por ambas as partes contratantes, os Oficiais do Registro de Imóveis averbarão, à margem das respectivas inscrições, as correções de valores determinados por esta Lei, com indicação do novo

valor do preço ou da dívida e do saldo respectivo, bem como da nova prestação contratual.

§ 2º Se o promitente comprador, promitente cessionário ou mutuário se recusar a assinar o requerimento de averbação das correções verificadas, ficará, não obstante, obrigado ao pagamento da nova prestação, podendo a entidade financiadora, se lhe convier, rescindir o contrato, com notificação prévia no prazo de 90 dias.

Art. 63. Os órgãos da administração federal, centralizada ou descentralizada ficam autorizados a firmar acôrdos ou convênios com as entidades estaduais e municipais, buscando sempre a plena execução da presente Lei e o máximo de cooperação inter-administrativa.

Art. 64. O Banco Nacional da Habitação poderá promover desapropriações por utilidade pública ou por interesse social.

Art. 65. A partir da data da vigência desta Lei as Carteiras Imobiliárias dos Institutos de Aposentadoria e Pensões não poderão iniciar novas operações imobiliárias e seus segurados passarão a ser atendidos de conformidade com êste diploma legal.

§ 1º Os Institutos de Aposentadoria e Pensões efetuarão, no prazo máximo de doze meses, a venda dos seus conjuntos e unidades residenciais em consonância com sistema financeiro da habitação de que trata esta Lei, de acôrdo com as instruções expedidas, no prazo de noventa dias, conjuntamente pelo Serviço Federal de Habitação e o Departamento Nacional da Previdência Social.

§ 2º Os recursos provenientes da alienação a que se refere o parágrafo anterior serão obrigatoriamente aplicados em Letras Imobiliárias emitidas pelo BNH, de prazo de vencimento não inferior a 10 (dez) anos.

§ 3º Os órgãos referidos no parágrafo 1º, bem como o IPASE, as autarquias em geral...(Vetado)... e as Sociedades de Economia Mista, excluído o Banco do Brasil, que possuam unidades residenciais...(Vetado)... conjuntamente com a Caixa Econômica Federal...(Vetado)... submeterão à aprovação do Presidente da República, por intermédio do Ministro do Planejamento, no prazo de 90 dias, sugestões e normas em consonância com o sistema financeiro da habitação referentes à alienação das unidades residenciais de sua propriedade...(Vetado).

§ 4º Os órgãos de que trata o parágrafo anterior, celebrarão convênio com a Caixa Econômica Federal de Brasília, incumbindo-a da alienação, aos respectivos ocupantes, dos imóveis residenciais que possuírem no Distrito Federal, devendo o produto da operação constituir fundo rotativo destinado a novos investimentos em construções residenciais em Brasília, assegurado às entidades convenientes rateio financeiro anual, que lhes permita a retirada de valores correspondentes no mínimo, a cinquenta por cento (50%) da renda líquida atual, efetivamente realizada, com a locação de tais imóveis.

§ 5º Os imóveis residenciais que deixarem de ser alienados aos ocupantes, por desinteresse ou impossibilidade legal dos mesmos, serão objeto de aquisição pela

União que poderá para resgatá-los, solicitar a abertura de crédito especial, dar em pagamento imóveis não necessários aos seus serviços ou ações de sua propriedade em empresas de economia mista, mantida, nesta hipótese, a situação majoritária da União.

§ 6º A administração dos imóveis adquiridos pela União, na forma do parágrafo anterior, será feita pelo Serviço do Patrimônio da União.

§ 7º Realizadas as operações previstas no parágrafo primeiro, extinguir-se-ão as Carteiras Imobiliárias dos IAPs.

§ 8º Os atuais inquilinos ou ocupantes de imóveis residenciais dos IAPs e, sucessivamente, os seus contribuintes, estes inscritos e classificados de acordo com a legislação vigente, terão preferência no atendimento pelos órgãos estatais integrantes do sistema financeiro da habitação.

Art. 66. O Ministro do Planejamento adotará as medidas necessárias para a criação de um Fundo de Assistência Habitacional objetivando o financiamento às populações de renda insuficiente, destinando-lhes recursos próprios.

Art. 67. O Banco Nacional da Habitação e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo deverão publicar mensalmente a relação dos servidores admitidos ao seu serviço, a qualquer título, no mês anterior à publicação.

Art. 68. O Poder Executivo baixará os regulamentos necessários à execução desta Lei, inclusive os relativos à extinção dos órgãos federais que vêm exercendo funções e atividades que possam ser por elas reguladas, podendo incorporar serviços, órgãos e departamentos, dispondo sobre a situação dos respectivos servidores e objetivando o enquadramento dos órgãos federais que integram o sistema financeiro da habitação.

Parágrafo único. Dentro do prazo de noventa (90) dias, o Poder Executivo baixará os atos necessários à adaptação do funcionamento das Caixas Econômicas Federais, Caixas Militares e IPASE aos dispositivos desta Lei.

Art. 69. O contrato de promessa de cessão de direitos relativos a imóveis não loteados, sem cláusula de arrendimento e com emissão de posse, uma vez inscrita no Registro Geral de Imóveis, atribui ao promitente cessionário direito real oponível a terceiro e confere direito a obtenção compulsória da escritura definitiva de cessão, aplicando-se, neste caso, no que couber, o disposto no artigo 16 do Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, e no artigo 346 do Código do Processo Civil.

Parágrafo único. O disposto neste artigo se aplica aos contratos em via de execução compulsória, em qualquer instância.

Art. 70. Fica assegurada às Caixas Econômicas Federais, na forma em que o Poder Executivo regulamentar, dentro do prazo previsto no parágrafo único do artigo 68, a exploração da Loteria Federal.

Parágrafo único. Setenta por cento da renda líquida da exploração da Loteria Federal destinar-se-ão à construção de habitações de valor unitário inferior a 60 vezes o maior salário-mínimo vigente no País. (Revogado pelo Decreto-lei nº 204, de 1967)

Art. 71. Fica o Poder Executivo autorizado a abrir, pelo Ministério da Fazenda, crédito especial no montante de Cr\$1 bilhão, com vigência durante três anos, destinado à integralização gradativa do capital do Banco Nacional da Habitação.

Art. 72. Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 21 de agosto de 1964; 143º da Independência e 76º da República.

H. CASTELLO BRANCO

Milton Campos

Erneto de Mello Baptista

Arthur da Costa e Silva

Vasvo da Cunha

Octavio Gouveia de Bulhões

Juarez Távora

Hugo de Almeida Leme

Flávio Suplicy de Lacerda

Arnaldo Susselcind

Nelson Lavenére Wanderley

Raynundo de Brito

Mauro Thibau

Daniel Faraco

Roberto Campos

Osvaldo Cordeiro de Farias

LEGISLAÇÃO
Âmbito Municipal

Lei Complementar nº 428 • Porto Alegre-RS

Primeira lei municipal brasileira que regulamentou a assistência técnica
como direito das populações de baixa renda.

LEI COMPLEMENTAR Nº 428*

Regulamenta o art. 233 Inciso IV, da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre, instituindo o Programa de Assistência Técnica ao Projeto e Construção de Moradia Econômica a pessoas de baixa renda, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

Faço saber, no uso das atribuições que me obriga o parágrafo 7º do art. 77, da Lei Orgânica, que a Câmara Municipal manteve eu promulgo a seguinte Lei Complementar:

Artigo 1º Fica instituído o Programa de Assistência Técnica ao Projeto e Construção de Moradia Econômica (ATME) a pessoas de baixa renda, nos termos do art. 233 da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre.

Parágrafo único. A assistência técnica será oferecida individualmente ou em grupos organizados, tais como mutirões e cooperativas.

Artigo 2º O Programa de Assistência ao Projeto e Construção de Moradia Econômica tem por objetivo:

I - possibilitar assessoria técnica na área da moradia a pessoas ou grupos organizados, carentes de recursos financeiros.

II - otimizar o aproveitamento racional do espaço, de recursos humanos e de materiais construtivos necessários à moradia.

Artigo 3º O Município poderá celebrar convênios com cooperativas profissionais e sindicatos das categorias profissionais habilitadas legalmente para prestar assistência técnica a projetos e construções, visando à credenciação dos técnicos.

Artigo 4º O Município poderá celebrar convênios com organismos não-governamentais, entidades profissionais, bem como com os governos Estadual e Federal para fins de viabilizar isenções e recursos financeiros ao Programa.

*Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial de Porto Alegre em 30 de abril de 1999.

Artigo 5º O beneficiário final do Programa deverá ser proprietário, promitente comprador ou cessionário de direito de uso, na forma da Lei, relativamente ao terreno sobre o qual pretenda construir.

Parágrafo único. As cooperativas deverão atender, por seus cooperativados, às condições socioeconômicas previstas no art.6º desta Lei.

Artigo 6º Para qualificação ao Programa, entende-se como beneficiário toda a família, com até três pessoas, com renda familiar mensal até cinco salários mínimos, ou família com mais de três pessoas com uma renda “per capita” mensal não superior a 1,5 salário mínimo.

Artigo 7º O Programa atenderá às solicitações para fins residenciais.

Parágrafo único. Será permitido o uso misto da edificação, quando de uso exclusivo do beneficiário, a critério do Poder Executivo.

Artigo 8º O gerenciamento do Programa terá a participação de entidades comunitárias e entidades profissionais da área tecnológica.

Artigo 9º Os beneficiários do Programa poderão receber isenções de taxas administrativas municipais relativas à regularização ou aprovação de sua moradia.

Artigo 10. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Artigo 11. Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DA PRESIDÊNCIA DA
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 23 de abril de 1999

NEREU D'ÁVILA
Presidente

ADELI SELL
1º Secretário

Cria o Serviço de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social para a cidade de São Paulo. Incentiva parcerias do executivo para fazer os serviços de habitação.

Extraído do site da Prefeitura de São Paulo (www.prefeitura.sp.gov.br).

LEI Nº 13.433, DE 27 DE SETEMBRO DE 2002*

(Projeto de Lei nº 337/01, do Vereador Nabil Bonduki - PT)

Dispõe sobre o Serviço de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social, autoriza o Executivo a celebrar convênios e termos de parceria e dá outras providências.

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 29 de agosto de 2002, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Fica criado o Serviço de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social, instituto previsto na alínea "r", inciso V, artigo 4º da Lei nº 10.257, Estatuto da Cidade, com a finalidade de prestar assessoria técnica gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social, no sentido de promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade, na garantia da moradia como direito social, nos termos do artigo 6º da Constituição da República, buscando a gestão democrática por meio da participação na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, assim como a cooperação, nos termos dos incisos II e III do artigo 2º do Estatuto da Cidade, bem como pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade nos termos dos artigos 148, 149, 151, 167, 168, 169, 170 e 171 da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Art. 2º Os Serviços de Assessoria Técnica deverão ser desenvolvidos no âmbito dos programas e projetos do Executivo.

§ 1º A coordenação e supervisão do Serviço de Assessoria Técnica será da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano e dos órgãos a ela subordinados.

§ 2º Para a realização dos serviços a serem desenvolvidos, deverá ser garantida a atuação integrada dos diversos setores do Executivo.

*Este texto não substitui o original publicado em 28 de setembro de 2002.

§ 3º A realização dos serviços previstos na presente lei deverá, necessariamente, ser desenvolvida com a participação direta dos usuários envolvidos e de suas diferentes formas de organização, quando houver, em todas as etapas do trabalho.

§ 4º A prestação do Serviço de Assessoria Técnica deverá priorizar o atendimento coletivo.

Art. 3º O Serviço de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social será prestado por pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, cadastradas pelo Executivo, visando à formação de vínculo de cooperação entre o Poder Público e as entidades definidas no âmbito desta lei, para o fomento e execução das atividades previstas nesta lei.

Art. 4º O Executivo cadastrará as entidades que comprovarem os requisitos específicos para a sua habilitação, emitindo um certificado de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social.

§ 1º A apresentação do certificado é condição indispensável para a celebração de convênios ou termos de parceria.

§ 2º O certificado terá validade de 2 (dois) anos, devendo a entidade solicitar a renovação 6 (seis) meses antes do término do prazo, comprovando, na oportunidade, o atendimento dos requisitos previstos nesta lei.

Art. 5º São requisitos específicos para que as pessoas jurídicas referidas no artigo 2º desta lei habilitem-se na qualificação como Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social:

I - comprovar o registro de seu ato constitutivo dispondo sobre:

- a) natureza social de seus objetivos relativos à respectiva área de atuação;
- b) finalidade não-lucrativa, com a obrigatoriedade de investimento de seus excedentes financeiros no desenvolvimento das próprias atividades;
- c) proibição de distribuição de bens ou de parcelas do patrimônio líquido em qualquer hipótese, inclusive em razão de desligamento, retirada ou falecimento de associado ou membro da entidade;
- d) previsão de incorporação integral do patrimônio, dos legados ou das doações que lhe foram destinados, bem como dos excedentes financeiros decorrentes de suas atividades, em caso de extinção ou desqualificação, ao patrimônio de outra entidade qualificada e certificada pelo Executivo como Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social.

II - comprovar os objetivos sociais da entidade, em especial:

- a) prestação de assessoria técnica à população, entidades e grupos comunitários, em questões relativas à habitação de interesse social no sentido de promover a integração social, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade;
- b) atendimento à população de baixa renda, com a participação direta da comunidade em todas as etapas das intervenções;
- c) ter como finalidade a promoção do desenvolvimento urbano sustentável, a universalização do direito à cidade e da inclusão social das comunidades envolvidas.

III - comprovar sua qualificação no que diz respeito a:

- a) garantia de atuação de profissionais habilitados nos serviços necessários ao desenvolvimento dos programas e projetos;
- b) experiência na execução dos serviços previstos nesta lei.

Art. 6º A outorga da qualificação prevista nesta lei é ato vinculado ao cumprimento dos requisitos específicos descritos no artigo 2º desta lei.

Art. 7º Não são passíveis de qualificação como Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social:

- I - as sociedades comerciais;
- II - os sindicatos, as associações de classe ou de representação de categorias profissionais;
- III - as instituições religiosas ou voltadas para a disseminação de credos, cultos, práticas e visões devocionais e confessionais;
- IV - as organizações partidárias.

Art. 8º O Executivo deverá garantir ampla publicidade no processo de cadastramento e certificação previsto nesta lei, fazendo publicar, anualmente, no Diário Oficial do Município a relação das entidades cadastradas.

Art. 9º Perderá a qualificação de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social a entidade que deixar de atender aos requisitos previstos nesta lei, bem como aquela que não cumprir satisfatoriamente os objetivos pactuados por convênio ou termo de parceria.

Art. 10. São considerados serviços a serem prestados no âmbito desta lei:

- I - elaborar diagnóstico da situação social da população, assim como da situação física, fundiária e ambiental das áreas de intervenções;
- II - elaborar estudos de viabilidade, planos e projetos de intervenção jurídica, física, social e ambiental;
- III - preparar e acompanhar a tramitação da documentação técnica, jurídica, administrativa e contábil necessária à aprovação das intervenções junto aos órgãos técnicos e de financiamento competentes;
- IV - assessorar a comunidade durante o desenvolvimento das etapas de obras eventualmente necessárias, incluindo as atividades preparatórias e de acompanhamento nas atividades de ocupação e utilização dos espaços existentes;
- V - promover ações relacionadas à formação, à educação popular, à cultura, à educação ambiental, à garantia da cidadania e dos direitos humanos no âmbito do desenvolvimento urbano, objetivando a inclusão social das comunidades envolvidas;
- VI - preparar e encaminhar toda a documentação necessária para a regularização fundiária de áreas;
- VII - desenvolver outras atividades compatíveis com as finalidades desta lei.

Parágrafo único. Os produtos dos serviços realizados como documentos, levantamentos físicos, e quaisquer outros deverão necessariamente ser disponibilizados para conhecimento e acesso das pessoas e comunidades envolvidas, garantida a entrega de cópia da documentação produzida.

Art. 11. Fica o Executivo autorizado a celebrar convênios e termos de parceria com as entidades cadastradas e qualificadas como Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social para a execução dos serviços previstos na presente lei.

§ 1º O Executivo deverá estabelecer critérios e regras de seleção pública de modo a garantir a ampla publicidade e transparência na escolha das entidades já cadastradas para o estabelecimento de convênios, garantindo a manifestação e decisão da comunidade envolvida.

§ 2º Aos convênios celebrados entre o Poder Público e as entidades cadastradas aplicar-se-á, no que couber, o disposto no artigo 116 da Lei Federal nº 8.666/93.

§ 3º Em todos os casos, observar-se-á os princípios da legalidade, da moralidade, da impessoalidade, da publicidade e da eficiência.

Art. 12. O Poder Executivo regulamentará a presente lei no prazo de 60 dias da data de publicação.

Art. 13. As despesas com a execução desta lei correrão por conta de dotações próprias, suplementadas se necessário.

Art. 14. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO,
em 27 de setembro de 2002, 449º da fundação de São Paulo

MARTA SUPPLY
PREFEITA

ANNA EMILIA CORDELLI ALVES
Secretária dos Negócios Jurídicos

JOÃO SAYAD
Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

LUIZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA
Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

Publicada na Secretaria do Governo Municipal,
em 27 de setembro de 2002

RUI GOETHE DA COSTA FALCÃO
Secretário do Governo Municipal

Legislação que regulamenta a assessoria técnica para a população de baixa renda e incentiva outros programas da Política Municipal de Habitação de Vitória (ES).

Extraído do site da Prefeitura Municipal de Vitória (www.vitoria.es.gov.br).

LEI Nº 5.823*

Estabelece diretrizes e normas da Política Municipal de Habitação PMH, altera o Art. 8º e incisos XII e XIII do Art. 32, da Lei Nº 5.463, de 11 de janeiro de 2002, cria cargos de provimentos em comissão, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono, na forma do Art. 113, inciso III, da Lei Orgânica do Município de Vitória, a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece as diretrizes e normas da Política Municipal de Habitação – PMH, transforma a Secretaria Especial de Habitação, criada através da Lei Nº 5.463, de 11/01/2002 em seu Art. 8º, cria o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS, o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social FMHIS, regula as formas de acesso à moradia e institui o Sistema Municipal de Informações Habitacionais -SMIH.

Art. 2º Para fins do disposto nesta lei, considera-se:

I - família de baixa renda: aquela cuja situação socioeconômica, definida segundo seu padrão de consumo, não lhe permita arcar, total ou parcialmente, com os custos de quaisquer formas de acesso a habitação, a preços de mercado;

II - financiamento habitacional: o mútuo destinado à aquisição de lote urbanizado, e/ou da construção, da conclusão, da recuperação, da ampliação ou da melhoria da habitação, bem como as despesas cartorárias e as de legalização do terreno;

III - habitação: a moradia inserida no contexto urbano, provida de infra-estrutura básica, os serviços urbanos, os equipamentos comunitários básicos, ser obtida em forma imediata ou progressiva, localizada em área com situação legal regularizada;

*Este texto não substitui o original publicado em 31 de dezembro de 2002.

IV - habitação de interesse social: a habitação urbana, nova ou usada, com o respectivo terreno e serviços de infra-estrutura, com destinação à famílias de baixa renda;

V - áreas de interesse social: segundo a Lei 4167/94, Art.77, parágrafo 1º e 2, são aquelas originadas por ocupação espontânea ou por lotes irregulares ou clandestinos que apresentam condições precárias de moradia;

VI - áreas de Ocupação de Interesse Social: são áreas destinadas à produção de habitação de Interesse Social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo;

VII - lote urbanizado: parcela legalmente definida de uma área, conforme as diretrizes de planejamento urbano municipal ou regional, que disponha de acesso por via pública e, no seu interior, no mínimo, de soluções de abastecimento de água e esgotamento sanitário e ainda de instalações que permitam a ligação de energia elétrica;

VIII - lote social: lote de terreno, urbano, situado em loteamento ou desmembramento aprovado pelo órgão municipal competente e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, cujo preço seja igual ou inferior ao que vier a ser determinado por Conselho Municipal de Habitação, atendendo a parâmetros técnicos de padrão de consumo familiar;

IX - padrão de consumo familiar: é o parâmetro para definir os indicadores de implementação, de aferição de programas habitacionais, e de enquadramento para o acesso à política de subsídio. Constitui estrutura de consumo, segundo metodologia a ser estabelecida em regulamento, em função, entre outras variáveis, do nível de renda, tamanho e faixa etária das famílias, grau de escolaridade, número de membros da família que trabalham e hábitos locais ou regionais.

O poder aquisitivo deve ser definido pelo padrão de consumo mediano, apurado por meio de metodologia validada (PNAD-IBGE; PPV-IPEA e POF-DIEESE) e deve ser usado para estratificar as famílias de forma a permitir definir grupos homogêneos;

X - custo de acesso à habitação: os valores relativos a prestação de financiamento habitacional, contrapartida de arrendamento residencial, taxa de ocupação, aluguel ou derivados do direito de superfície, direito de uso, ou quaisquer outras formas de acesso à habitação;

XI - assentamento subnormal: assentamento habitacional irregular (favela, mocambo, palafita e assemelhados) localizados em terrenos de propriedade alheia, pública ou particular, ocupado de forma desordenada e densa, carente de serviços públicos essenciais, inclusive em área de risco ou legalmente protegida;

XII - regularização fundiária: é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas, ocupadas em desconformidade com a lei.

CAPÍTULO II

DA FINALIDADE

Art. 3º A Política Municipal de Habitação (PMH) tem por finalidade orientar as ações do Poder Público compartilhadas com as do setor privado, expressando a interação

com a sociedade civil organizada, de modo a assegurar às famílias, especialmente as de baixa renda, o acesso, de forma gradativa, à habitação.

CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 4º A Política Municipal de Habitação obedecerá às seguintes diretrizes gerais:

I - promover o acesso à terra e à moradia digna aos habitantes da cidade, com a melhoria das condições de habitabilidade, de preservação ambiental e de qualificação dos espaços urbanos, avançando na construção da cidadania, priorizando as famílias de baixa renda;

II - assegurar políticas fundiárias que garantam o cumprimento da função social da terra urbana;

III - promover processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos da política habitacional, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade organizada;

IV - utilizar processos tecnológicos que garantam a melhoria da qualidade e a redução dos custos da produção habitacional e da construção civil em geral;

V - assegurar a vinculação da política habitacional com as demais políticas públicas, com ênfase às sociais, de geração de renda, de educação ambiental e de desenvolvimento urbano;

VI - estimular a participação da iniciativa privada na promoção e execução de projetos compatíveis com as diretrizes e objetivos da Política Municipal de Habitação.

CAPÍTULO IV

DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO

Art. 5º Constituem objetivos da Política Municipal da Habitação:

I - a produção de lotes urbanizados e de novas habitações com vistas à redução progressiva do déficit habitacional e ao atendimento da demanda gerada pela constituição de novas famílias;

II - a melhoria das condições de habitabilidade das habitações existentes de modo a corrigir suas inadequações, inclusive em relação à infra-estrutura e aos acessos aos serviços urbanos essenciais e aos locais de trabalho e lazer;

III - promover a reconstrução e requalificação dos imóveis vagos principalmente aqueles de valor histórico e cultural da área central de Vitória;

IV - a melhoria da capacidade de gestão dos planos e programas habitacionais;

V - a diversificação das formas de acesso à habitação para possibilitar a inclusão, entre os beneficiários dos projetos habitacionais, das famílias impossibilitadas de pagar os custos de mercado dos serviços de moradia;

VI - a melhoria dos níveis de qualificação da mão-de-obra utilizada na produção de habitações e na construção civil em geral, atendendo, de forma direta, a população mais carente, associando processos de desenvolvimento social e de geração de renda;

VII - urbanizar as áreas com assentamentos subnormais, inserindo-as no contexto da cidade;

VIII - reassentar moradores de áreas impróprias ao uso habitacional e em situação de risco, recuperando o ambiente degradado;

IX - promover e viabilizar a regularização fundiária e urbanística de assentamentos subnormais e de parcelamentos clandestinos e irregulares atendendo a padrões adequados de preservação ambiental de qualidade urbana.

CAPÍTULO V DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Seção I

Do Público Alvo

Art. 6º Para fins de definição de ações de política habitacional, o público alvo a ser atendido pelos programas habitacionais deverá ser classificado em três estratos, identificados em razão do grau de inserção das famílias na economia:

I - Grupo 1 –

- famílias sem capacidade de pagamento, ou seja, aquelas localizadas abaixo da linha de pobreza ou que vivam na indigência;

II - Grupo 2 –

- famílias com baixa capacidade de pagamento, ou seja, aquelas com capacidade para atender integralmente suas necessidades básicas, excluindo as despesas de morar condignamente;

- famílias com capacidade de pagamento, ou seja, aquelas que têm capacidade de atender integralmente suas necessidades básicas e, ainda, apresentam alguma capacidade para assumir serviço de moradia;

III - Grupo 3 –

- famílias com capacidade reduzida de poupança, ou seja, aquelas que, além de atenderem suas necessidades básicas, são capazes de integralizar uma pequena poupança.

§ 1º A avaliação da capacidade de pagamento e de poupança das famílias, para enquadramento nos programas habitacionais de interesse social e na concessão de subsídio, terá como base o padrão de consumo familiar.

§ 2º Estão excluídas da política de Habitação de Interesse Social, as famílias que já têm capacidade de investimento, compondo grupo capaz de resolver suas necessidades de moradia por meio do mercado.

Seção II

Dos Programas e Projetos

Art. 7º Os programas e projetos habitacionais de interesse social poderão contemplar, entre outras, as seguintes modalidades:

I - produção de loteamentos, lotes urbanizados, unidades e conjuntos habitacionais, destinados às habitações de interesse social;

II - revitalização e/ou requalificação de áreas degradadas, especialmente aquelas de interesse histórico e cultural da área central, com recuperação ou melhoria das habitações nelas existentes;

III - regularização fundiária e urbanística de loteamentos ou assentamentos subnormais e das respectivas unidades habitacionais;

IV - oferecimento de condições de habitabilidade a moradias já existentes, em termos de salubridade, de segurança e de oferta e acesso à infra-estrutura, aos serviços e equipamentos urbanos e aos locais de trabalho;

V - financiamento individual para:

a) aquisição de lote urbanizado;

b) aquisição de materiais de construção destinados à conclusão, recuperação, ampliação ou melhoria de habitações;

c) a construção de habitação em lote próprio ou que possa ser utilizado mediante qualquer das formas de acesso à moradia previstas em Lei;

VI - assistência técnica e social às famílias moradoras de áreas de risco geológico efetivo, de caráter continuado, que visa diagnosticar, prevenir, controlar e eliminar situações de risco geológico, estruturando e revitalizando estas áreas.

Parágrafo único. As modalidades acima elencadas serão objeto de interação intra-institucional, ressalvadas as competências de cada área.

Art. 8º O Poder Executivo regulamentará as condições de enquadramento das famílias nos programas e projetos habitacionais de interesse social tendo em conta o padrão de consumo familiar referido no inciso XI do artigo 2º.

Parágrafo único. A mesma metodologia deverá ser utilizada na elaboração de indicadores destinados ao acompanhamento da execução e à avaliação dos programas e projetos indicados no *caput* deste artigo e para enquadramento em programas de subsídios financiados, total ou parcialmente, com recursos públicos.

Seção III

Dos Programas específicos

Art. 9º Serão criados no âmbito desta Lei, os programas específicos destinados ao atendimento das diversas demandas na área habitacional, seja através de recursos próprios ou através de parcerias com a iniciativa privada ou com outras instituições públicas.

Art. 10. Ficam desde já identificados como programas específicos: Bolsa Moradia, Morar no Centro, Programa Estrutural em área de risco e Locação Social.

Art. 11. Bolsa Moradia é o programa pelo qual poderá ser assegurada habitação às pessoas ou famílias de baixa renda, mediante a concessão de subsídio, integral ou parcial, em caráter transitório, do valor suficiente para viabilizar a locação de imóvel residencial, pelo período mínimo de 1 (um) ano.

§ 1º Os programas e projetos habitacionais relativos à bolsa moradia estabelecerão critérios para a geração de moradia transitória, em caráter emergencial, de pessoas ou famílias privadas da respectiva moradia em decorrência de:

I - catástrofe ou calamidade pública;

II - situações de risco geológico;

III - situações de risco à salubridade;

IV - desocupação de áreas de interesse ambiental;

V - intervenções urbanas;

VI - outras previstas em lei e regulamento.

§ 2º Sem prejuízo de outras disposições previstas em regulamento, os programas e projetos relativos à bolsa moradia, disporão sobre a utilização dos recursos que lhe forem alocados, sob a forma de caução, empréstimo, garantia ou subsídio, em benefício do locatário ou sublocatário.

Art.12. Morar no Centro é um programa que tem como objetivos contribuir para o repovoamento da área central, viabilizar moradia para a população de baixa renda, reabilitar edifícios desocupados para uso habitacional, e melhorar a qualidade de vida dos habitantes da área central.

Parágrafo único. A construção de novos prédios e/ou reforma e reciclagem de prédios vazios, deverá ser viabilizada com linhas de financiamento para as faixas de renda baixa e média e através de subsídios a serem implementados com recursos municipais, sendo acessíveis a famílias com renda até 05 salários mínimos.

Art. 13. Programa Estrutural em Áreas de Risco é um programa de assistência técnica e social às famílias moradoras de áreas de risco geológico efetivo, de caráter continuado, que visa diagnosticar, prevenir, controlar e eliminar situações de risco geológico, estruturando e revitalizando estas áreas.

Parágrafo único. Áreas de risco geológico são aquelas sujeitas a sediar evento geológico natural ou induzido ou a serem por ele atingidas. Para efeito de atuação do programa, são consideradas as seguintes modalidades de risco geológico: escorregamento de solo e/ou rocha alterada e/ou aterro inundação queda e/ou rolamento de blocos de rocha, erosão, solapamento de margens fluviais

Art. 14. Locação Social é um programa que tem como objetivo ampliar as formas de acesso à moradia para população de baixa de renda, que não tenha possibilidade de participar dos programas de financiamento para aquisição de imóveis ou que, por suas características não tenha interesse na aquisição, através da oferta em locação social de unidades habitacionais já construídas.

§ 1º. O programa se destina a viabilizar o acesso das famílias beneficiárias do Fundo Municipal de Habitação, a uma moradia digna, seja em novas unidades habitacionais ou em unidades requalificadas, produzidas ou adquiridas com recursos públicos do Município, exclusivamente, ou em parceria com outras instituições, públicas ou privadas.

§ 2º. A locação social não se destina à aquisição de moradias, pois as unidades locadas permanecerão como propriedade pública, “estoque público”.

§ 3º. Os beneficiários desta modalidade poderão ser inscritos para os programas de aquisição de imóveis, desde que atendam as regras de financiamento do Fundo Municipal de Habitação. Neste caso, os beneficiários serão transferidos de um programa para outro, vedado o atendimento simultâneo.

§ 4º. O programa é dirigido, prioritariamente, a pessoas só e a famílias cuja renda familiar seja de até 3 (três) salários mínimos as quais pertençam aos seguintes segmentos:

I - pessoas, acima de 60 anos;

- II - pessoas em situação de rua;
- III - pessoas portadoras de direitos especiais;
- IV - moradores em áreas de risco e de insalubridade.

§ 5º Excetuam-se do Programa de Locação Social, os seguintes casos:

- I - Famílias que sejam proprietárias, promitentes compradoras, permissionárias, promitentes permissionárias dos direitos de aquisição de outro imóvel;
- II - Pessoas atendidas anteriormente em programas de habitação de interesse social.

§ 6º Excepcionalmente, as famílias cuja renda seja superior a 03 (três) salários mínimos, poderão ser admitidas, desde que a renda per capita não exceda a 01 (um) salário mínimo;

§ 7º O acesso aos imóveis será feito por meios de contratos de locação social firmados diretamente com os beneficiários selecionados. Periodicamente, estes beneficiários serão submetidos a uma nova avaliação social para verificar se ainda preenchem as condições de acesso e subsídio.

§ 8º O acompanhamento social será regular e permanente para estimular a inserção social e a capacitação profissional dos seus participantes. Este acompanhamento será realizado pela SEHAB, em conjunto com as secretarias responsáveis por ações sociais e de geração de renda, com finalidade de apoio à melhoria das condições de vida da população de baixa renda.

Art. 15. Serviço de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social é um programa que tem como finalidade prestar assessoria técnica gratuita à população; visando a formação de vínculo de cooperação entre o Poder Público e as entidades definidas no âmbito desta lei, para o fomento e execução das atividades previstas nesta Lei.

§ 1º O Serviço de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social será prestado por pessoas jurídicas do direito privado, sem fins lucrativos, cadastradas pelo Executivo. O Executivo cadastrará as entidades que comprovarem os requisitos específicos para a sua habilitação.

§ 2º São requisitos específicos para que as pessoas jurídicas referidas no § 1º do Art. 15 desta Lei habilitem-se à qualificação como Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social:

I - comprovar os objetivos sociais da entidade, em especial:

- a) prestação de assessoria técnica à população, entidades e grupos comunitários, em questões relativas à habitação de interesse social no sentido de promover a integração social, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade;
- b) atendimento à população de baixa renda, com a participação direta da comunidade em todas as etapas das intervenções;
- c) ter como finalidade a promoção do desenvolvimento urbano sustentável, a universalização do direito à cidade e da inclusão social das comunidades envolvidas;

II - comprovar sua qualificação no que diz respeito a;

- a) garantia de atuação de profissionais habilitados nos serviços necessários ao desenvolvimento dos programas e projetos;

b) experiência na execução dos serviços previstos nesta Lei.

§ 3º São considerados serviços a serem prestados no âmbito desta Lei:

a) elaborar diagnóstico da situação social da população, assim como da situação física, fundiária e ambiental das áreas de intervenções;

b) elaborar estudos de viabilidade, planos e projetos de intervenção jurídica, física, social e ambiental;

c) assessorar à comunidade durante o desenvolvimento das etapas de obras eventualmente necessárias, incluindo as atividades preparatórias e de acompanhamento nas atividades de ocupação e utilização dos espaços existentes;

d) promover ações relacionadas à formação, à educação popular, à cultura, à educação ambiental, à garantia da cidadania e dos direitos humanos no âmbito do desenvolvimento urbano, objetivando a inclusão social das comunidades envolvidas;

e) desenvolver outras atividades compatíveis com as finalidades desta Lei.

§ 4º Fica o Executivo autorizado a celebrar convênios e termos de parceria com as entidades cadastradas e qualificadas como Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social para a execução dos serviços previstos na presente Lei.

Seção IV

Da Regularização Fundiária

Art. 16. O processo de regularização fundiária comporta os seguintes níveis:

I - A regularização urbanística, que compreende regularizar o parcelamento das áreas dos assentamentos existentes e dos novos assentamentos do ponto de vista urbanístico, ou seja, de acordo com legislação específica adequada aos padrões locais e de qualidade urbana;

II - A regularização do domínio do imóvel, que compreende regularizar os assentamentos existentes e os novos assentamentos do ponto de vista da propriedade da posse.

§ 1º Para as áreas de propriedade ou cedida ao Município, a regularização jurídica deverá se dar através da outorga de título de propriedade ou de concessão de direito real de uso na forma da Lei.

§ 2º Para as áreas de propriedade privada, deverá o Município prestar assessoramento técnico-jurídico aos ocupantes no requerimento de usucapião especial ou na negociação com os proprietários originais para compra da gleba de interesse para assentamento.

§ 3º Nos casos de áreas de propriedade do Estado ou da União, deverá o Município através da SEHAB- Secretaria Municipal de Habitação, intermediar caso a caso, as negociações concernentes à cessão das mesmas áreas para implantação de novos assentamentos ou regularização de assentamentos existentes.

Seção V

Da concessão de subsídios

Art. 17. Para viabilizar o acesso à habitação das famílias inscritas em programas e projetos habitacionais de interesse social, o Município destinará recursos orçamentários e extra-orçamentários para subsidiar aquelas que, comprovadamente, não disponham de meios financeiros para pagar total ou parcialmente o custo de acesso à moradia.

Parágrafo único. Além dos subsídios previstos no *caput* deste artigo o Município alocará, também, recursos orçamentários e extra-orçamentários com as seguintes finalidades:

I - complementar recursos federais e estaduais alocados à cobertura de um percentual dos riscos de crédito de beneficiários de projetos habitacionais de interesse social;

II - financiar, em parceria com a União, o Estado e outros Municípios, projetos de regularização fundiária e urbanística em loteamentos informais e outros assentamentos de sub-habitações, de reurbanização, recuperação ou revitalização de áreas degradadas com potencial de uso habitacional, especialmente aquelas situadas nos centros históricos das cidades;

Art. 18. Na concessão dos subsídios previstos no *caput* do artigo 17 serão observadas as seguintes normas:

I - a modalidade e o valor do subsídio serão vinculados à capacidade de pagamento do beneficiário, aferida segundo seus padrões de consumo, na forma a ser estabelecida em regulamento;

II - o subsídio será concedido em forma direta, terá caráter pessoal e temporário, será absolutamente intransferível e sua concessão limitada a uma única vez, por beneficiário;

III - o subsídio será estabelecido em contrato específico, que conterà, obrigatoriamente, cláusulas que definam as hipóteses da respectiva suspensão, bem assim as do possível restabelecimento, em caráter integral ou parcial;

IV - o subsídio será revisto, na periodicidade estipulada no contrato, em função da mudança da capacidade de pagamento do beneficiário;

V - para os fins previstos no inciso precedente, o órgão encarregado da concessão do subsídio procederá à atualização periódica dos dados relativos ao padrão de consumo da família beneficiária;

Art. 19. O Poder Executivo fixará, em regulamento, através de liberação de Conselho os tipos de subsídios a serem utilizados na promoção do acesso à moradia, as categorias de famílias que poderão recebê-los e os critérios a serem observados na respectiva concessão, suspensão ou restabelecimento, utilizando o parâmetro previsto no inciso IX do Art. 2º desta Lei.

CAPÍTULO VI

DA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 20. Fica transformada em Secretaria Municipal de Habitação a Secretaria Especial de Habitação criada através da Lei Nº 5.463 em seu Art. 8º, competindo-lhe a definição, implementação e gestão da Política Habitacional e Fundiária do Município de Vitória.

Art. 21. Ficam criados na estrutura organizacional da Secretaria Municipal de Habitação, a Subsecretaria de Habitação e a Secretaria Executiva do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS.

Art. 22. O cargo de Provimento em comissão de Secretário Especial de Habitação, sem referência, CC-S, fica transformado em Secretário Municipal de Habitação.

Art. 23. Ficam criados, e incluídos no Anexo II da Lei 3.563 de 16 de dezembro de 1988, os cargos de provimento em comissão relacionados no Anexo I desta Lei, com seus respectivos quantitativos, padrões e subordinação.

Art. 24. Fazem parte integrante desta Lei os Anexos:

- I - Relação dos cargos de provimentos em comissão criados - Anexo I;
- II - Organograma da Secretaria Municipal de Habitação - Anexo II;
- III - Atribuições específicas da Subsecretaria de Habitação e da Secretaria Executiva do CMHIS - Anexo III;
- IV - Impacto Financeiro Fixação de Vencimentos - Anexo IV.

CAPÍTULO VII

DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (CMHIS)

Art. 25. Fica criado o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS), órgão deliberativo, composto por representantes de órgãos públicos, representantes de entidades comunitárias e representantes de entidades de classe para gestão partilhada do Município, que tem por finalidade propor e deliberar sobre diretrizes, planos e da Política Habitacional programas e fiscalizar a execução dessa política.

Art. 26. Compete ao Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social:

- I - propor e aprovar as diretrizes, prioridades, estratégias e instrumentos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social.
- II - propor e participar da deliberação, junto ao processo de elaboração do Orçamento Municipal, sobre a execução de projetos e programas de urbanização, construção de moradias e de regularização fundiária em áreas irregulares;
- III - acompanhar e avaliar a execução da Política Nacional de Habitação e recomendar as providências necessárias ao cumprimento dos respectivos objetivos;
- IV - propor e aprovar os planos de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, instituído pela presente Lei;
- V - definir as condições básicas de subsídios e financiamentos com recursos do FMHIS;
- VI - regulamentar, fiscalizar e acompanhar todas as ações referentes a subsídios habitacionais;
- VII - aprovar as contas do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS);
- VIII - apreciar as propostas e projetos de intervenção do Governo Municipal relativas às ocupações e assentamentos de interesse social;
- IX - apreciar as formas de apoio às entidades associativas e cooperativas habitacionais cuja população seja de baixa renda, bem como as solicitações de melhorias habitacionais em autoconstrução ou ajuda mútua de moradias populares;
- X - propor ao Executivo a elaboração de estudos e projetos, constituir Grupos Técnicos ou Comissões Especiais e Câmaras, quando julgar necessário, para o desempenho das suas funções;
- XI - elaborar seu regimento interno;
- XII - outras atribuições que lhe sejam atribuídas por seu Regimento Interno.

Art. 27. O CMHIS será constituído por representantes do Poder Público das entidades da Sociedade Civil e por conselheiros populares eleitos em bairros ou regiões de Vitória.

I - o Secretário Municipal de Habitação do Município, que o presidirá;

II - seis membros do Poder Público Municipal;

III - seis membros eleitos diretamente pela população envolvida nos projetos e programas habitacionais das Áreas de Interesse Social;

IV - um membro representante do Órgão Federal afeto à questão habitacional;

V - um membro representante do Órgão Estadual afeto à questão habitacional;

VI - um membro representante do Conselho Popular de Vitória;

VII - um membro representante da Câmara Municipal;

VIII - dois membros representantes do Setor Produtivo;

Parágrafo único. Na composição e funcionamento do CMHIS deve ser observado o seguinte:

I - cada entidade ou órgão serão representados por um titular e um suplente;

II - o mandato dos representantes do CMHIS será de dois anos, podendo ser renovado uma única vez por igual período.

CAPÍTULO VIII

DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (FMHIS)

Art. 28. Fica instituído o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, de natureza contábil, cujos recursos serão exclusiva e obrigatoriamente utilizados, nos termos que dispuser o regulamento, em programas ou projetos habitacionais de interesse social.

Art. 29. Constituirão recursos do Fundo:

I - os provenientes do Orçamento Municipal destinados a Habitação Social;

II - os provenientes das dotações do Orçamento Geral da União, classificados na função habitação, na sub-função infra-estrutura urbana e extra-orçamentárias federais;

III - os provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) que lhe forem repassados;

IV - os provenientes do Fundo de Amparo ao Trabalhador, que lhe forem repassados, nos termos e condições estabelecidos pelo respectivo Conselho Deliberativo;

V - as doações efetuadas, com ou sem encargo, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, bem assim por organismos internacionais ou multilaterais;

VI - a partir do exercício seguinte ao da aprovação desta Lei, as receitas patrimoniais do Município, arrecadadas a título de aluguéis e arrendamentos;

VII - outras receitas previstas em lei.

Art. 30. A regulamentação das condições de acesso aos recursos do FMHIS e as regras que regerão a sua operação, serão definidas em ato do Poder Executivo Municipal, a partir de proposta oriunda do CMHIS.

Art. 31. A concessão de recursos do FMHIS poderá se dar das seguintes formas:

a) fundo perdido;

- b) apoio financeiro reembolsável;
- c) financiamento de risco;
- d) participação societária.

Art. 32. A administração do FMHIS será exercida pela Secretaria Municipal de Habitação, sendo-lhe facultada a delegação de competência, ouvido o Conselho e mediante instrumento próprio, na implementação das atividades correspondentes, competendo-lhe:

- I - zelar pela correta aplicação dos recursos do Fundo, nos projetos e programas previstos nesta lei e sua regulamentação;
- II - prestar apoio técnico ao CMHIS;
- III - analisar e emitir parecer quanto aos programas que lhe forem submetidos;
- IV - acompanhar, controlar, avaliar e auditar a execução dos programas habitacionais em que haja alocação de recursos do Fundo;
- V - praticar os demais atos necessários à gestão dos recursos do Fundo e exercer outras atribuições que lhe forem conferidas em regulamento.

CAPÍTULO IX

DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES HABITACIONAIS E DO CADASTRO MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES DE NATUREZA SOCIAL

Art. 33. Ficam criados o Sistema Municipal de Informações Habitacionais SMIH, que integrará as informações gerenciais e as estatísticas relacionadas com o setor habitacional, e o Cadastro Municipal de Informações de Interesse Social.

§ 1º O Sistema referido no *caput* deste artigo será implantado e mantido pela SEHAB, na qualidade de órgão gestor do FHIS, à conta deste, e:

- I - coletará, processará e disponibilizará informações que permitam estimar as demandas potencial e efetiva de habitação no Município;
- II - levantará os padrões de moradia habitável predominantes nas diversas regiões administrativas do Município;
- III - acompanhará a oferta de imóveis para fins residenciais e os investimentos para infra-estrutura;
- IV - elaborará indicadores que permitam o acompanhamento da situação do Município nos campos do desenvolvimento urbano e da habitação, destacando, neste, a habitação de interesse social;
- V - tornará acessível, por via eletrônica, as legislações federal, estaduais e municipal nos campos do direito urbanístico e habitacional e do financiamento da habitação;
- VI - incluirá informações sobre os terrenos e edificações de propriedade de entes públicos ou de suas entidades descentralizadas, assim como de propriedade privada, situados em zonas servidas por infra-estrutura, que se encontrem vagos, subutilizados ou ocupados por famílias enquadráveis em projetos habitacionais de interesse social, segundo definido em regulamento;
- VII - incluirá informações sobre a distribuição espacial dos equipamentos urbanos, de modo a propiciar maior racionalidade em seu aproveitamento e a orientar a localização de novos empreendimentos habitacionais com menores custos de infra-estrutura;

VIII - executará outras tarefas vinculadas ao suporte estatístico de estudos, programas e projetos.

§ 2º Os dados integrantes do Sistema de Informações serão disponibilizados para os órgãos federais, estaduais e dos Municípios, assim como para entidades privadas cujas atividades tenham conexão com as do governo Municipal nas áreas do desenvolvimento urbano e da habitação.

Art. 34. O cadastro a que se refere o artigo 33 será organizado e mantido pela SEHAB, à conta do FHIS, e conterá:

I - os nomes dos beneficiários finais dos projetos habitacionais de interesse social, identificando o projeto em que estejam incluídos, a localização deste, o tipo de solução habitacional com que foram contemplados, o valor desta, e, se for o caso, o tipo e valor do subsídio concedido;

II - O custo final de produção de cada solução habitacional, classificada por tipo, e seu grau de adimplemento, bem como o valor original das prestações, das taxas de arrendamento, dos aluguéis ou das taxas de ocupação pagos pelos beneficiários finais, por empreendimento;

III - a condição socioeconômica das famílias contempladas em cada empreendimento habitacional, aferida pelos respectivos padrões de consumo;

IV - outros dados definidos pelo regulamento.

Parágrafo único. Para implantação e manutenção do cadastro a que se refere o *caput* deste artigo, o Município manterá convênio com outros órgãos federais, estaduais e instituições públicas e privadas nacionais, internacionais e multilaterais.

CAPÍTULO X

DA ESTRUTURA INSTITUCIONAL

Art. 35. A Política Municipal de Habitação será administrada pelos seguintes órgãos:

I - Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS;

II - Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB;

Art. 36. Além das atribuições previstas em seu diploma institutivo, compete à Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB:

I - a gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS;

II - a implementação do Sistema Municipal de Informações Habitacionais - SMIH;

III - regulamentar as operações ativas do FMHIS em consonância com as diretrizes do CMHIS;

IV - fiscalizar a execução dos programas e projetos financiados pelo FMHIS;

V - elaborar relatório anual sobre a execução da Política Municipal de Habitação para exame pelo CMHIS;

CAPÍTULO XI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 37. Aquele que inserir ou fizer inserir, no Cadastro Municipal de Informações de Natureza Social, dado ou declaração falsa ou diversa daquela que deveria ter sido

inserida, com o fim de alterar a verdade sobre o fato, será responsabilizado civil, penal e administrativamente.

§ 1º Sem prejuízo da sanção penal, o beneficiário que usufruir ilicitamente de qualquer modalidade de subsídio habitacional ressarcirá ao poder público os valores indevidamente recebidos, no prazo de trinta dias, atualizados segundo a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e de juros moratórios de um por cento ao mês, calculados desde a data do recebimento do subsídio até a da restituição.

§ 2º Ao servidor público ou agente de unidade federativa conveniada que concorrer para o ilícito previsto no *caput* deste artigo, inserindo ou fazendo inserir declaração falsa em documento que deva produzir efeito nos projetos e programas habitacionais, aplicar-se-á, nas condições previstas em regulamento e sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis, multa nunca inferior ao dobro dos valores despendidos, atualizada, mensalmente, até seu pagamento, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (FIBGE).

Art. 38. Enquanto não estabelecido e regulamentados, os indicadores de que trata o inciso I do artigo 2º, serão considerados como projetos habitacionais de interesse social aqueles destinados a famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos.

Parágrafo único. O valor da renda mensal de que trata este artigo poderá ser anualmente revisto, em função da conjuntura socioeconômica, mediante decreto do Poder Executivo, observado, como limite superior, a variação do Índice de Preços ao Consumidor Ampliado (IPCA) .

Art. 39. Para a contratação para produção, ampliação, recuperação e melhoria de habitações, assim como para execução de obras de infra-estrutura e de equipamentos urbanos ou, no caso de operações que utilizem recursos públicos, como critério de pré-qualificação nas licitações, o Município poderá exigir a prévia apresentação, pelas empresas construtoras ou pelos fornecedores de materiais de construção, de certificado comprovando sua vinculação ao Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade/Habitat e o grau de cumprimento das etapas previstas no mesmo Programa.

Art. 40. Os contratos de compra e venda com financiamento e bem assim quaisquer outros atos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, não se lhes aplicando a norma do artigo 134, II, do Código Civil Brasileiro.

Art. 41. O CMHIS e o FMHIS serão regulamentados em até 180 (cento e oitenta dias), após a publicação desta lei.

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Jerônimo Monteiro, em 30 de dezembro de 2002

Luiz Paulo Vellozo Lucas
Prefeito Municipal

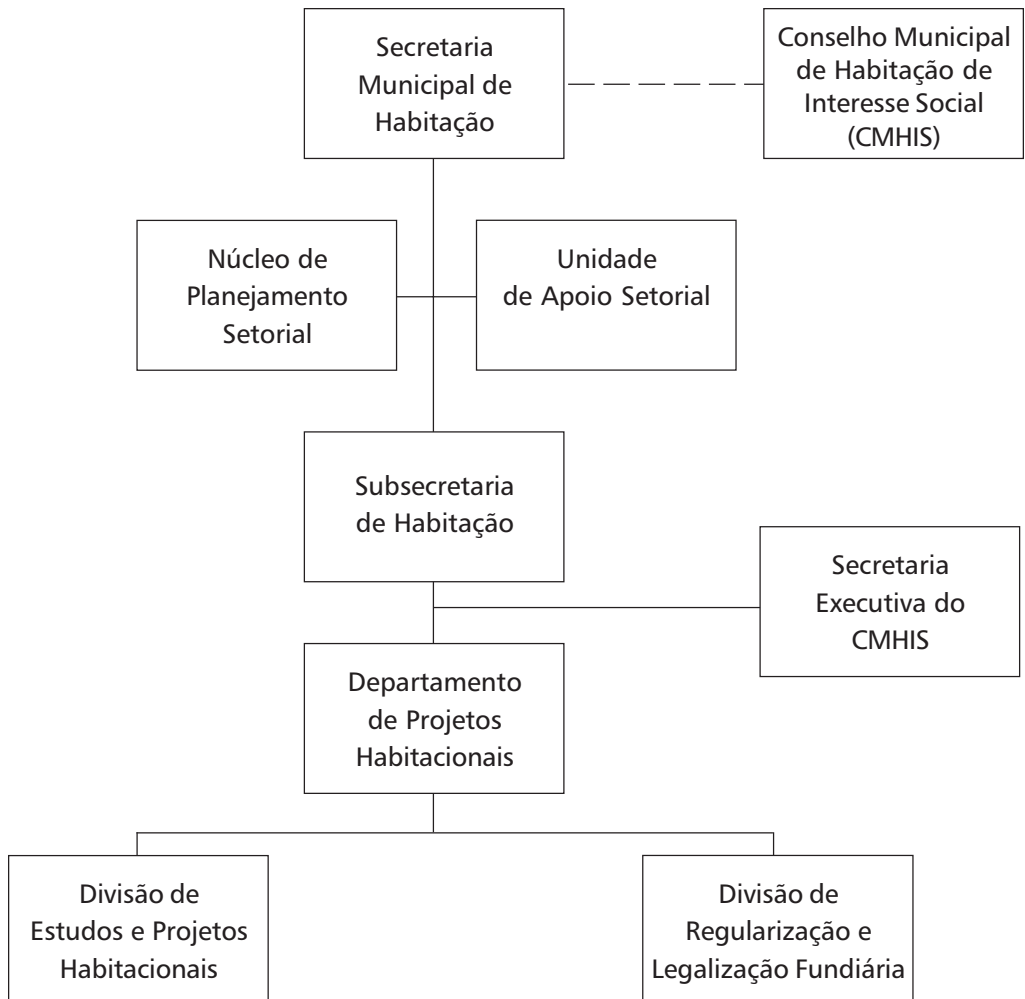
ANEXO I

RELAÇÃO DE CARGOS E PROVIMENTOS EM COMISSÃO CRIADOS

CARGO	PADRÃO	QUANTITATIVO	SUBORDINAÇÃO
Subsecretário de Habitação	CC-1	01	SEHAB
Secretário Executivo do CMHIS	CC-2	01	SEHAB

ANEXO II

ORGANOGRAMA DA SECRETRARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



ANEXO III

ATRIBUIÇÕES ESPECÍFICAS DA SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO E DA SECRETARIA EXECUTIVA DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO

Objetivo: viabilizar internamente a execução das políticas da Administração Municipal na área habitacional, através da adequada gestão da estrutura e dos recursos disponíveis e das articulações entre os Departamentos de Estudos e Projetos Habitacionais, e Regularização e Legalização Fundiária.

1. Coordenar as atividades das áreas subordinadas de acordo com as diretrizes do plano de gestão de recursos físicos, materiais e humanos da Administração Municipal;
2. Promover o gerenciamento técnico da Secretaria, por delegação do Secretário da pasta;
3. Articular-se com órgãos que mantenham parceria com a Secretaria, objetivando agilizar as ações a serem implementadas;
4. Promover o acompanhamento técnico-gerencial dos projetos em desenvolvimento;
5. Assessorar o Secretário nas tomadas de decisão;
6. Estabelecer e fazer cumprir metas, políticas de execução de atividades, cronogramas e prioridades para as diversas áreas da Secretaria;
7. Estabelecer e acompanhar padrões de qualidade na execução de atividades;
8. Participar do processo de planejamento setorial;
9. Fornecer informações sobre a execução das atividades planejadas;
10. Indicar necessidades de revisão de planos;
11. Apresentar propostas de políticas setoriais, de programas, de projetos e de atividades para a sua execução;
12. Tomar providências necessárias à viabilização das políticas da Secretaria, dentro dos limites de decisão estabelecidos;
13. Coordenar e acompanhar o desenvolvimento de programas e projetos a cargo da Secretaria;
14. Avaliar sistematicamente os resultados das atividades desenvolvidas pelas diversas unidades da Secretaria;
15. Autorizar a movimentação de pessoal no âmbito da Subsecretaria;
16. Tomar decisões relativas à aquisição de produtos e contratação de serviços;
17. Desempenhar outras atribuições afins.

SECRETARIA-EXECUTIVA DO CONSELHO SOCIAL MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Objetivo: assessorar e prestar apoio técnico ao Conselho Municipal de Habitação.

1. Receber, registrar e sumariar as correspondências, comunicações e processos dirigidos ao Conselho Municipal de Habitação, colocando-os à sua disposição;

2. Distribuir entre os membros do Conselho, mediante a determinação do Presidente, as matérias a serem submetidas à apreciação;
3. Organizar, para cada reunião plenária, a pauta dos trabalhos, contendo sumário das matérias a serem apreciadas e resumo da aplicação técnica preliminar;
4. Secretariar as reuniões plenárias do Conselho lavrando as atas correspondentes;
5. Proceder à redação das resoluções conforme deliberação do plenário;
6. Manter organizado o arquivo de pareceres preliminares e dos relatores, colocando-os à disposição dos membros do Conselho;
7. Encaminhar, mensalmente, ao órgão de origem dos Conselheiros, comunicação sobre o seu comparecimento às reuniões plenárias;
8. Elaborar, ao término de cada ano, o relatório de atividades do Conselho;
9. Desempenhar outras atividades afins .

ANEXO IV

IMPACTO FINANCEIRO – FIXAÇÃO DE VENCIMENTO

SUBORDINAÇÃO	PADRÃO	CRIADOS NO PROJETO DE LEI		EXTINTOS NO PROJETO DE LEI		RESULTADO
		QUANT.	VALOR	QUANT.	VALOR	QUANT. VALOR
SEHAB	CC-1	01	2.528,96	–	–	2.528,96
	CC-2	01	1.750,00	–	–	1.750,00
TOTAL		02	4.278,96			4.278,96

Lei nº 8.758 • Belo Horizonte-MG

Institui o Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas em Belo Horizonte (MG) garantindo a assistência técnica e jurídica gratuitas para elaboração de projetos de edificação para a população sem condições financeiras de obter este serviço.

Extraído do site da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (www.pbh.gov.br).

Lei 8.758 de 16 de Janeiro de 2004*

Institui o Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas, altera a lei nº 8.574/03, que dispõe sobre facilitação de acesso, a espaço público, de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído o Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas, que promoverá assistência técnica e jurídica a elaboração de projeto e construção de edificação no Município, nos termos desta Lei.

Art. 2º O Serviço instituído por esta Lei será coordenado pela Secretaria Municipal da Coordenação de Política Urbana e Ambiental - SCOMURBE - e terá como objetivos:

I - conscientizar a população da necessidade de serviço de arquitetura e engenharia e de regularização de seu patrimônio, para melhoria da qualidade de vida de sua família e do Município;

II - disponibilizar serviço de arquitetura e engenharia a parcela da população que não consiga acessá-lo por conta própria, por desconhecimento ou por incapacidade financeira;

III - oferecer assessoria técnica gratuita a pessoa comprovadamente carente de recurso financeiro;

IV - garantir a formalização legal de processo de construção, perante órgão público;

V - assegurar e prevenir a não ocupação de área de risco e de interesse ou proteção ambiental;

VI - buscar a ampliação da regularização de parcelamento e construção, mediante

*Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial do Município de Belo Horizonte de 17 de janeiro de 2004.

aproximação entre legislação, técnica construtiva e prática da população na produção de espaço construído.

Art. 3º Fica facultado ao Executivo, para desenvolvimento e operacionalização do Serviço instituído por esta Lei, celebrar convênio e firmar contrato com entidade de classe, universidade, empresa ou outro órgão público.

Art. 4º Fica suprimido o art. 11 da Lei nº 8.574, de 23 de maio de 2003.

Art. 5º O Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, contado da data de sua publicação.

Art. 6º Fica revogada a Lei nº 8.304, de 17 de janeiro de 2002.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Belo Horizonte, 16 de janeiro de 2004

Fernando Damata Pimentel

Prefeito de Belo Horizonte

(Originária do Projeto de Lei nº 1.256/03,
de autoria do Vereador Tarcísio Caixeta)

Referências

ARRUDA, Ângelo Marcos Vieira de; MEDEIROS, Yara. *Plano Diretor de Terenos-MS: a voz da comunidade no planejamento de uma cidade de pequeno porte*. Campo Grande, MS: Ed. Oeste, 2006.

ARRUDA, Ângelo Marcos Vieira de. *Arquitetura pública: conceitos e desdobramentos*. In: 2ª SOEAA - Semana Oficial da engenharia, da arquitetura e da agronomia: textos referenciais. CONFEA, CREA-ES: 2005.

BONDUKI, Nabil. *Origens de Habitação Social no Brasil*. São Paulo, SP: Estação Liberdade, 2004.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. *Plano Diretor Participativo: Guia para Elaboração pelos municípios e cidadãos*. Brasília/DF: Ministério das Cidades, Confea, 2005.

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. *Estatuto da Cidade para entender....*Rio de Janeiro/RJ: IBAM/DUMA, 2001

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
<www.ibge.gov.br>

FNA - Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas
<www.fna.org.br>

SEMINÁRIO ASSISTÊNCIA TÉCNICA, UM DIREITO DE TODOS: CONSTRUINDO UMA POLÍTICA NACIONAL. *Relatório das palestras e debates*. FNA: 2005.

Créditos das fotos

1	2
3	4

Página 20 - 1. Programa de Arquitetura e Engenharia Pública "Nossa Casa" do Crea/RN • 2. CAAP (Centro de Assessoria a Autogestão Popular) • 3 e 4. Programa de Melhoria Habitacional – Prohabite / Visão Mundial.

Página 28 - Programa de Melhoria Habitacional – Prohabite / Visão Mundial.

Página 29 - Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (MG) / Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas de BH.

Página 30 - 1 e 2. Escritório Público de Arquitetura e Engenharia – Universidade de Salvador.

Página 32 - De 1 a 4. I Seminário Nacional - Rachid Waqued Neto

Página 34 - I Seminário Nacional - Rachid Waqued Neto

Página 35 - I Seminário Nacional - Rachid Waqued Neto

1	2
---	---

Página 38 - 1. Seminário Regional de Mato Grosso do Sul • 2. Seminário Regional do Rio Grande do Sul.

Página 40 - Seminário Regional de Minas Gerais

Página 42 - Seminário Regional do Paraná

Página 44 - 1 a 4. I Seminário Nacional - Rachid Waqued Neto

Página 47 - I Seminário Nacional - Rachid Waqued Neto

1	2	3
4	5	6
7	8	9

Página 49 - 1, 2, 3, 5, 6, 8 e 9. Convênio Inkra / UFRGS - Programa de Habitação Rural • 4 e 7. Programa de Melhoria Habitacional – Prohabite / Visão Mundial.

1	2	3
4	5	6
7	8	9

Página 56 - 1, 4, 5, 7, 8. Programa de Arquitetura e Engenharia Pública "Nossa Casa" do Crea/RN • 2, 3, 6 e 9. Arquitetura Pública de Cataguases – Escola de Arquitetura.

1	2	3
4	5	6
7	8	9

Página 63 - 1. Associação dos Sem Teto de São Félix do Xingu (PA) • 2 a 9. Escritório Público de Arquitetura e Engenharia – Universidade de Salvador.

1	2	3
4	5	6
7	8	9

Página 67 - 1, 3, 5, 6, 7, 8 e 9. Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (MG) / Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas de BH • 2 e 4. Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social de Porto Alegre.

1	2
3	4

Página 74 - 1. Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social de Porto Alegre • 2. I Seminário Nacional - Rachid Waqued Neto • 3. Escritório Público de Arquitetura e Engenharia – Universidade de Salvador • 4. Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (MG) / Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas de BH.

Página 124 - I Seminário Nacional - Rachid Waqued Neto.

Página 129 - II Seminário Nacional - Ângelo Marcos Vieira de Arruda.

Página 139 - I Seminário Nacional - Rachid Waqued Neto.

1
2
3
4
5

Contra-capa - 1, 2 e 5. I Seminário Nacional - Rachid Waqued Neto • 3. Programa de Arquitetura e Engenharia Pública "Nossa Casa" do Crea/RN • 4. Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (MG) / Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas de BH.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Presidente
LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

MINISTÉRIO DAS CIDADES

Ministro de Estado
MARCIO FORTES DE ALMEIDA

Secretário-Executivo
RODRIGO JOSÉ PEREIRA-LEITE FIGUEIREDO

Secretária Nacional de Habitação
INÊS DA SILVA MAGALHÃES

Secretária Nacional de Programas Urbanos
RAQUEL ROLNIK

Secretário Nacional de Saneamento Ambiental – Interino
SERGIO ANTONIO GONÇALVES

Secretário Nacional de Transporte e Mobilidade Urbana
JOSÉ CARLOS XAVIER

Presidente da Companhia Brasileira de Trens Urbanos – CBTU
JOÃO LUIZ DA SILVA DIAS

Diretor do Departamento Nacional de Trânsito – Denatran
ALFREDO PERES DA SILVA

Presidente da Empresa de Trens Urbanos de Porto Alegre – TRENSURB
MARCO ARILDO PRATES DA CUNHA

Ministério
das Cidades



Este livro traz uma síntese das discussões feitas em grande parte do território nacional sobre a necessidade da assistência técnica para as habitações das populações de baixa renda. Após a realização de vários eventos regionais, no ano de 2005, profissionais da arquitetura, urbanismo e engenharia reuniram-se no Seminário Nacional “Assistência Técnica, um Direito de Todos: Construindo uma Política Nacional” para debater garantias de construção de habitações tecnicamente seguras como um direito previsto nas legislações e nos programas habitacionais. Experiências de todo o país foram apresentadas mostrando formas de trabalho eficientes, criativas e diferenciadas de convivência entre o técnico e o morador, de formação de profissionais especializados, de busca da participação popular, da soma de vários saberes. Essas iniciativas fazem parte de um movimento que vem crescendo desde o início das discussões sobre a política urbana no Brasil e já revelam os caminhos para o trabalho eficiente na área. Em vias de se tornar um direito previsto na lei federal, a assistência técnica em habitação de interesse social continua em debate buscando o reconhecimento de sua relevância social pelo poder público e por todos os cidadãos que possuem ou pretendem ter uma moradia.



Ministério
das Cidades



ISBN 978-85-60133-42-0



9 788560 133420

