

Subsídios para a Implantação de um Programa Municipal de Atendimento Técnico à Habitação Social por Auto-Construção Assistida em Passos (MG)

Subsidies for Implantation of a Municipal Program of Technical Help to Social Housing for Self-help Construction Assisted in Passos (MG)

Mauro Ferreira¹; Maurício Zaponi Rachid²

Resumo: O trabalho apresenta o relato do processo de elaboração e discussão sobre as possibilidades de implantação de um Programa Municipal de Atendimento Técnico à Habitação Social por Auto-construção Assistida no município de Passos (MG), desenvolvido pela Fundação de Ensino Superior de Passos, unidade agregada da Universidade do Estado de Minas Gerais, o Programa tinha como perspectiva, além do levantamento de informações e dados para o planejamento das ações do poder público e entidades não-governamentais interessadas na questão habitacional e a organização de um sistema público de atendimento individualizado a todos os cidadãos de baixa renda possuidores de terrenos dentro da malha urbana para obtenção de assistência técnica e projetos de arquitetura e engenharia gratuitos, com o objetivo de reduzir o déficit habitacional local e melhorar as condições de segurança e higiene das edificações.

Palavras-chave: Habitação social. Autoconstrução. Ajuda-mútua

Abstract: This paper presents the report of the elaboration and discussion process about the possibilities of an implantation of a Municipal Program of Technical Help to Social Housing by Self-help Construction. Assisted in the municipality of Passos (MG), developed by Fundação de Ensino Superior de Passos, aggregated unit of Universidade do Estado de Minas Gerais, the program has the perspective of both collecting data to the planning of actions of public power and non-governmental entities interested in the housing issue and the organization of a public system of personal assistance to all low income citizens who have lots inside the urban area to obtain technical assistance and free of charge architecture and engineering projects, with the objective of reducing the local housing deficit and improve the security and hygienic conditions of the buildings.

Keywords: Social housing. Self-help construction. Mutual help

INTRODUÇÃO

Embora a Carta Constitucional brasileira de 1988 tenha reconhecido o direito à moradia enquanto um direito social básico, a sua efetiva viabilização ainda não ocorreu, pois a carência habitacional no país supera cinco milhões de famílias que precisam de moradias novas, além de dez milhões de moradias que apresentam problemas com infraestrutura e saneamento (BRASIL, 2004).

Com a incorporação de um capítulo específico sobre a Política Urbana na Constituição Federal, especialmente a partir de sua regulamentação pela Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001 (o Estatuto da Cidade), vem ocorrendo um processo de recuperação da capacidade do planejamento urbano para a elaboração de políticas públicas sobre o território local, que passa pela obrigatoriedade de elaboração e implementação de um Plano Diretor para todos os municípios com mais de vinte mil habitantes, para os integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, para aqueles que possuem áreas de especial interesse turístico e aqueles situados em áreas de influência de empreendimentos ou atividades

des com significativo impacto ambiental na região onde se situam.

- **Estatuto da Cidade e Política Habitacional: novas possibilidades**

O Estatuto da Cidade abriu possibilidades inovadoras para a implementação do Plano Diretor através de um conjunto de instrumentos, destacando-se os de planejamento municipal (parcelamento, uso e ocupação do solo, zoneamento ambiental, gestão orçamentária participativa dentre outros), os institutos tributários e financeiros (o IPTU e a contribuição de melhoria), os institutos jurídicos e políticos (desapropriação, tombamento, direito de superfície, outorga onerosa do direito de construir, operações urbanas consorciadas, regularização fundiária, assistência técnica e jurídica, dentre outros), o estudo prévio de impacto ambiental e estudo prévio de impacto de vizinhança.

Dentre os aspectos da política urbana levados a efeito pelo Plano Diretor, destaca-se sua necessária e fundamental articulação com a política habitacional, cujo enfrentamento tem passado, na última década, por um processo de elaboração e implementação de

¹Professor Adjunto da Faculdade de Engenharia da Fundação de Ensino Superior de Passos (FESP|UEMG).

Contato: mauroferreira52@yahoo.com.br

²Discente do curso de Engenharia Civil da Fundação de Ensino Superior de Passos (FESP|UEMG).

políticas públicas que pretendem equacionar o problema através de um processo que envolve a elaboração de uma nova legislação no plano federal, planos de ação e alocação de recursos financeiros, dada a gravidade e a precariedade da situação habitacional de significativas parcelas da população brasileira.

Esta política habitacional, dentre outros aspectos, deve utilizar os instrumentos previstos no Plano Diretor, inclusive para estimular o investimento privado, em especial as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), o consórcio imobiliário, o parcelamento, uso e ocupação do solo compulsório e a outorga onerosa.

Mais recentemente, a criação do Ministério das Cidades em 2003, estruturado em torno de quatro eixos temáticos que se organizam a partir das secretarias nacionais (Habitação, Programas Urbanos, Saneamento Ambiental e Transporte e Mobilidade Urbana), foi importante passo para consolidar um sistema público em nível nacional capaz de articular as diferentes políticas públicas de Estado relativas à questão urbana e habitacional. Pautado pela democratização e descentralização, as políticas urbanas estão sendo discutidas no âmbito do Conselho Nacional das Cidades desde sua criação em outubro de 2003, estabelecendo princípios e diretrizes para a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU). A Política Nacional de Habitação (PlanHab) e a estruturação de um Sistema Nacional de Habitação (SNH) também foram objeto de discussões no Conselho das Cidades, cujas propostas foram transformadas num projeto de lei pelo Executivo Federal.

A aprovação da Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005, instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), bem como o seu Conselho Gestor. O Fundo tem o objetivo de centralizar e gerenciar os recursos orçamentários destinados à implementação das políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda.

O SNHIS e o FNHIS buscam estabelecer uma melhor articulação das ações dos setores público e privado, além dos demais agentes sociais afetos ao setor habitacional do país e das fontes de recursos existentes. Nesse sentido, um dos principais e inovadores aspectos do sistema é a necessidade de elaboração de planos habitacionais estaduais, regionais ou municipais, com o objetivo de viabilizar uma atuação articulada entre os municípios, estados, Distrito Federal e a União e uma adequada utilização dos recursos disponíveis na produção habitacional.

O SNHIS constitui-se por adesão voluntária dos entes federados, através de um termo que fundamenta a relação de parceria e integração entre a União e os Estados e Municípios e estabelece objetivos

e propósitos comuns, deveres, responsabilidades e padrões de reciprocidade atribuídos a cada parte. Dentre estes deveres, coloca-se como exigência a apresentação por Estados e Municípios de uma lei de criação de um Fundo e um Conselho de Habitação de Interesse Social e a elaboração de um Plano Local de Habitação de Interesse Social.

A Resolução nº. 7, de 20 de junho de 2007 do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social estabeleceu a obrigatoriedade de apresentação do PLHIS até 31 de dezembro de 2010 pelos municípios aderentes ao SNHIS, bem como a lei de criação do Fundo Local de Habitação de Interesse Social (FLHIS) e do Conselho Gestor do Fundo Local de Habitação de Interesse Social (CGFLHIS) e a inserção do Fundo (de natureza contábil) na legislação orçamentária local como exigência para que os municípios possam pleitear recursos do FNHIS.

No estado de Minas Gerais, com 853 municípios, apresenta-se a seguinte situação quanto ao atendimento à Lei Federal 11.124:

- a) 274 municípios com situação “Regular”;
- b) 579 municípios com situação “Pendente”.

Destes, apenas quatro municípios estão com o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) devidamente elaborado, o que representa 0,47 % dos municípios mineiros, demonstrando a sua dificuldade para enfrentar os problemas habitacionais (IBDS, 2010).

• Assistência Técnica Gratuita à Habitação Social

Sem a presença do Estado, entregue a um processo de verdadeira espoliação urbana (KOWARICK, 1980:44), a população se vê obrigada a encontrar alternativas para ter um abrigo, sendo uma das maneiras utilizadas pela população de menores recursos a autoconstrução, geralmente executadas aos finais de semana com a ajuda de parentes e amigos em loteamentos periféricos, muitos deles clandestinos ou irregulares e desprovidos de infra-estrutura urbana básica. Improvisadas e erguidas sem qualquer tipo de orientação ou assistência técnica, colocam em permanente risco a segurança e o conforto dos seus moradores. O problema assume tais dimensões que se estima que existam 5,5 milhões de moradias irregulares numa cidade como São Paulo (CUNHA *et al.*, 2007:28).

Até aqui, a ação do Estado na solução dos problemas da habitação social nas cidades brasileiras pode ser vista como um grande fracasso. As políticas públicas do Estado, desde os programas da Fundação da Casa Popular, criada em 1946, passando pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), criado pelo regime militar em 1964, nenhuma delas conseguiu alterar de forma significativa o quadro de precarie-

dade urbana e da moradia no país, espelhada em milhares de favelas, cortiços, ocupações irregulares ou situadas em áreas de risco existentes em quase todas as cidades brasileiras (BONDUKI, 1998).

Aliado ao êxodo rural, o processo de urbanização do país em pouco mais de meio século, a segunda metade do século XX, levou o Brasil a ter mais de 82% da sua população vivendo nas cidades, o que torna a gravidade do problema ainda maior.

Foi neste quadro dramático que surgiram as primeiras iniciativas de assistência técnica à autoconstrução. O programa Atendimento Técnico à Moradia Econômica (ATME) foi pioneiro neste sentido, criado pelo Sindicato dos Arquitetos do Estado do Rio Grande do Sul em 1976, em Porto Alegre. O relativo sucesso e ineditismo da proposta propiciaram sua divulgação por outros municípios, que também desenvolveram ações de assistência técnica. Paralelamente a estas iniciativas, desde a redemocratização do país a partir de 1985, da promulgação da nova Constituição Federal em 1988 e das novas atribuições assumidas pelos municípios no regime federativo brasileiro, começaram a ocorrer articulações entre Municípios e Universidades, no sentido de realizar programas conjuntos que permitissem enfrentar os problemas enfrentados pelo setor público e que colocasse a agenda da universidade a serviço da comunidade, na busca de soluções para os seus problemas. Além disso, a academia vislumbrou a necessidade de incorporar os futuros profissionais de engenharia e arquitetura na produção de habitações de interesse social. O projeto de reestruturação do curso de engenharia da Fundação de Ensino Superior de Passos (FESP), unidade vinculada à Universidade do Estado de Minas Gerais (UEMG), iniciado em 1992 e implantado a partir de 1997, incorporou ao novo currículo uma disciplina específica na sua grade curricular, intitulada Políticas e Programas de Habitação Social, com o objetivo de fornecer aos estudantes de engenharia a possibilidade de conhecer e debater em profundidade a problemática da habitação social no país, em função de sua reconhecida necessidade social, gerando desdobramentos para a pesquisa e a extensão na universidade (FERREIRA e SHIMBO, 2000).

Porém, somente quando foi promulgado o Estatuto da Cidade tornou-se palpável a possibilidade de estender a assistência técnica para produção de moradias a setores populares (BRASIL, 2001:231). O projeto de lei de regulamentação do dispositivo previsto no Estatuto, apresentado pelo deputado Zezéu Ribeiro estabeleceu as condições e a obrigação do Estado de oferecer a assistência técnica à habitação de interesse social. Sua justificativa aponta o surgimento e difusão de conceitos como da arquitetura e engenharia públicas, no âmbito das entidades

profissionais do setor, como a Federação Nacional dos Arquitetos (FNA) e Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), de um lado proveniente das pressões da demanda social e, de outro, do desejo de significativas parcelas dos profissionais de arquitetura e engenharia de atuar de maneira mais efetiva e incisiva em assistência técnica voltadas para as populações que necessitam da habitação de caráter social, até mesmo enquanto compromisso social das suas categorias profissionais.

Em 24 de dezembro de 2008, regulamentando dispositivo previsto na alínea r do inciso V do artigo 4º do Estatuto da Cidade, foi finalmente promulgada a lei federal nº 11.888, que assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social.

O direito à assistência técnica previsto na lei 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, constituindo uma nova frente da questão da habitação social.

Os serviços de assistência técnica previstos pela lei nº 11.888/2008 devem ser custeados por fundos federais direcionados à habitação de interesse social, por recursos públicos orçamentários ou por recursos privados.

A mesma lei estabeleceu ainda uma importante fonte adicional de financiamento da assistência técnica, alterando a lei de criação do FNHIS, no sentido de assegurar 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, respeitadas as disponibilidades orçamentárias e financeiras do FNHIS fixadas em cada exercício.

A lei prevê ainda que os serviços de assistência técnica possam ser prestados por profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia através de múltiplas formas, seja como servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios; como integrantes de equipes de organizações não-governamentais sem fins lucrativos; como 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; como profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela União, Estado, Distrito Federal ou Município.

Trata-se, portanto, de um serviço novo que começará a ser exigido dos municípios pela sociedade

organizada, notadamente os grupos populares ligados à questão da moradia e entidades profissionais do ambiente construído e que precisa ser ajustado à capacidade de custeio local.

Neste contexto, a assistência técnica pública à produção de moradias assume uma grande importância, já que o direito social à habitação digna não encontra eco, pois é quase inexistente a assistência estatal para o setor, tal como as redes públicas existentes de saúde, educação e assistência judiciária.

- **Trajetória do acesso à habitação social em Passos**

A cidade de Passos se situa no universo das cidades mineiras de porte médio que não passaram por um processo de metropolização. Localizada no sudoeste do estado de Minas Gerais, próxima à fronteira com o estado de São Paulo, possui 106.313 habitantes (IBGE, 2010), sendo 100.866 na zona urbana, e uma economia de predominância rural, notadamente na produção de leite e café.

O processo de industrialização iniciou-se nos anos 70, nos ramos de alimentos e vestuário. Passos polariza cidades num raio de influência de até 80 km, na região administrativa do Médio Rio Grande, incluindo Alpinópolis, Bom Jesus da Penha, Capetinga, Carmo do Rio Claro, Cássia, Delfinópolis, Fortaleza de Minas, Guapé, Itáú de Minas, Nova Resende, Pimenta, Piumhi, Pratápolis, São João Batista do Glória, São José da Barra, São Roque de Minas, Vargem Bonita (PASSOS, 2006).

Do ponto de vista territorial, o crescimento da cidade vem resultando num processo de ocupação predatório e extensivo. Da ocupação difusa do território urbano resulta uma baixa densidade populacional, possuindo um total de 44.586 imóveis cadastrados na Prefeitura, sendo 26.321 destinados ao setor residencial. Passos apresenta 92,3 % da superfície urbana servida por água potável, 91,88 % com esgoto (sem tratamento) e 93,21 % por coleta de lixo. A ocupação ilegal de áreas gerou áreas de favelamento que foram lentamente urbanizadas, porém persiste a autoconstrução como a forma mais utilizada de produção de moradias erguida em condições precárias em bairros afastados do centro (PASSOS, 2006).

A FESP|UEMG concluiu no ano de 2006 um projeto em parceria com a Prefeitura Municipal de Passos, cujo objetivo foi a elaboração do Plano Diretor Participativo do município, que resultou na aprovação pela Câmara Municipal e promulgação pelo Executivo de um conjunto de leis municipais que compõem o chamado Plano Diretor.

Durante a realização dos trabalhos do Plano, foi possível levantar informações e indicadores da realidade local, inclusive da questão da habitação social.

Os elementos históricos obtidos durante a elaboração do Plano Diretor mostram que a ausência de uma política habitacional própria e as sucessivas crises econômicas com reflexos no campo e nos empregos, fizeram com que a cidade de Passos passasse a conviver com persistentes problemas de habitação social e regularização fundiária: após a construção da hidrelétrica de Furnas, a região chamada Patrimônio, pertencente à Prefeitura, foi totalmente ocupada por trabalhadores das obras da usina ao seu término. O chamado corredor da Penha foi outro local invadido e edificado sem qualquer controle, com habitações insalubres e sem apoio técnico por parte do poder público local. Nos anos 1990, a crise habitacional agravou-se com a própria crise econômica, havendo portanto uma demanda reprimida expressa na própria campanha eleitoral de 1992, quando todos os candidatos a prefeito expressavam a necessidade de construir “mais casas populares”.

Em 1993 realizou-se um cadastramento em todos os centros de saúde da cidade, para verificar a demanda por moradia, aberto a todos que não possuísem casa própria e tivessem renda até cinco salários-mínimos. O cadastro reuniu informações sobre os interessados: tempo de moradia em Passos, número de dependentes, renda familiar, disponibilidade para trabalhar na construção da casa, atingindo 3000 inscrições de famílias interessadas. Durante 1993 e 94, o governo municipal não conseguiu articular suas ações administrativas e legislativas visando a construção de moradias, o que veio a ocorrer somente a partir do ano de 1995, em terrenos da Prefeitura existentes na rua Valinhos (bairro da Penha) e região da COHAB.

De 1995 a 2003, foram produzidas 763 novas moradias, através da edificação de cinco novos conjuntos habitacionais, dois deles financiados pela COHAB-MG com recursos obtidos junto à Caixa Econômica Federal, os demais, nomeados como Conjunto Habitacional Dércio Andrade 1 e 2 e “Mutirão”, foram construídos através de uma parceria da Prefeitura (que financiou os materiais de construção, assistência técnica e o terreno) e os próprios moradores, que entraram com a mão-de-obra. Além destas, poucas foram as iniciativas com recursos próprios da municipalidade, principalmente depois dos problemas enfrentados pela administração local nos dois conjuntos habitacionais construídos por ajuda mútua, que se arrastaram por quase oito anos. Não há indicadores atualizados e precisos sobre o déficit habitacional, porém estimativas preliminares da própria Prefeitura em cadastramento para obtenção de moradias através do programa federal Minha Casa, Minha Vida, indicam que é da ordem de quatro mil unidades.

A situação desta demanda vista isoladamente, pode se afigurar de difícil solução a curto e médio prazos. Para colocar um lote disponível para cada um dos necessitados, seria necessário urbanizar algo em torno de duzentos hectares. Porém, é importante verificar que há, na estrutura urbana, sem qualquer utilização, mais de treze mil lotes vagos, quantidade que supera a quantidade necessária para atender a população, sem que seja preciso urbanizar novas terras (PASSOS, 2006).

Ressalte-se ainda que, a despeito de serem licenciadas pela Prefeitura em torno de trezentos e cinquenta unidades por ano de plantas com área construída até setenta metros quadrados (dados de 2009, conforme informações do Cadastro Físico da Prefeitura), revelando o intenso processo de construção de moradias para a população de baixa renda, não existe qualquer sistema público municipal permanente de apoio, assistência técnica e financiamento à autoconstrução.

Foi com base neste diagnóstico que o novo Plano Diretor, após a sua aprovação pela Câmara Municipal, instituiu diversos elementos complementares para garantir sua efetividade, tais como planos municipais de habitação, de resíduos sólidos e de mobilidade urbana, inclusive com prazos para sua elaboração e implementação. Tal situação deveria exigir da Prefeitura um esforço redobrado para realizar tais planos, especialmente o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), na medida em que a obtenção de recursos do FNHIS somente será possível com sua aprovação em lei, assim como do correspondente Conselho de Habitação.

No entanto, apenas recentemente foi criado o Conselho Municipal de Habitação, através da lei municipal n.2.782, de 22 de dezembro de 2009, juntamente com o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), mas ainda não foi efetivamente implantado por falta de regulamentação e o PLHIS também não foi iniciado, não se constituindo em prioridade política da atual administração, cujo empenho tem se dado exclusivamente no sentido de viabilizar novos conjuntos habitacionais através da iniciativa privada, dentro do Programa federal Minha Casa, Minha Vida.

Elaborar diretrizes e uma metodologia para a execução e implementação de um Programa Municipal de Atendimento Técnico à Habitação Social por Autoconstrução Assistida em Passos insere-se neste esforço de auxiliar o poder público local a construir políticas públicas que garantam o exercício de direitos sociais e a inclusão de população hoje em parte não assistida pelo serviço público municipal e, ao mesmo tempo, de envolver estudantes de graduação e professores do curso de engenharia civil da FESP-UEMG numa atividade que propicia contato com a

realidade social do país e a formulação de soluções para o enfrentamento deste problema concreto de um município do interior de Minas Gerais.

De um lado, a população de baixa renda almeja com sua habitação condições mínimas de segurança, salubridade, legalidade, durabilidade, conforto ambiental e adequação espacial e, de outro lado, o Poder Público tem buscado atender os anseios da população com políticas públicas específicas de habitação social, quase sempre calcadas num modelo que produz conjuntos habitacionais novos em regiões distantes dos locais de emprego e carentes de infraestrutura, ocasionando perda de tempo e recursos escassos dispendidos com deslocamentos intraurbanos. Além disso, são ainda poucas as experiências efetivas de assistência técnica à habitação social promovidas por prefeituras brasileiras, o tema ainda não passou a fazer parte da agenda do setor público e só muito recentemente esta política passou a contar com financiamento do Ministério das Cidades.

O fornecimento de assistência técnica à autoconstrução, prática cotidiana de parcela expressiva da população de baixa renda em Passos reduziria a velocidade da expansão territorial urbana na medida em que ocuparia os vazios urbanos e adensaria a cidade, com todas as implicações positivas decorrentes deste processo, tais como redução de viagens e de investimento em infraestrutura e manutenção de serviços pela prefeitura local.

- **A Metodologia para o desenvolvimento dos trabalhos foi constituída das seguintes etapas**

- (a) Montagem de uma estrutura de coordenação e organização dos trabalhos para elaboração dos elementos constituintes de um Programa Municipal de Atendimento Técnico à Habitação Social por Auto-Construção Assistida do município de Passos, composta por pesquisador e docente da disciplina de Políticas de Habitação Social do curso de graduação em engenharia civil da FEP e dois estudantes de graduação em engenharia civil, através de reuniões de trabalho específicas que definiram as diretrizes básicas para a elaboração do Programa;

- (b) A partir da definição das diretrizes básicas pela equipe, foram realizadas as seguintes etapas:

- definição de estratégias para avaliar as possibilidades de mobilização dos atores sociais, organizados ou não, com a realização de reuniões de reconhecimento e de sistematização de informações sobre o tema no município e sobre o processo de produção de habitação social no território municipal;
- levantamento específico de dados e informações técnicas relacionadas aos condicionantes e potencialidades relativos à habitação

social, à estrutura fundiária, à população, (características e distribuição), à legislação habitacional vigente, à evolução imobiliária no território municipal;

- elaboração de mapas com a localização da habitação social no território da cidade;
- elaboração de diretrizes de ação e metodologia para um Programa Municipal de Atendimento Técnico à Habitação Social por Autoconstrução Assistida do município de Passos;
- desenvolvimento de projetos básicos de arquitetura e engenharia, memoriais descritivos e orçamentos de modelos de habitações sociais, tomando como referência os elementos e diretrizes levantados no processo, inclusive desejos da população quanto a áreas e compartimentos, as dimensões médias dos lotes disponíveis na cidade e sua topografia, os materiais e as tecnologias construtivas disponíveis;

(c) Sistematização dos trabalhos com recomendações relativas à implantação de um Programa Municipal de Atendimento Técnico à Habitação Social por Autoconstrução Assistida do município de Passos, como elemento indispensável e essencial de um necessário Plano Municipal de Habitação.

• Diretrizes Gerais para o Programa

A criação do serviço de assistência técnica à habitação social junto ao Poder Público local, a partir da literatura consultada, das experiências observadas em várias regiões do país e da discussão local, deve ser regida por um conjunto de diretrizes, especialmente relativos à estruturação de uma equipe técnica multidisciplinar, que deve ser constituída no mínimo por profissionais das áreas de engenharia civil, arquitetura e assistência social, por estagiários das mesmas áreas e por e agentes comunitários locais, preferencialmente moradores dos bairros onde seriam constituídas as bases físicas e operacionais das equipes de trabalho.

Sugere-se que a estrutura do Programa Municipal de Atendimento Técnico à Habitação Social por Autoconstrução Assistida utilize os Centros de Referência de Assistência Social (CRAS) como organismo responsável pelo atendimento das demandas por habitação social autoconstruída.

O CRAS, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Assistência Social, é responsável pela oferta de serviços continuados de proteção básica e de assistência social às famílias e indivíduos em vulnerabilidade social. Seu objetivo é fortalecer os vínculos familiares e comunitários, promovendo a inclusão social e o desenvolvimento do cidadão, atendendo pessoas de todas as idades e oferecendo programas,

projetos e serviços, através de uma equipe técnica multiprofissional permanente.

Atualmente, funcionam duas unidades desta natureza na cidade de Passos, o CRAS I, localizado no bairro da Penha (rua Pitangui, 33) e o CRAS II, no bairro Santa Luzia (rua Guaporé, 280). Foram identificados, através de pesquisa in loco realizada junto aos arquivos da Secretaria de Obras da municipalidade, no setor de aprovação de projetos, os loteamentos da cidade que estão sendo objeto atualmente do maior número de projetos licenciados e obras em andamento com área construída inferior a 80 m², a saber: Jardim Canadá, Alto da Boa Vista, Jardim Flamboyant, Penha II, Recanto da Harmonia, Jardim Santo Antônio e Itália, todos com mais de cinco unidades habitacionais licenciadas na faixa pesquisada. Todos os loteamentos citados estão dentro do raio de ação dos Centros de Referência de Assistência Social.

Sugerem-se duas possíveis alternativas para constituir a equipe técnica responsável pela implementação do Programa Municipal de Atendimento Técnico à Habitação Social por Autoconstrução Assistida: através da criação por lei específica de novos cargos públicos dos profissionais necessários ao setor e sua subsequente contratação mediante concurso público ou a constituição de um convênio de cooperação técnica entre a Prefeitura e a Fundação de Ensino Superior de Passos, unidade agregada à Universidade do Estado de Minas Gerais ou com a Associação de Engenheiros e Arquitetos de Passos, entidade da sociedade civil que congrega profissionais que atuam na produção do ambiente construído.

O profissional do ambiente construído seria integrado à equipe que já atua no CRAS, utilizando como base do trabalho os projetos executivos já desenvolvidos, que seriam adaptados à topografia dos imóveis atendidos pelo Programa. A importância de trabalhar de forma integrada é afirmada por CASTRO (2008:19), “o trabalho interdisciplinar permite assegurar o envolvimento do morador na discussão das normas introduzidas e permite uma mudança no comportamento dos habitantes das áreas trabalhadas, resgatando a auto-estima e incluindo todos os cidadãos na rede de serviços disponíveis na cidade.”

A primeira etapa do trabalho deve ser a divulgação, o que é o Programa, seus objetivos e atribuições. Nesta fase, é importante que a divulgação das informações se dê no campo, identificando lideranças comunitárias e religiosas visando estabelecer parcerias. Após a divulgação, passa-se a identificar a demanda, com o mapeamento das condições físicas e levantamento sócio-econômico dos moradores, identificando obras em andamento visando a orientação técnica e construtiva, através de rondas de fiscalização diárias, atendimento de plantão e visitas

domiciliares. Na etapa seguinte, os levantamentos técnicos permitem um ajuste dos projetos de arquitetura e engenharia elaborados, desenvolvendo com isso um trabalho sócio-educativo através da realização de reuniões de bairro, onde são expostos os objetivos do Programa. A metodologia deve visar uma mobilização dos moradores, buscando seu envolvimento com o objetivo de multiplicar as idéias difundidas no processo sócio-educativo.

O atendimento individual familiar no escritório do CRAS, preferencialmente com a presença do casal (quando for o caso), deve utilizar linguagem simplificada e desenhos computadorizados para ampliar a percepção dos atendidos sobre o projeto que será fornecido e a respectiva assistência técnica a sua execução. Para facilitar o processo, embora possam ser elaborados projetos individualizados para situações específicas, foram desenvolvidos três modelos de projetos completos padronizados (incluindo arquitetura, estrutura, instalações hidrossanitárias e elétricas) em formato digital, para facilitar o processo de discussão com os interessados e que possam servir de base para a implantação da construção no lote. Discutido com o casal o projeto e seu desenho devidamente aprovado, deve ser realizada a aprovação técnica e legal, bem como emitida a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), documento exigido pela legislação federal que regulamenta a profissão de engenheiros e arquitetos, fiscalizada pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA-MG). A numeração do novo imóvel e o pedido de nova ligação de água para iniciar as obras devem fazer parte do pacote de providências do CRAS, evitando que os beneficiários do Programa tenham que se deslocar a outras repartições públicas. A isenção de emolumentos para aprovação dos projetos e ligação de água deve ser obtida através de projeto de lei específico para atendimento ao Programa.

Iniciadas as obras, o monitoramento do trabalho desenvolvido em campo deve ser feito através de visitas dos agendadas às obras dos técnicos com a presença da família beneficiária, reuniões da equipe técnica e relatórios ou cadernos constando o andamento das obras, onde serão avaliadas as condições do desenvolvimento da construção, com eventuais correções de curso, até sua conclusão. O apoio técnico à obtenção de financiamento à execução das obras deve fazer parte do processo, incluindo o fornecimento de lista completa de materiais a serem utilizados, para facilitar sua aquisição e verificação de preços dos insumos junto ao mercado da construção civil.

CONCLUSÕES

O projeto, apesar das dificuldades de integração com a municipalidade e da baixa prioridade para colocar em prática uma política habitacional participativa por parte da administração atual, alcançou alguns resultados, que incluem a criação de uma base documental dos programas habitacionais desenvolvidos no município nos anos recentes, ampliando o conhecimento dos rumos que vem tomando a sua política habitacional. Também possibilitou a consolidação de um conjunto de subsídios, sugestões e propostas, inclusive de caráter espacial que podem ser utilizados pelo município na implementação de uma política habitacional a nível local, quando houver vontade política. E, finalmente, a sistematização das informações pode alimentar os órgãos públicos, entidades de assessoria técnica, associações comunitárias e empresas que promoveram ou apoiaram os empreendimentos habitacionais já desenvolvidos na cidade de Passos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BONDUKI, N. (1998). **Origens da Habitação Social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade.
- _____. (1992). **Habitação e Autogestão: construindo territórios de utopia**. Rio de Janeiro: Fase.
- BRASIL. (2001). **Estatuto da Cidade**. Brasília: Câmara dos Deputados.
- BRASIL (2004). **Política Nacional de Habitação**. Brasília: Ministério das Cidades.
- CASTRO, T.L.A. (2008) **Posto de Orientação Urbanística e Social – POUSO**. Rio de Janeiro: Prefeitura do Rio de Janeiro.
- CUNHA, E.M.P.; ARRUDA, A.M.V.; MEDEIROS, Y. (orgs). (2007). **Experiências em Habitação Social no Brasil**. Brasília: Ministério das Cidades.
- FERREIRA, M. (2008). **Experiências da UEMG na Produção de Habitação Social**. Anais do I Seminário de História e de Tecnologia da Habitação. Universidade São Francisco: Itatiba.
- FERREIRA, M.; SHIMBO, I. (2000). A Cooperação no Ensino, Pesquisa e Extensão entre duas Instituições de Ensino em Engenharia Civil: experiências do campus de Passos – UEMG e a UFSCar. In: **XVIII CONGRESSO BRASILEIRO DE ENSINO DE ENGENHARIA**, 2000, Ouro Preto. Anais... Ouro Preto: COBENGE. p.25-25.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E CIDADANIA – IBDS (2010). **Relatório Técnico Situação dos Municípios Mineiros em Relação ao PLHIS**. Belo Horizonte: ABCP-MG.

INSTITUTO DE PESQUISAS TECNOLÓGICAS - IPT. (1988). Manual de Orientação para Construção por Ajuda - Mútua. São Paulo: IPT.

KOWARICK, L. (1980). **A Espoliação Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra.

MORETTI, R.S. (1997). **Normas Urbanísticas para Habitação de Interesse Social**. São Paulo: IPT.

PASSOS. (2006). **Relatório Técnico do Projeto de Lei do Plano Diretor Participativo do Município**. Passos: FESP-UEMG.