

Projeto Prosperidade Urbana Sustentável e Inclusiva no Estado de Alagoas: Uma Iniciativa Integrada

**RESULTADO 2:
CONHECIMENTOS E CAPACIDADES FORTALECIDAS PARA A MELHORIA E
PREVENÇÃO DE FAVELAS E MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE VIDA DOS
HABITANTES DAS GROTAS**

Produto:
Relatório sobre a implementação de projetos de melhoramento
implementados nas grotas

Maceió
Junho de 2020



GOVERNO DO ESTADO DE ALAGOAS

José Renan Calheiros Filho
Governador

George André Palermo Santoro
Secretário de Estado da Fazenda

Renata dos Santos
Secretária Especial do Tesouro Estadual

Fabício Marques Santos
Secretário de Estado do Planejamento, Gestão e Patrimônio

Mosart da Silva Amaral
Secretário de Estado do Transporte e Desenvolvimento Urbano

Andreia Estevam
Superintendente Especial de Transporte e Desenvolvimento Urbano

Maurício Quintella Malta Lessa
Secretário de Estado da Infraestrutura

Lorena Coimbra Cerqueira Tenório
Superintendente de Políticas de Habitação

**PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA OS ASSENTAMENTOS HUMANOS
(ONU-HABITAT)**

Escritório Regional para América Latina e o Caribe (ROLAC) - Brasil e Cone Sul

Elkin Velasquez

Diretor Regional para América Latina e o Caribe

Alain Grimard

Oficial Sênior Internacional

Rayne Ferretti Moraes

Oficial Nacional para o Brasil

Coordenadora do Projeto

EQUIPE TÉCNICA DO PROJETO

Daphne Costa Besen

Analista de Programas

Laura Isabel Collazos Castro

Assistente de Programas para o Brasil

Jônatas de Paula

Analista de Programas

Leonardo Amaral da Veiga

Analista de Informação

Julia Vilela Caminha

Assistente de Programas para o Brasil

Paula Regina Vieira Zacarias

Analista de Programas

ELABORAÇÃO DO PRODUTO

Paula Regina Vieira Zacarias

REVISÃO FINAL

Alain Grimard

Paula Regina Vieira Zacarias

Rayne Ferretti Moraes

DIAGRAMAÇÃO

ONU-Habitat



LISTA DE SIGLAS

ATHIS	Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social
CAU/AL	Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Alagoas
CGMHIS	Conselho Gestor Municipal de Habitação de Interesse Social
CodHab-DF	Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal
CPL/AL	Comissão Permanente de Licitações
CREA/AL	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas
DPE/AL	Defensoria Pública de Alagoas
FAU	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Fecoep	Fundo Estadual de Combate e Erradicação da Pobreza
FEJEA/AL	Federação das Empresas Juniores do Estado de Alagoas
FEHIS	Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social
FNA	Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas
IAB	Instituto de Arquitetos do Brasil
IDHM	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPP	Instituto Pereira Passos
LDO	Lei de Diretrizes Orçamentárias
LOA	Lei Orçamentária Anual
MRP	Mapa Rápido Participativo
MoU	Memorando de Entendimento
NAU	Nova Agenda Urbana
ODS	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
ONU	Organização das Nações Unidas
ONU-Habitat	Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos
PEHIS-AL	Plano Estadual de Habitação de Interesse Social
PGE/AL	Procuradoria Geral do Estado
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PPA	Plano Plurianual
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
RRTs	Registros de Responsabilidade Técnica
ROLAC	Escritório Regional para América Latina e o Caribe
Sefaz	Secretaria de Estado da Fazenda
Seinfra	Secretaria de Estado da Infraestrutura
Seplag	Secretaria de Estado do Planejamento, Gestão e Patrimônio
Setrand	Secretaria de Estado de Transporte e Desenvolvimento Urbano
Sinc	Superintendência de Produção da Informação e do Conhecimento
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
Sudene	Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste
TJ/AL	Tribunal de Justiça de Alagoas
TRs	Termos de Referência
UFAL	Universidade Federal de Alagoas
UPP	Unidade de Polícia Pacificadora
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZIAP	Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização do total (100) de grotas de Maceió	12
Figura 2 - Mapa indicador de padrão construtivo das moradias da Grota Água de Ferro	26
Figura 3 - Catálogo técnico-informativo e aplicativo de diagnóstico com georreferenciamento da ONG Soluções Urbanas	33

LISTA DE FOTOS

Foto 1 - Ações realizadas pela Setrand	22
Foto 2 - Ações realizadas pela Seinfra	22
Foto 3 - Seminário “Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social: desafios e estratégias para acesso à moradia adequada em Alagoas”	27
Foto 4 - Posto avançado de ATHIS da CodHab-DF	29
Foto 5 - Lojas físicas da Vivenda em São Paulo	31
Foto 6 - Assinatura do MoU	35
Foto 7 - Levantamento técnico na grota da Freira	35
Foto 8 - Levantamento técnico na grota da Bananeira	35

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Percentual (%) dos componentes do déficit habitacional de Alagoas, Nordeste e Brasil (2015)	13
Gráfico 2 - Percentual (%) dos componentes da inadequação habitacional de Alagoas, Nordeste e Brasil (2015)	13

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Condições a serem consideradas para garantir o direito à moradia adequada	7
Quadro 2 - Componentes do déficit habitacional	10
Quadro 3 - Componentes da inadequação habitacional	11
Quadro 4 - Eixos de atuação e diretrizes do PEHIS-AL	18
Quadro 5 - Diretrizes e programas do PEHIS-AL	18
Quadro 6 - Ações transversais do PEHIS-AL relacionadas ao programa de assistência técnica à construção	20
Quadro 7 - Linhas programáticas, programas e subprogramas do PLHIS de Maceió	20
Quadro 8 - Temas mapeados no MRP e Perfil Socioeconômico	25
Quadro 9 - Grau de adequabilidade das condições urbanas das grotas	26

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	6
1. HABITAÇÃO NO CENTRO DO DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL	7
1.1. A habitação nas agendas globais de desenvolvimento.....	7
1.2. ATHIS como estratégia para o acesso à moradia adequada	9
2. PANORAMA ESTADUAL DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	12
2.1. Breve quadro das condições habitacionais.....	12
2.2. Estrutura institucional estadual	14
2.3. Plano Estadual e Local de Habitação de Interesse Social.....	17
2.4. Ações de melhoria habitacional do Programa “Vida Nova nas Grotas”	21
3. CONHECIMENTOS E CAPACIDADES FORTALECIDAS PARA A MELHORIA E PREVENÇÃO DE FAVELAS	25
3.1. Mapa Rápido Participativo e Perfil Socioeconômico	25
3.2. Boas práticas para melhorias habitacionais.....	27
3.3. Parceria institucional para implementação de ATHIS nas grotas de Maceió	34
4. RECOMENDAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS DE MELHORAMENTO NAS GROTAS DE MACEIÓ	36

INTRODUÇÃO

Em junho de 2017, o Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat) e o Governo do Estado de Alagoas assinaram um Acordo de Contribuição¹ para implementação do Projeto “**Prosperidade Urbana Sustentável e Inclusiva no Estado de Alagoas: Uma Iniciativa Integrada**”.

O objetivo do projeto é fortalecer o engajamento do estado de Alagoas em prol de uma prosperidade urbana sustentável e inclusiva, por meio de uma melhor compreensão do ambiente urbano e do estabelecimento (ou aperfeiçoamento) de suas políticas públicas, planos e ações. Partindo do princípio de que as decisões devem ser tomadas com base em evidências e fundamentadas em dados e informações, o projeto possui os seguintes resultados:

- Resultado 1:** Conhecimento fortalecido sobre a identificação de oportunidades e potenciais áreas de intervenção e formulação de políticas informadas em áreas estratégicas, utilizando índices apropriados e mecanismos de mensuração para monitoramento e análise situacional;
- Resultado 2:** Conhecimentos e capacidades fortalecidas para a melhoria e prevenção de favelas e melhoria das condições de vida dos habitantes das grotas;
- Resultado 3:** Maior segurança nos espaços públicos de Maceió;
- Resultado 4:** Financiamento público e iniciativas econômicas locais melhoradas;
- Resultado 5:** Capacidade fortalecida das instituições e dos servidores diretamente envolvidos na formulação e implementação de políticas e programas urbanos.

O presente **relatório** insere-se no **Resultado 2**, que contempla **quatro produtos**: (1) Relatório contendo conjuntos de dados atualizados sobre grotas; (2) Estratégia de prevenção e melhoramento de grotas na cidade de Maceió, incluindo temas priorizados, prazos, orçamentos e responsabilidades; (3) Estratégia de financiamento para a prevenção e melhoramento das grotas; e (4) **Relatório sobre a implementação de projetos de melhoramento implementados nas grotas**, que ora se apresenta².

Este Relatório objetiva: (i) sistematizar o panorama estadual da habitação de interesse social, de modo a contribuir, sobretudo, para a criação de uma memória institucional da estrutura, planos e ações implementadas pela Secretaria de Estado da Infraestrutura (Seinfra), em especial, no Programa “Vida Nova nas Grotas”; e (ii) apresentar recomendações estratégicas para a implementação de projetos de melhoramento nas grotas de Maceió, inspiradas nas boas práticas apresentadas e com a finalidade de potencializar o acesso à moradia adequada e orientar a estruturação de um programa estadual de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS).

O documento estrutura-se em quatro seções: (i) contextualização da habitação no centro das agendas globais de desenvolvimento; (ii) panorama da habitação de interesse social em Alagoas; (iii) conhecimentos e capacidades fortalecidas para a melhoria e prevenção de favelas; e (iv) recomendações estratégicas para a implementação de projetos de melhoramento nas grotas de Maceió.

¹ Acordo de Contribuição publicado no Diário Oficial do Estado de Alagoas em 24 de julho de 2017.

² O relatório foi elaborado e validado pelo Governo do Estado em junho de 2019. Para a sua publicação, as atividades e os quantitativos apresentados nos capítulos 2.4 e 3.3 foram atualizados até junho de 2020.

1. HABITAÇÃO NO CENTRO DO DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

1.1. A habitação nas agendas globais de desenvolvimento

A **moradia adequada** foi reconhecida como parte do direito a um nível de vida adequado na Declaração Universal de Direitos Humanos de 1948 e no Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966, que estabeleceram esse direito como universal, aceito e aplicável em todas as partes do mundo. Deve ser interpretado como o direito de viver em algum lugar com segurança, paz e dignidade, com o objetivo de garantir um padrão de vida digno a todos os habitantes urbanos, em especial, aos grupos mais pobres e vulnerabilizados (mulheres, migrantes, pessoas com deficiência, idosos, crianças e jovens e LGBTs).

Para que uma moradia seja considerada adequada, o Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas (1991) estabeleceu as seguintes condições (Quadro 1):

Quadro 1 - Condições a serem consideradas para garantir o direito à moradia adequada

Acessibilidade	As necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados devem ser levadas em conta.
Adequação cultural	A moradia adequada deve respeitar e considerar a expressão da identidade cultural.
Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura	A moradia é adequada se os seus ocupantes têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos e coleta de lixo.
Economicidade (ou acessibilidade financeira)	O seu custo não pode ameaçar ou comprometer o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.
Habitabilidade	A moradia deve garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento e outras ameaças à saúde e riscos estruturais.
Localização	A moradia deve estar em local que ofereça oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais. Não deve estar localizada em áreas poluídas ou perigosas.
Segurança da posse	A segurança da posse deve garantir a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.

Fonte: OHCHR; ONU-Habitat, 2010³.

Neste contexto de reconhecimento da moradia adequada como um direito, a visão do ONU-Habitat de centralidade à questão da habitação vem sendo construída a partir da Declaração de Vancouver para os Assentamentos Humanos (1976), da Estratégia Global de Abrigo para o Ano 2000 (1988), da Declaração de Istambul e a Agenda Habitat (1996) e da Estratégia Global para a Habitação (2013).

E, mais recentemente (2015), com a aprovação, pelos 193 Estados membros das Nações Unidas, da **Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável** (A/RES/70/1) – um plano de ação para as pessoas, o planeta, a prosperidade, a paz e as parcerias norteado pelo princípio de “não deixar ninguém para trás”. Essa Agenda é composta por 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), 169 metas e indicadores de aplicação universal que buscam resultados quantitativos nas três dimensões (social, econômica e ambiental) do desenvolvimento sustentável⁴.

³ OHCHR; ONU-Habitat (2010): **El derecho a una vivienda adecuada**. Disponível em: <https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2019.

⁴ Para mais informações, acessar: <<http://www.agenda2030.com.br/>>.



O ODS 11 busca “tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis”, e é composto por sete metas (e três relacionadas aos meios de implementação), sendo a primeira delas relacionada diretamente à moradia adequada quando estipula que, até 2030, deve ser garantido “o acesso de todos à habitação adequada, segura e a preço acessível, e aos serviços básicos, bem como assegurar o melhoramento das favelas”.

O ONU-Habitat é o responsável pela implementação do ODS 11, conhecido como “ODS Urbano”, e por monitorar metas urbanas presentes em outros ODS. O ODS 11 deve ser entendido como uma possibilidade de territorializar não só as metas deste objetivo, mas também de vários outros.

Outra agenda global também relacionada ao tema central do trabalho do ONU-Habitat é a **Nova Agenda Urbana** (NAU) (A/RES/71/256*), adotada em 2016 na Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável, conhecida como Habitat III.

A NAU é um documento orientado para a ação e busca definir padrões globais para o alcance do desenvolvimento urbano sustentável, funcionando também como uma aceleradora da implementação da Agenda 2030, fortalecendo e elaborando os meios pelos quais os ODS podem ser alcançados.

Em um mundo cada vez mais urbano, o último relatório do Painel de Alto Nível de Pessoas Eminentíssimas sobre a Agenda de Desenvolvimento Pós-2015 afirmou que “a batalha pelo desenvolvimento sustentável será vencida ou perdida nas cidades” (ONU, 2013)⁵. E é com esta mesma percepção e entendimento que os Estados membros da ONU aprovaram o ODS 11, reconhecendo a centralidade do tema urbano e a necessidade de uma urbanização inclusiva e sustentável. E, neste sentido, conciliar o ODS 11 com as recomendações da NAU é fundamental.

A NAU reconhece a importância da moradia adequada e sustentável como uma “força transformadora” para superar os desafios relacionados à pobreza, exclusão e desigualdade e para direcionar as cidades nos caminhos de uma urbanização integrada, inclusiva e sustentável. Esse é o primeiro desafio que a Agenda reconhece e está presente em vários de seus princípios norteadores. Além disso, coloca o tema da habitação e das necessidades das pessoas no centro da estratégia de cumprimento da NAU e na linha de frente do desenvolvimento urbano sustentável.

A “**habitação no centro**” visa principalmente mudar o foco do simples ato de construir ou reformar casas para um quadro holístico de “direito à moradia adequada”, que engloba as condições para sua garantia e o atendimento a diversos ODS, entre eles, a redução das taxas de pobreza, o acesso a saúde e educação, o uso eficiente dos recursos hídricos e terrestres, o aumento dos níveis de inclusão e igualdade, sobretudo de gênero, e a formação de parcerias sustentáveis para o desenvolvimento nos níveis nacionais, subnacionais e locais.

Esta abordagem permite que a lógica de “produção de moradia” seja substituída pela lógica de “produção de cidade” a partir da compreensão da moradia como algo além de quatro paredes e um teto. Ademais, ressalta também a importância da moradia acessível e bem localizada, contribuindo para a eficiência dos serviços urbanos, diminuindo o espraiamento e a criação de bairros segregados,

⁵ ONU (2013): **A New Global Partnership: eradicate poverty and transform economies through sustainable development. The Report of the High-Level Panel of Eminent Persons on the Post-2015 Development Agenda**. Disponível em: <<https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/8932013-05%20-%20HLP%20Report%20-%20A%20New%20Global%20Partnership.pdf>>. Acesso em: 10 abr. 2019.

áreas urbanas ou rurais) a assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social.

A Lei Federal nº 11.888/2008 aponta ainda que a ATHIS, além de assegurar o direito à moradia, tem como objetivo atender os seguintes aspectos:

- (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 perante o poder público municipal e outros órgãos públicos;
- (iii) Evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental; e
- (iv) Propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.

A ATHIS apresenta-se como uma das estratégias capazes de fornecer os serviços necessários para o acesso à moradia adequada (ver Quadro 1), pois possibilita a mitigação das necessidades habitacionais relacionadas à redução do déficit e da inadequação habitacional. A Fundação João Pinheiro (FJP) define esses dois conceitos da seguinte forma:

(...) como déficit habitacional entende-se a noção mais imediata e intuitiva da necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação, detectados em certo momento. Por outro lado, a inadequação de moradias reflete problemas na qualidade de vida dos moradores: não estão relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações e sim às suas especificidades internas. Seu dimensionamento visa ao delineamento de políticas complementares à construção de moradias, voltadas para a melhoria dos domicílios (FJP, 2018)¹¹.

O **déficit habitacional** engloba os domicílios rústicos e improvisados, que em razão da sua precariedade ou do desgaste da estrutura física devem ser repostos, e os casos de coabitação familiar e ônus excessivo com aluguel (Quadro 2).

Quadro 2 - Componentes do déficit habitacional

Domicílios rústicos	Sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, resultando em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das condições de insalubridade.
Domicílios improvisados	Construídos em locais sem fins residenciais, mas que servem como moradia (barracas, viadutos, prédios em construção, carros, entre outros).
Coabitação familiar	Soma das famílias conviventes secundárias (apenas aquelas que têm intenção de constituir domicílio exclusivo) e das que vivem em domicílios localizados em cômodos (exceto os cedidos por empregador).
Ônus excessivo com aluguel	Corresponde ao número de famílias urbanas, com renda familiar de até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel.

Fonte: FJP, 2018.

A **inadequação habitacional** compreende os domicílios com carência de infraestrutura, adensamento excessivo de moradores em domicílios próprios, ausência de unidade sanitária domiciliar exclusiva, cobertura inadequada e inadequação fundiária (Quadro 3).

¹¹ FJP (2018): **Déficit habitacional no Brasil 2015**. Disponível em: <http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/verDocumento.php?iCodigo=76871&codUsuario=0>. Acesso em: 10 abr. 2019.

Quadro 3 - Componentes da inadequação habitacional

Carência de infraestrutura urbana	Domicílios que não dispõem de, ao menos um, serviço básico (iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo).
Adensamento excessivo de moradores em domicílios próprios	Domicílios (casas e apartamentos) próprios nos quais o número médio de moradores no domicílio é superior a três por dormitório. O número de dormitórios corresponde ao total de cômodos que servem, em caráter permanente, de dormitório para os moradores do domicílio.
Ausência de unidade sanitária	Domicílio que não dispõe de banheiro ou sanitário de uso exclusivo.
Cobertura inadequada	Domicílios com paredes de alvenaria ou madeira aparelhada e cobertura de zinco, palha, sapê, madeira aproveitada ou outro material que não seja telha, laje de concreto ou madeira aparelhada.
Inadequação fundiária	Situação na qual pelo menos um dos moradores do domicílio declara ter a propriedade da moradia, mas informa não possuir a propriedade, total ou parcial, do terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que ela se localiza.

Fonte: FJP, 2018.

Em programas integrados de urbanização de favelas, a ATHIS possibilita, em curto prazo, a redução da inadequação habitacional, com a prestação de serviços de melhoria, reforma e/ou ampliação das unidades habitacionais; e em médio e longo prazo, do déficit habitacional quantitativo, com a construção de unidades em locais mais adequados e próprios para a ocupação residencial.

A assistência evita que se criem novas demandas de abastecimento, de serviços e transporte, tendo em vista que o melhoramento da habitação é realizado onde ela já está, qualificando a moradia e reforçando as relações sociais existentes, exceto se as famílias estão localizadas em áreas de risco ou impróprias para ocupação residencial (IAB, 2010)¹².

Entre os diversos atores envolvidos na produção habitacional, o poder público apresenta um papel fundamental na promoção, execução e acompanhamento dos serviços de assistência técnica para habitação de interesse social, uma vez que o estabelecimento de um programa de ATHIS (estadual e/ou municipal) permite ampliar o acesso à moradia adequada, articular os diferentes atores institucionais, movimentar a cadeia produtiva da construção civil e, principalmente, integrar as diferentes políticas públicas ambientais, sociais, econômicas e de infraestruturas urbanas.

Por fim, para avançar no direito à moradia adequada é necessário (ONU-Habitat, 2015):

- Fortalecimento das capacidades institucionais;
- Fortalecimento de ambientes propícios para investimentos e parcerias público-privadas;
- Participação ativa da sociedade civil, da academia e dos grupos e comunidades vulneráveis nos processos de tomada de decisões;
- Distribuição equitativa de serviços e infraestrutura urbana;
- Consolidação de indicadores de avaliação e monitoramento aliado a processos eficientes e transparentes de governança urbana; e
- Total cumprimento dos direitos humanos dentro das cidades.

¹² IAB (2010): **Manual para a Implantação da Assistência Técnica Pública e Gratuita a Famílias de Baixa Renda para Projeto e Construção de Habitação de Interesse Social.**

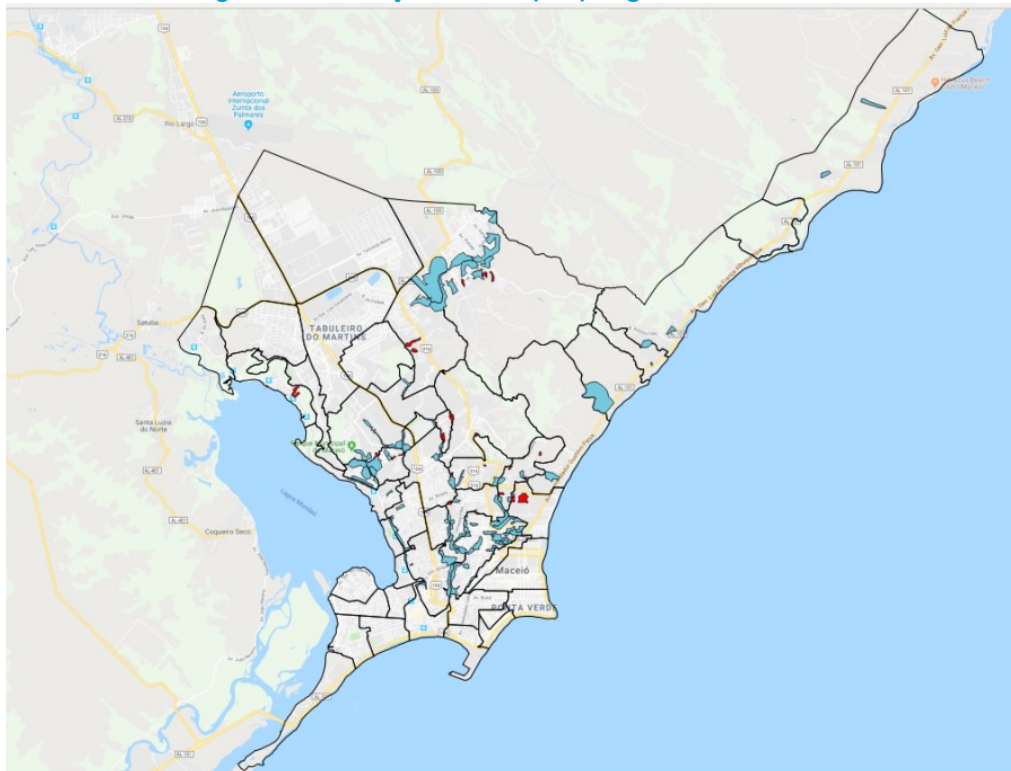
Disponível em: <<https://www.caupr.gov.br/wp-content/uploads/2019/01/manual-para-implantacao-da-assistencia-tecnica-publica-e-gratuita.pdf>>. Acesso em: 10 abr. 2019.

2. PANORAMA ESTADUAL DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

2.1. Breve quadro das condições habitacionais

O estado de Alagoas tem 3.322.820 habitantes e o menor Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) do país (0,631). Cerca de 60% da sua população é vulnerável à pobreza e 16,6% vive na extrema pobreza¹³. Na capital Maceió, que abriga quase um terço da população do estado (1.012.382 hab.)¹⁴, 12% da população vive em aglomerados subnormais¹⁵. Desses assentamentos, 100 (cem) estão localizados em grotas¹⁶ - fundos de vales, alguns mais estreitos, outros de maior largura, cuja principal função ambiental é permitir a drenagem de águas provenientes da região mais elevada, localmente conhecida como “tabuleiro”, em direção às planícies mais baixas da cidade (Figura 1).

Figura 1 - Localização do total (100) de grotas de Maceió



Fonte: Nota Técnica “Identificação das grotas de Maceió”. Disponível em: <http://dados.al.gov.br/my/dataset/identificacao-das-grotas-de-maceio-al>. Acesso em: 10 abr. 2020.

¹³ PNUD; FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO; IPEA (2010): **Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil**. Disponível em: http://atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/maceio_al. Acesso em: 10 abr. 2019.

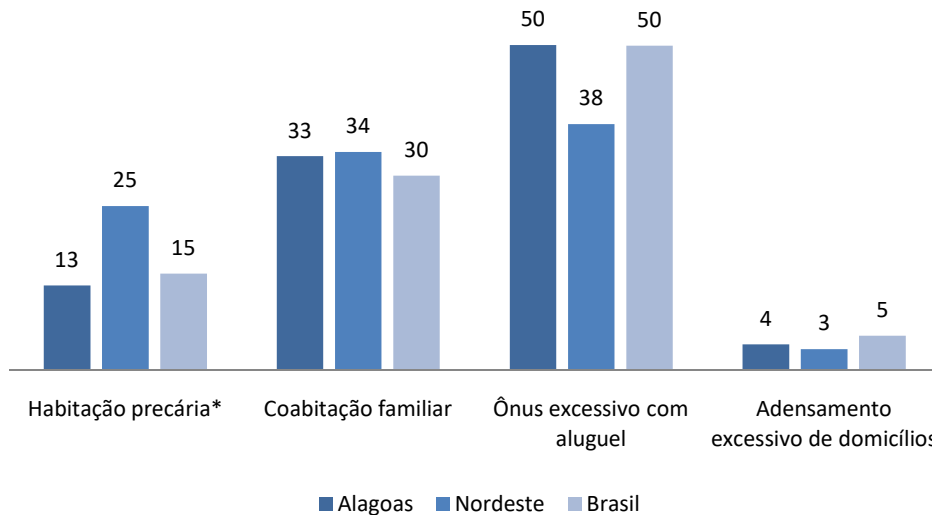
¹⁴ População estimada de 2018 pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/al/maceio/panorama>. Acesso em: 10 abr. 2019.

¹⁵ IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/>. Acesso em: 10 abr. 2019.

¹⁶ Esse número foi obtido ao longo do processo de preparação para campo do Mapa Rápido Participativo (MRP) e compreende todos os aglomerados subnormais localizados em regiões acidentadas de Maceió, bem como todos os assentamentos mais recentes ainda não reconhecidos pelo Censo de 2010 como aglomerados subnormais e que se encontram também nesse tipo de formação geográfica.

Segundo a FJP (2018), em 2015, o **déficit habitacional** do estado era de 96.669 unidades habitacionais, o que correspondia a 5% do déficit da região Nordeste e 2% do país. Na composição do déficit, a situação mais crítica era dos domicílios com ônus excessivo com aluguel (50%), seguido daqueles em coabitação familiar (33%), localizados, sobretudo, nas áreas urbanas (Gráfico 1).

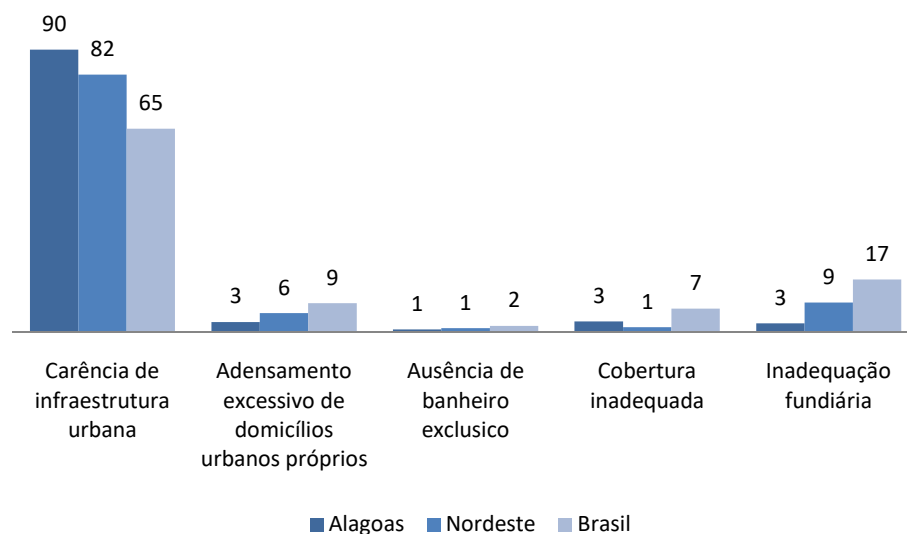
Gráfico 1 - Percentual (%) dos componentes do déficit habitacional de Alagoas, Nordeste e Brasil (2015)



Fonte: FJP, 2018.

Quanto à **inadequação habitacional**, Alagoas apresentava 318.395 domicílios inadequados, correspondendo 8% da região Nordeste e 3% do país. A carência de infraestrutura é o componente com percentual mais elevado (90%), situação refletida também nos domicílios brasileiros, o que demonstra um importante desafio a ser enfrentado pelos órgãos responsáveis pelos serviços básicos, tanto na escala local quanto nacional (FJP, 2018) (Gráfico 2).

Gráfico 2 - Percentual (%) dos componentes da inadequação habitacional de Alagoas, Nordeste e Brasil (2015)



Fonte: FJP, 2018.

Esse quadro de precariedade habitacional é também encontrado nos aglomerados subnormais de Maceió, dos quais cerca de 23.000 domicílios particulares (70% do total de 32.314) localizam-se em áreas de encostas, colinas e à margem de córregos, rios ou lagos/lagoas (IBAM, 2005)¹⁷.

De modo geral, as habitações em áreas de risco situam-se em: (i) áreas inundáveis (fundos de vale das grotas e às margens de riachos e da Lagoa Mundaú); (ii) áreas sujeitas a deslizamentos de encostas com alta declividade; (iii) terrenos turfosos, próximos à Lagoa Mundaú, nos bairros do Vergel do Lago, Levada, Bebedouro e Bom Parto; (iv) faixas de domínio da rede de alta tensão de energia elétrica, da linha férrea e de rodovias; (v) faixas de domínio de gasodutos e oleodutos; (vi) regiões com alto nível de poluição química, nas proximidades da Braskem, nos bairros Trapiche da Barra e Pontal da Barra e (vii) área situada no antigo lixão da cidade, no bairro de Jacarecica (IBAM, 2005)

Segundo o mapeamento dos setores de risco realizado pela Defesa Civil Municipal¹⁸, em 2006, existiam 570 setores de risco em 72 assentamentos precários, sendo 172 de risco muito alto, 180 de risco alto, 162 de risco médio e 56 de risco baixo (PMM, 2017)¹⁹.

Ainda nesse quadro de precariedade da capital, do total de domicílios em aglomerados subnormais apenas 18% estão ligados à rede geral de esgoto em oposição aos 39% que possuem fossa rudimentar e os 26% que destinam seus dejetos em valas, rios, lagoas ou mar (IBGE, 2010).

2.2. Estrutura institucional estadual

A estrutura institucional estadual para habitação de interesse social é composta pela Secretaria de Estado da Infraestrutura (Seinfra) e o Conselho Gestor do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social (FEHIS).

A **Seinfra** é órgão responsável pela elaboração e execução de políticas em habitação, saneamento e obras públicas, tendo como finalidade o desenvolvimento sustentável do Estado. As suas competências são²⁰:

- (i) Coordenar, formular e implementar políticas públicas de infraestrutura em saneamento e habitação, contribuindo para o desenvolvimento sustentável do estado de Alagoas e bem-estar da sociedade;
- (ii) Promover, coordenar, executar, supervisionar, acompanhar e avaliar a elaboração de planos, programas e projetos na sua área de competência, compatibilizando-os com a política do governo federal;

¹⁷ IBAM (2005): **Habitação de interesse social em Maceió**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Administração Municipal, 152 p. Disponível em: <http://www.ibam.org.br/media/arquivos/estudos/manual_maceio.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2019.

¹⁸ PMM (2007): **Plano Municipal de Redução de Risco**. Maceió: Prefeitura Municipal de Maceió, 69p.

¹⁹ Os graus de probabilidade de risco são: (i) baixo: não há indícios de desenvolvimento de processos instáveis nas encostas e margens de drenagens; (ii) médio: presença de alguma(s) evidência(s) de instabilidade, porém incipiente(s); (iii) alto: presença de significativa(s) evidência(s) de instabilidade, sendo perfeitamente possível a ocorrência de eventos destrutivos durante episódios de chuvas intensas e prolongadas, no período de um ciclo chuvoso; e (iv) muito alto: evidências de instabilidade expressivas e presentes em grande número e/ou magnitude, sendo muito provável a ocorrência de eventos destrutivos (PMM, 2007).

²⁰ Alagoas (Estado). Decreto nº 56.936 de 21 de dezembro de 2017.

- (iii) Promover a realização de estudos e pesquisas, destinados à definição de diretrizes, programas e projetos e à integração e compatibilização das ações de competência da Secretaria;
- (iv) Articular-se, permanentemente, com órgãos e entidades da administração pública federal, estadual e municipal e com o setor privado e a sociedade civil organizada, visando racionalizar e potencializar ações relacionadas às políticas em habitação, saneamento e obras públicas;
- (v) Realizar estudos, pesquisas e levantamento socioeconômico e urbanístico, dimensionando e qualificando a oferta e a demanda habitacional em todo o estado de Alagoas;
- (vi) Identificar e mobilizar fontes para financiamento dos planos de habitação popular, inclusive aqueles destinados a equipamentos e à investidura de apoio ao desenvolvimento da comunidade; e
- (vii) Articular com as prefeituras municipais, sindicatos, entidades associativas e cooperativas, visando o desenvolvimento de programas para o atendimento das necessidades de habitação de grupos sociais específicos que tenham no associativismo uma modalidade de aquisição da casa própria.

A Secretaria é composta por duas Secretarias Executivas: Gestão Interna e Infraestrutura. Essa última engloba a Superintendência Especial de Projetos Especiais e Infraestrutura Hídrica e quatro Superintendências (Políticas de Habitação, Políticas de Saneamento, Obras e Projetos Sociais).

À Superintendência de Políticas de Habitação compete:

- (i) Promover a captação de terrenos para a implantação de empreendimentos habitacionais e urbanos de interesse social sob a coordenação da Secretaria Executiva de Infraestrutura;
- (ii) Contratar e elaborar projetos, sob a coordenação da Secretaria Executiva de Infraestrutura;
- (iii) Analisar projetos habitacionais;
- (iv) Abrir processos licitatórios para contratação das obras;
- (v) Viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social no estado de Alagoas;
- (vi) Viabilizar recursos federais/estaduais/municipais para propiciar à população alagoana moradia digna;
- (vii) Realizar assistência técnica no que tange à habitação ao estado de Alagoas;
- (viii) Formatar e implementar programas habitacionais para atendimento à população alagoana;
- (ix) Cadastrar os empreendimentos habitacionais de interesse social do estado de Alagoas;
- (x) Implementar as ações pertinentes às políticas públicas nacionais no âmbito da habitação e urbanização;
- (xi) Monitorar as ações de habitação e urbanização previstas no Plano Plurianual (PPA);
- (xii) Auxiliar e acompanhar as regularizações fundiárias dos empreendimentos habitacionais de interesse social; e
- (xiii) Praticar atos pertinentes às atribuições que lhes forem formalmente delegadas no âmbito de suas competências.

Atualmente, as principais ações da Seinfra são:

- Execução das ações de melhorias habitacionais do Programa “Vida Nova nas Grotas”;
- Execução das obras de esgotamento sanitário e abastecimento de água, principalmente nas regiões Metropolitana, Agreste e Sertão; e
- Execução das obras do Canal do Sertão.



Na estrutura da Superintendência de Políticas de Habitação, há três gerências com as seguintes atribuições:

- (i) Planejamento habitacional para execução das ações de melhorias habitacionais;
- (ii) Assistência técnica aos municípios para apoio à construção de unidades habitacionais no interior do estado com recursos de contrapartida estadual; e
- (iii) Urbanismo para acompanhamento de projetos de urbanização de favelas e assentamentos precários, entre eles, o do Vale do Reginaldo.

Conforme o exposto, na estrutura institucional estadual, as competências e ações quanto à política habitacional são implementadas separadamente da política urbana, não havendo, portanto, uma instância integrada para a política urbano-habitacional do estado. Isso ocorreu devido às alterações na estrutura organizacional dos órgãos e secretarias estaduais no primeiro mandato do Excelentíssimo Senhor Renan Filho como Governador do Estado de Alagoas. Como é comum em períodos de mudança de gestão, houve uma (re)definição das competências e responsabilidades organizacionais, o que resultou, entre outras alterações, na criação da Secretaria de Estado de Transporte e Desenvolvimento Urbano (Setrand) por meio da avocação de competências anteriormente atribuídas à Seinfra, especificamente o planejamento, coordenação, execução, manutenção e fiscalização das obras e serviços de engenharia, referente ao transporte e desenvolvimento urbano do estado.

Ainda quanto à estrutura institucional estadual para habitação de interesse social, existe o **Conselho Gestor do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social (FEHIS)**²¹. Tanto o Conselho quanto o Fundo integram o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) - criado pelo Governo Federal e aderido pelo Governo do Estado em 2008 – e podem compor uma importante estrutura financiadora e articuladora das ações do setor habitacional.

O FEHIS tem como objetivo garantir a sustentabilidade econômico-financeira dos programas e ações habitacionais, e deve ser previsto no PPA, Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA). Para a LOA de 2019, não foi prevista a alocação de recursos no Fundo, apenas para a de 2018, no valor de R\$ 30.000,00 oriundos de recursos ordinários²².

O Conselho se configura como um colegiado paritário de caráter deliberativo, com 20 membros, dos quais 50% do Poder Executivo, 40% da sociedade civil (1 academia, 1 empresarial, 1 de trabalhadores e 5 de movimentos sociais) e 10% do Poder Legislativo. O objetivo do Conselho é:

- (i) Aplicação dos recursos do Fundo Estadual;
- (ii) Acompanhamento, controle e avaliação da Política Estadual de Habitação de Interesse Social; e
- (iii) Centralizar e gerenciar recursos orçamentários para programas destinados a políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda.

Para atingir estes objetivos, o Conselho deve estabelecer diretrizes, fixar critérios, aprovar orçamentos, planos e metas, deliberar sobre contas, dirimir dúvidas quanto às normas, publicar formas e critérios dos programas, promover audiências públicas, entre outras atividades. Até abril de 2019, os membros do Conselho ainda não haviam sido empossados.

²¹ Disponível em: <<http://www.seplag.al.gov.br/conselhos-e-foruns>>. Acesso em: 10 abr. 2019.

²² Disponível em: <<http://dados.al.gov.br/dataset/lei-orcamentaria-anual-loa>>. Acesso em: 10 abr. 2019.

2.3. Plano Estadual e Local de Habitação de Interesse Social

O **Plano Estadual de Habitação de Interesse Social (PEHIS-AL)** foi elaborado em 2010 pelo Governo do Estado de Alagoas, por intermédio da Seinfra, para orientar, delimitar e gerir a política habitacional do estado até 2020, quando então deverá ser revisto.

O seu objetivo principal consiste em:

Reestruturar as ações do Governo do Estado de Alagoas com vistas à redução do déficit e da inadequação habitacional e à melhoria da qualidade de vida, proporcionando à população de mais baixa renda e em situação de maior vulnerabilidade social, no meio urbano e rural, o acesso a terra e à moradia digna, servidas por infraestrutura básica, acessibilidade adequada, equipamentos públicos de educação e saúde e programas e ações de inclusão socioeconômica, e prevendo para tal a diversificação do atendimento habitacional, a intersetorialidade, a cooperação federativa e a participação social na formulação e implementação das ações (ALAGOAS, 2010)²³.

O PEHIS-AL é orientado pelos seguintes princípios:

- (i) Acesso à moradia digna às populações socialmente mais vulneráveis, de menor renda, localizadas em assentamentos precários, em áreas de risco, no meio urbano e rural, em comunidades quilombolas e indígenas;
- (ii) Diversificação no atendimento habitacional, visando atender os diferentes grupos familiares, preservando aspectos culturais da população, respeitando as características particularidades da demanda;
- (iii) Desenvolvimento institucional do setor habitacional no estado, de forma a ampliar sua capacidade de gestão e garantir condições operacionais adequadas para atuação como agente promotor e de fomento da política de habitação de interesse social;
- (iv) Transparência para garantir a divulgação dos processos decisórios de planejamento e gestão dos programas e projetos habitacionais de interesse social;
- (v) Gestão democrática e participação social nos processos de planejamento, formulação, decisão, implantação, acompanhamento e controle, fortalecendo e ampliando os canais institucionais, como o Conselho das Cidades e o Conselho do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social;
- (vi) Sustentabilidade social das intervenções, integrando projetos habitacionais a ações socioeconômicas, de educação, saúde e de geração de trabalho e renda, de forma a melhorar os indicadores sociais;
- (vii) Sustentabilidade ambiental das intervenções, recuperando ambientes degradados, preservando sempre que possível a população próxima do local de origem; e
- (viii) Sustentabilidade econômico-financeira, a partir da obtenção dos recursos financeiros por meio do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social e da participação efetiva das administrações municipais com alocação nos seus orçamentos.

O Plano estrutura-se em três eixos de atuação (institucional, habitacional e transversal) e cada um contém diretrizes, planos de ação, linhas programáticas, metas e fontes de recursos (Quadro 4).

²³ ALAGOAS (2010): **Plano Estadual de Habitação de Interesse Social (PEHIS-AL)**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Administração Municipal. 96p.

Quadro 4 - Eixos de atuação e diretrizes do PEHIS-AL

Eixos de atuação	Diretrizes
Institucional	• Articulação intersetorial e federativa das políticas habitacionais e afins no território estadual; • Ampliação da captação de recursos para utilização em programas habitacionais e de desenvolvimento institucional; • Reorganização do setor habitacional na administração pública estadual; • Capacitação e assistência técnica aos municípios; • Integração da sociedade civil no processo de implementação do PEHIS-AL.
Habitacional	• Reconstrução de moradias e a melhoria das condições de habitabilidade das famílias residentes em áreas de risco, assentamentos precários, quilombos e assentamentos indígenas, no meio urbano e rural; • Redução do déficit habitacional, voltado à moradia de interesse social, apoiando as diversas alternativas de produção para a construção da moradia; • Regularização fundiária das moradias em assentamentos precários e em conjuntos habitacionais; • Fornecimento de assistência técnica às famílias em suas iniciativas para a construção e melhoria de moradias, de forma individual e coletiva.
Transversal	• Desenvolvimento social das comunidades; • Fortalecimento da economia familiar; • Qualificação socioambiental; • Participação social.

Fonte: ALAGOAS, 2010.

No que se refere especificamente à diretriz de assistência técnica às famílias, o PEHIS-AL aponta que poderá ocorrer por meio da:

- (i) Estruturação na área habitacional do estado de um setor para prestar assessoria jurídica, de engenharia e de arquitetura a grupos, entidades e movimentos voltados à promoção da habitação de interesse social, diretamente às famílias ou a cooperativas, associações de moradores ou outros grupos organizados que as representem;
- (ii) Priorização das iniciativas sob regime de mutirão e/ou autoconstrução assistida, em zonas declaradas como de especial interesse social pelos municípios;
- (iii) Direcionamento do atendimento para famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, nos termos da Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008;
- (iv) Atuação, sempre que possível, por intermédio de parceria com as prefeituras, integrando as ações, a fim de evitar sobreposições e otimizar resultados;
- (v) Busca por parcerias com as entidades profissionais, educacionais e promotoras de programas de capacitação, visando à inovação tecnológica, a formulação de metodologias de caráter participativo e os mecanismos de democratização do conhecimento; e
- (vi) Estabelecer convênios com faculdades e entidades profissionais de arquitetura e engenharia para a elaboração de projetos e seus complementares.

Cada diretriz contém programas específicos que se desdobram em diversas ações correlacionadas a cada eixo de atuação (Quadro 5).

Quadro 5 - Diretrizes e programas do PEHIS-AL

Diretrizes	Programas
Institucional	• Reorganização do setor habitacional do estado de Alagoas; • Capacitação para a gestão municipal; • Assistência técnica e de captação de recursos para os municípios;
Habitacional	• Novas moradias; • Reciclagem e recuperação de imóveis; • Requalificação de assentamentos precários;

	• Melhorias habitacionais; • Lotes urbanizados e materiais de construção; • Assistência técnica à construção; • Erradicação do risco na moradia; • Regularização fundiária; • Recuperação e regularização de conjuntos habitacionais.
Transversal	• Desenvolvimento social e cultural; • Fortalecimento da economia familiar; • Qualificação socioambiental; • Participação Social.

Fonte: ALAGOAS, 2010.

No que se refere ao programa de assistência técnica à construção, o objetivo estabelecido pelo Plano é prestar assistência técnica pública e gratuita para elaboração de projeto e construção de habitação de interesse social, nos termos da Lei Federal nº 11.888/2008. O público alvo a ser atendido corresponde a famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais (PEHIS-AL, 2010).

Além disso, o Plano aponta importantes orientações de operacionalização para um programa de assistência técnica:

A assistência técnica pode ser oferecida diretamente às famílias ou a cooperativas, associações de moradores ou outros grupos organizados que as representem e devem priorizar as iniciativas sob regime de mutirão, instaladas em zonas declaradas de especial interesse social.

As ações do estado devem ser integradas com as dos municípios, e planejadas e implementadas de forma coordenada e sistêmica, a fim de evitar sobreposições e otimizar resultados.

Os serviços de assistência técnica devem ser prestados por profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia, cuja seleção e contratação devem contar com a participação de entidades profissionais.

A assistência técnica às famílias em suas iniciativas para a construção e melhoria de suas moradias, de forma individual e coletiva deve ser oferecida sempre que possível através das prefeituras e o papel do Governo do Estado é o de apoiar essas iniciativas. Podem também ser firmados convênios com faculdades e com entidades profissionais de arquitetura e engenharia com vistas a criar um escritório popular voltado para a elaboração de projetos e seus complementares.

Com o objetivo de capacitar os profissionais e a comunidade usuária para a prestação dos serviços de assistência técnica, podem ser firmados convênios ou termos de parceria entre o estado e as entidades de ensino e promotoras de programas de capacitação. Os convênios ou termos de parceria devem prever a busca de inovação tecnológica, a formulação de metodologias de caráter participativo e a democratização do conhecimento (PEHIS-AL, 2010).

Os programas transversais propostos pelo PEHIS-AL apontam ações que complementaríamos as intervenções físicas, de forma a promover o desenvolvimento social e cultural, o fortalecimento da economia familiar, a qualificação socioambiental e a participação social. Dentre essas ações, destacam-se aquelas diretamente relacionadas ao programa de assistência técnica à construção (Quadro 6).

Quadro 6 - Ações transversais do PEHIS-AL relacionadas ao programa de assistência técnica à construção

Desenvolvimento social e cultural	• Apoio à mobilização e à organização comunitária; • Acompanhamento pelas famílias de todas as etapas do processo de desenvolvimento dos programas e projetos habitacionais (diagnóstico, elaboração de projetos, execução das obras e manutenção das benfeitorias).
Fortalecimento da economia familiar	• Orientação e apoio à formação de cooperativas de produção; • Capacitação e treinamento de mão de obra para a construção civil; • Constituição de parcerias com empresas, ONGs e instituições de ensino, voltadas à capacitação para o trabalho.
Qualificação socioambiental	• Implantação de projetos de educação ambiental em comunidades localizadas em áreas de proteção ambiental, grotas, margens de rios e lagoas; • Orientação à população para utilização dos equipamentos implantados e para apropriação de seus benefícios; • Orientação sobre o tratamento, aproveitamento e reciclagem de resíduos sólidos.
Participação social	• Identificação de lideranças, associações de moradores e representantes de comunidades; • Apoio à mobilização e a organização comunitária; • Capacitação de lideranças para a participação social qualificada.

Fonte: ALAGOAS, 2010.

O **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Maceió** foi finalizado em 2018 pela Prefeitura Municipal de Maceió (PMM), por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente (Sedet), com gestão dos recursos orçamentários pela Caixa Econômica Federal (PMM, 2012 e PMM, 2018)²⁴.

O Diagnóstico Habitacional do PLHIS apresenta a caracterização de 39 aglomerados subnormais de Maceió, a partir de fichas de observação das suas condições físicas e da descrição analítica do(a) (i) localização do aglomerado subnormal na cidade e os condicionantes da ocupação; (ii) padrão urbanístico do arranjo viário interno; (iii) padrão urbanístico do parcelamento do solo existente e densificação da ocupação; (iv) infraestrutura urbana e (v) população residente e condições da habitação.

O Plano de Ação do PLHIS estabelece princípios, diretrizes, objetivos e a articulação das ações de habitação às políticas urbanas, sociais e ambientais, a partir da definição de linhas programáticas, programas, subprogramas, ações e metas (Quadro 7).

Quadro 7 - Linhas programáticas, programas e subprogramas do PLHIS de Maceió

Linha programática	Programas	Subprogramas
Institucional	Organização e reestruturação institucional	• Desenvolvimento institucional do setor habitacional; • Requalificação da gestão habitacional; • Efetivação do Conselho Gestor Municipal de Habitação de Interesse Social (CGMHIS); • Implementação do Fundo Municipal de Habitação; • Sistema de informações habitacionais e formação de banco de imóveis.
	Desenvolvimento institucional – articulação do PLHIS com Planos e Conselhos	• Articulação do PLHIS com Planos e Conselhos.
Normativa	Atualização da legislação municipal de HIS x PLHIS	• PLHIS em ação; • Regularização fundiária/urbanística.

²⁴ (1) PMM (2012): **Plano Local de Habitação de Interesse Social de Maceió, Caracterização dos aglomerados subnormais**, produto B, volume 4, parte 1 e 2. (2) PMM (2018): **Plano Local de Habitação de Interesse Social de Maceió, Síntese das propostas e Plano de Ação**, produto E e F.

Provisão	Ordenamento urbano	• ZEIS 1 (áreas da cidade já ocupadas predominantemente por segmentos populacionais de baixa renda); • ZEIS 2 e 3 (áreas vazias ou subutilizadas); • ZIAP'S; • Promoção de Assistência Técnica.
	Avaliação das intervenções	• Acompanhamento pós-ocupação.
	Gestão participativa	• Gestão participativa na estrutura da Sedet.
	Provisão habitacional	• Provisão de unidades habitacionais para famílias em áreas de alto risco e de preservação permanente; • Provisão de novas unidades habitacionais.
	Adequação habitacional	• Adequação de domicílios.
	Urbanização e requalificação urbana	• Urbanização de assentamentos precários. • Requalificação de empreendimentos municipais de HIS.

Fonte: PLHIS, 2018.

As estratégias de ação propostas para o programa de assistência técnica consistem em: (i) elaborar convênios para consecução dos serviços de engenharia e arquitetura pública (projetos) com entidades sem fins lucrativos vinculados ao setor habitacional; e (ii) definir a forma de consecução dos serviços de engenharia e arquitetura pública (projetos). A meta do programa é oferecer serviço de assistência técnica a 1.080 famílias de baixa renda por ano em 15 anos.

A existência desses dois Planos (PEHIS e PLHIS de Maceió) indica que, ao longo dos últimos anos e alinhado às principais diretrizes da política federal para habitação de interesse social (do extinto Ministério das Cidades), houve um intenso processo de elaboração de propostas habitacionais locais e estaduais. Ademais, ambos os Planos propõem a criação de um programa de assistência técnica, com objetivos e diretrizes apontadas como estratégias para o acesso à moradia adequada por meio da ATHIS.

Portanto, é a partir da sistematização desse arcabouço institucional voltado para a assistência técnica que este Relatório buscou apresentar boas práticas de melhorias habitacionais e elaborar recomendações para a efetivação da ATHIS em Maceió e Alagoas.

2.4. Ações de melhoria habitacional do Programa “Vida Nova nas Grotas”

O **Programa “Vida Nova nas Grotas”** é uma plataforma de ações para a promoção do desenvolvimento urbano, social e econômico das grotas de Maceió. O seu principal objetivo consiste em realizar intervenções urbanísticas em todas as grotas ocupadas da cidade, de modo a permitir a integração territorial e a redução das desigualdades socioespaciais, por meio, inicialmente, de obras de acessibilidade e mobilidade urbana executadas pela Setrand, de modo a permitir que, em seguida, outras ações e serviços públicos possam ser implementados pelas demais Secretarias.

Na primeira fase do Programa (2016), ainda intitulado “Pequenas Obras, Grandes Mudanças”, foram executadas obras de escadarias, corrimões, pontilhões, contenções e pinturas em geral. A partir do projeto de cooperação técnica com o ONU-Habitat, iniciou-se uma segunda fase (2017) do Programa, agora intitulado “Vida Nova nas Grotas”. Com isto, o seu escopo foi ampliado e passou a contar também com a construção de praças e quadras esportivas, melhorias habitacionais, capacitação e fomento ao empreendedorismo, ações de educação ambiental, atividades de esporte e lazer, oficinas para crianças e adolescentes sobre drogas e apoio a dependentes químicos, entre outras iniciativas.

Atualmente, treze Secretarias estaduais atuam no Programa, levando ações e serviços públicos formulados para atender às particularidades de cada grotas. As obras de acessibilidade e mobilidade urbana já foram entregues em 24 grotas de Maceió e estão em execução em outras 25 grotas (Foto 1).

Foto 1 - Ações realizadas pela Setrand



Fonte: Ascom/Setrand, 2017-2018.

No que se refere às **melhorias habitacionais**, a Seinfra é a responsável pela execução das obras de reparo ou reformas internas. Essas ações foram iniciadas em um projeto piloto em 24 unidades na grotas da Macaxeira localizada no bairro da Chã da Jaqueira (Foto 2). Após a entrega desse piloto e com os ajustes nas etapas de levantamentos e projetos técnicos, foram realizadas as obras em mais 78 unidades na mesma grotas.

Foto 2 - Ações realizadas pela Seinfra



Fonte: Ascom/Seinfra, 2018.

Até junho de 2020, foram realizados os levantamentos técnicos em 1.502 casas de 13 grotas: Macaxeira (102); Piabas (103); Aterro (137); Rafael (500); Alto da Boa Vista (70); Antares (70); Canaã (86); Freira (14); Grutão (125); Ipioca (105); Iraci (45); Bananeira (38) e Ouro Preto (107). A execução das obras é realizada por lotes, podendo uma grotas ter mais um lote, sendo assim, desse quantitativo, já foram finalizadas as obras de dois lotes (Macaxeira e Piabas), três estão em fase de

execução (Macaxeira, Piabas e Aterro) e os demais se encontram em etapas diferentes do processo licitatório.

As melhorias habitacionais englobam dois tipos de serviços: (1) prioritários: melhorias na cobertura, cozinha, banheiro, fachada, revestimento das paredes e do piso; e (2) complementares: reposição de tubulação interna de água, esgoto e instalações elétricas, reparos no reboco e nas esquadrias, acessibilidade interna (rampa, degraus e barras de apoio) e pinturas internas em geral.

A execução das melhorias está sendo custeada com recursos do Fundo Estadual de Combate e Erradicação da Pobreza (Fecoep)²⁵. O orçamento foi obtido para o período de 2018/2019, as obras devem ser executadas até 2020 e o custo médio é de R\$ 6.500,00 por unidade habitacional.

Os critérios para priorização da seleção das grotas a serem atendidas são:

- Precariedade geral dos bairros, baseada em dados censitários do IBGE (2010);
- Precariedade das unidades habitacionais observada em campo; e
- Grotas que já receberam ou estão recebendo obras de acessibilidade e mobilidade executadas pela Setrand, de modo a facilitar também o acesso das empresas que executarão as ações de melhoria habitacional.

Os critérios para seleção das famílias a serem atendidas são:

- Renda familiar até 2 (dois) salários mínimos;
- Habitações que não tenham problemas estruturais;
- Habitações que não sejam alugadas;
- Habitações que sejam de alvenaria; e
- Habitações que apresentem a necessidade de no mínimo um dos serviços prioritários, e/ou possuam algum(a) morador(a) com mobilidade reduzida, idoso(a) ou portador(a) de deficiência.

De acordo com os levantamentos técnicos já realizados, esses critérios fazem com que, em média, 30% das habitações de cada grota sejam selecionadas para atendimento das melhorias habitacionais.

A metodologia de trabalho para execução das melhorias consiste em três etapas: (1) trabalho de campo com os levantamentos socioeconômicos e físicos; (2) trabalho de escritório com a elaboração do projeto básico, relatório técnico-fotográfico e planilha orçamentária; e (3) execução e acompanhamento da obra.

Os levantamentos físicos e projetos básicos de arquitetura e engenharia são realizados por uma equipe multidisciplinar de profissionais e estagiários(as) de Arquitetura, Edificações e Engenharia. Durante a execução das obras, há o acompanhamento e fiscalização pela equipe de Engenharia, e se houver algum ajuste projetual será feito pela equipe de Arquitetura. Os contatos iniciais no trabalho

²⁵ O Fecoep é um tributo criado para minimizar o impacto das desigualdades sociais entre os estados brasileiros. Entre seus fundamentos estão: (i) atenção integral para superação da pobreza e redução das desigualdades sociais; (ii) acesso de pessoas, famílias e comunidades a oportunidade de desenvolvimento integral; (iii) fortalecimento de oportunidades econômicas e de inserção de pessoas na faixa economicamente ativa do setor produtivo; e (iv) combate aos mecanismos de geração da pobreza e de desigualdades sociais. Em Alagoas, o Fundo foi criado em 2015 e visa incluir socialmente todos os alagoanos que estão abaixo da linha da pobreza. Disponível em: <<http://www.assistenciasocial.al.gov.br/fundo-de-combate-e-erradicacao-da-pobreza-fecoep>>. Acesso em: 10 abr. 2019.

de campo, levantamentos socioeconômicos e mediação com os moradores são realizados pela equipe de Assistentes Sociais.

O roteiro para implementação das ações de melhoria habitacional compreende:

- Demarcação e zoneamento da poligonal referente à grota selecionada;
- Validação da poligonal da grota, identificação e numeração das unidades habitacionais a serem atendidas;
- Levantamento e tabulação dos dados socioeconômicos dos moradores;
- Seleção das unidades habitacionais a serem atendidas;
- Levantamento técnico das unidades habitacionais;
- Elaboração dos projetos básicos de Arquitetura e Engenharia, relatórios técnico-fotográficos e planilhas orçamentárias;
- Abertura do processo licitatório pela Seinfra;
- Análise e condução do processo licitatório pela Comissão Permanente de Licitações para obras e serviços de engenharia do estado de Alagoas (CPL/AL) e análise e aprovação jurídica pela Procuradoria Geral do Estado (PGE/AL).
 - Da abertura do processo de licitação até o início das obras leva cerca de seis meses a um ano para todos os trâmites necessários;
- Início das obras de melhorias habitacionais pela empresa vencedora do processo licitatório.
 - As empresas vencedoras selecionadas até o momento são de médio e grande porte;
- Acompanhamento e fiscalização da execução das obras pela equipe de Engenharia da Seinfra;
- Acompanhamento da execução das obras pela equipe de Assistentes Sociais da Seinfra para realização do trabalho técnico social e mediações com os moradores, quando necessário;
- Finalização das obras de melhorias habitacionais com evento de entrega oficial pela Seinfra e pelo Governador do Estado de Alagoas, quando compatível com a sua agenda.

Após um período de implementação deste roteiro, as equipes de Arquitetura e Engenharia da Seinfra constaram a necessidade de aproximar a fase de levantamento físico das unidades habitacionais da fase de execução das obras, pois o lapso temporal ocorrido durante o processo licitatório fez com que houvesse a necessidade de atualização dos levantamentos durante a execução das obras, a fim de contemplar as alterações ocorridas no lapso temporal. Essas alterações indicam que a situação da unidade habitacional levantada não é exatamente a mesma no momento de execução das obras, e isso se dá pela dinamicidade urbana das grotas e pela realização de melhorias pelos próprios moradores de forma auto-construtiva.

Por essa razão, as unidades habitacionais referentes às grotas que ainda estão sendo licitadas serão levantadas logo após a homologação da empresa vencedora do certame, e imediatamente antes do início das obras, de modo a otimizar o processo e agilizar a compatibilização entre projetos e obras.

3. CONHECIMENTOS E CAPACIDADES FORTALECIDAS PARA A MELHORIA E PREVENÇÃO DE FAVELAS

3.1. Mapa Rápido Participativo e Perfil Socioeconômico

No âmbito do Projeto “Prosperidade Urbana Sustentável e Inclusiva no Estado de Alagoas: Uma Iniciativa Integrada” foi elaborado o Mapa Rápido Participativo (MRP) para as 100 (cem) grotas de Maceió e o Perfil Socioeconômico dos moradores²⁶.

A metodologia do **Mapa Rápido Participativo** foi criada no Programa Rio+Social da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e implementada entre 2011 e 2017 pelo Instituto Pereira Passos (IPP), em parceria com o ONU-Habitat, em todas as favelas que haviam recebido as Unidades de Polícia Pacificadora (UPP).

O MRP permite a produção de conhecimento sobre os territórios a partir do levantamento de dados e informações sobre temas urbanos que impactam diretamente na qualidade de vida da população local, sobretudo com relação à condição das infraestruturas. Essa metodologia parte do pressuposto de que esses territórios, mesmo os de pequena extensão territorial, não são espaços homogêneos devido a disparidades internas significativas quanto à cobertura e à qualidade da infraestrutura e dos serviços oferecidos.

Os objetivos do MRP são: (i) levantar informações territoriais e urbanas, de modo a qualificar políticas públicas e priorizar investimentos nas áreas de maior precariedade e carência de infraestrutura e serviços; e (ii) permitir o monitoramento da qualidade da infraestrutura ao longo do tempo, sendo uma ferramenta de acompanhamento e avaliação da ação do poder público.

O **Perfil Socioeconômico** refere-se a uma pesquisa domiciliar amostral com a aplicação de entrevistas sobre onze temas, que poderão ser desagregados até o nível de cada uma das oito Regiões Administrativas de Maceió, de modo a refinar as análises espaciais sobre as condições de vida dos moradores das grotas (Quadro 8).

Quadro 8 - Temas mapeados no MRP e Perfil Socioeconômico

Mapa Rápido Participativo	Perfil Socioeconômico
1. Melhorias urbanas e riscos ambientais;	1. Caracterização familiar;
2. Sinalização das vias e serviços postais;	2. Educação;
3. Infraestrutura para mobilidade;	3. Renda e emprego;
4. Acesso aos meios de transporte coletivo;	4. Esporte, cultura e lazer;
5. Padrão construtivo das moradias;	5. Acesso a serviços e equipamentos urbanos e sociais;
6. Abastecimento de água;	6. Percepção de qualidade dos serviços e equipamentos;
7. Esgotamento sanitário;	7. Habitação;
8. Drenagem de águas pluviais;	8. Saúde e conforto;
9. Coleta de lixo e limpeza urbana;	9. Violência;
10. Fornecimento de energia elétrica;	10. Capital social, valores e participação política;
11. Iluminação pública;	11. Tolerância e inclusão.
12. Espaços e equipamentos públicos.	

Fonte: ONU-Habitat, 2019.

²⁶ Os dois produtos estão disponíveis em: <<http://dados.al.gov.br/my/organization/onu-habitat>>.

Para os temas mapeados no MRP, os indicadores gerados permitem inferir o grau de adequabilidade das condições urbanas de cada grotá, na escala de microárea²⁷. Esses indicadores possuem valores máximos de 6; quanto menor o valor, maior a precariedade do assentamento para aquele eixo temático. Já os valores correspondentes a 6 representam condições mais próximas a padrões adequados de cobertura e qualidade de infraestrutura e serviços urbanos (Quadro 9).

Quadro 9 - Grau de adequabilidade das condições urbanas das grotas

Condições vulneráveis	VERMELHO	≤ 1,50 (condição menos adequada)
	ROSA	De 1,51 a 2,50
Condições intermediárias	LARANJA	De 2,51 a 3,50
	AMARELO	De 3,51 a 4,50
Condições mais adequadas	VERDE CLARO	De 4,51 a 5,50
	VERDE ESCURO	≥ 5,51 (condição mais adequada)

Fonte: ONU-Habitat (2019).

Desenvolveu-se, ainda, um índice geral, calculado a partir da média geométrica dos indicadores temáticos, com a finalidade de representar as condições urbanas gerais da microárea em um só valor que represente o grau de inserção urbana daquele local de uma maneira mais genérica. Esse indicador sintético permite, portanto, dar visibilidade aos locais mais vulneráveis quanto ao conjunto dos temas retratados no MRP, a exemplo da figura 2.

Figura 2 - Mapa indicador de padrão construtivo das moradias da Grotá Água de Ferro



Fonte: ONU-Habitat, 2019.

Os resultados gerados por essas duas bases de conhecimentos qualificados (MRP e Perfil Socioeconômico) sobre as grotas e seus moradores podem servir como ferramentas importantes para a avaliação do grau de inserção urbana das grotas e das condições de habitabilidade das moradias, e também para subsidiar a tomada de decisões e orientar a priorização de investimentos, tanto para a execução de obras de infraestrutura quanto de melhorias habitacionais.

²⁷ Espaço territorialmente contínuo com grau relativamente alto de homogeneidade interna e alta heterogeneidade em relação a outros circunvizinhos.

3.2. Boas práticas para melhorias habitacionais

Em julho de 2018, o ONU-Habitat, em parceria com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Alagoas (CAU/AL) e o Governo do Estado de Alagoas, realizou o **Seminário “Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social: desafios e estratégias para acesso à moradia adequada em Alagoas”**, com o objetivo principal de fortalecer as capacidades institucionais locais por meio da difusão de boas práticas de políticas públicas e projetos para a habitação de interesse social (Foto 3).

Foto 3 - Seminário “Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social: desafios e estratégias para acesso à moradia adequada em Alagoas”



Fonte: ONU-Habitat, 2018.

Os objetivos específicos do Seminário foram:

- (i) Proporcionar uma troca de conhecimento entre o Governo do Estado de Alagoas e as instituições que possuam ações ou projetos na área de assistência técnica e melhoria habitacional;
- (ii) Utilizar as boas práticas desenvolvidas pelas instituições convidadas para inspiração de alternativas atuais e potenciais de implementação de projetos de urbanização nas grotas de Maceió por meio da oferta de moradia adequada aos mais pobres;
- (iii) Criar um canal de contato entre o Governo do Estado de Alagoas e as instituições convidadas, visando identificar o papel atual e futuro das partes envolvidas e sua capacidade de prestação de serviços em termos de provisão de moradia adequada e urbanização de favelas; e
- (iv) Esboçar sugestões e diretrizes para um programa estadual de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social.

As boas práticas apresentadas foram: (i) Programa de ATHIS executado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CodHab-DF); (ii) Programa Vivenda concebido por empresa social homônima; e (iii) Projeto Arquiteto de Família conduzido pela ONG Soluções Urbanas.

Além dessas apresentações, o Seminário contou com uma palestra conduzida pela Professora Dr^a Débora Cavalcanti, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) da Universidade Federal de Alagoas (UFAL) sobre o contexto habitacional do estado, experiências autogestionárias de ATHIS e sugestões para implementação de um sistema de assistência técnica em Alagoas.

As fichas a seguir apresentam a sistematização das boas práticas e foram elaboradas a partir de relatorias voluntárias de dois estudantes de Arquitetura e Urbanismo durante a realização do Seminário.



FICHA DE BOAS PRÁTICAS 1 - PROGRAMA ATHIS (CODHAB-DF)

- Empresa pública vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, criada em 2007, com a finalidade de executar a política de desenvolvimento habitacional do Distrito Federal;
- Principais competências: (i) planos, programas e projetos habitacionais; (ii) regularização urbanística, ambiental e fundiária de áreas declaradas de interesse social; (iii) execução da política de desenvolvimento habitacional; (iv) projetos sociais e intervenções urbanas; e (v) remoção de aglomerados informais ilegais.
- Atuação articulada com políticas e programas que visam o desenvolvimento das funções econômicas e sociais da população de baixa renda, com o intuito de assegurar o bem-estar das comunidades, a melhoria da qualidade de vida e a preservação do meio ambiente;
- Áreas de atuação da ATHIS:
 - Concursos públicos nacionais de projetos: modalidade de contratação com várias propostas apresentadas e avaliadas por um júri técnico qualificado que seleciona o melhor projeto;
 - Ateliê de projetos: elaboração de projetos com o objetivo de criar um ambiente institucional para a prática da arquitetura e do urbanismo social;
 - Assistência técnica pública e gratuita em Engenharia, Arquitetura e Urbanismo:
 - Criação de postos avançados de assistência técnica (escritórios públicos de ATHIS) localizados nos assentamentos precários de Brasília para atendimento das famílias, de acordo com as suas demandas (Foto 4);
 - Concessão de instrumentos jurídicos de regularização fundiária: escritura pública de doação e escritura pública de reconhecimento de ocupação e concessão de uso.
 - Durante um período de quatro anos, Brasília teve a maior taxa de regularização fundiária, com 63.040 escrituras concedidas pela CodHab-DF, em contrapartida, no total dos 60 anos anteriores foram concedidas 62.990;
 - Melhoria das unidades habitacionais: programa de melhorias habitacionais, por meio de Parceria Pública e Privada:
 - Principais serviços realizados: (i) ventilação e iluminação: abertura de poços para ventilação e iluminação natural dos cômodos e instalação de portas e janelas; (ii) telhado: instalação e troca de telhas, conserto de fissuras, cobertura de novas áreas, ajuste de inclinação e troca de calha; (iii) reforço estrutural: aplicação de estrutura de reforço, execução de vigas e pilares e recomposição de fachadas; (iv) banheiro: novas instalações, adaptação para acessibilidade, impermeabilização, troca de louças, instalação de caixa d'água, aplicação de pisos e revestimentos, e forros; (v) cozinha e área de serviço: conserto de vazamentos, impermeabilização, combate as infiltrações, aplicação de pisos, azulejos e forros; (vi) parede e piso: execução de reboco e pintura de paredes, aplicação de revestimentos cerâmicos e regularização dos pisos; e (vii) ampliação de cômodos: expansão das áreas existentes ou criação de novos cômodos de modo a atender as necessidades das famílias;
 - Obras de reformas residenciais no valor máximo de R\$13.500,00;



- Os projetos e a execução das obras são realizados por diferentes empresas selecionadas em licitações independentes.
- Requalificação urbana, com ações urbanas comunitárias em regime de mutirão, mão de obra local e moradores atuando como monitores.
 - Cada monitor recebe uma carteirinha personalizada que o identifica como responsável pela intermediação entre a comunidade e a CodHab-DF.
 - As ações comunitárias consistem em: revitalização de fachadas, mobiliário urbano com material reciclado, arborização e plantio de hortas e jardins, e galeria de arte urbana.
- Estratégias que potencializaram a atuação da CodHab-DF:
 - Ausência de restrições no cadastro das famílias, entretanto, a escolha se dá pelas condições de maior vulnerabilidade;
 - Aproximação com movimentos sociais (encontros semanais com 229 entidades, entre cooperativas e associações);
 - Criação do Programa “Projetos Transversais”, com o objetivo de fomentar o mercado de ATHIS e fortalecer a implementação da sua legislação, por meio da contratação de 25 escritórios particulares de arquitetura de Brasília;
 - Estabelecimento de um intercâmbio internacional com o Conselho Internacional dos Arquitectos de Língua Portuguesa (CIALP) e atuação voluntária de arquitetos de Portugal, Angola, Moçambique, Cabo Verde, Guiné-Bissau, São Tomé e Príncipe, Timor Leste e Macau.

Foto 4 - Posto avançado de ATHIS da CodHab-DF



Disponível em: <<https://nacoesunidas.org/onu-habitat-promove-seminario-em-maceio-sobre-habitacao-de-interesse-social/>>. Acesso em: 10 abr. 2019.

Ficha elaborada a partir da relatoria de Polyanna Omena Costa Santos, em julho de 2018.



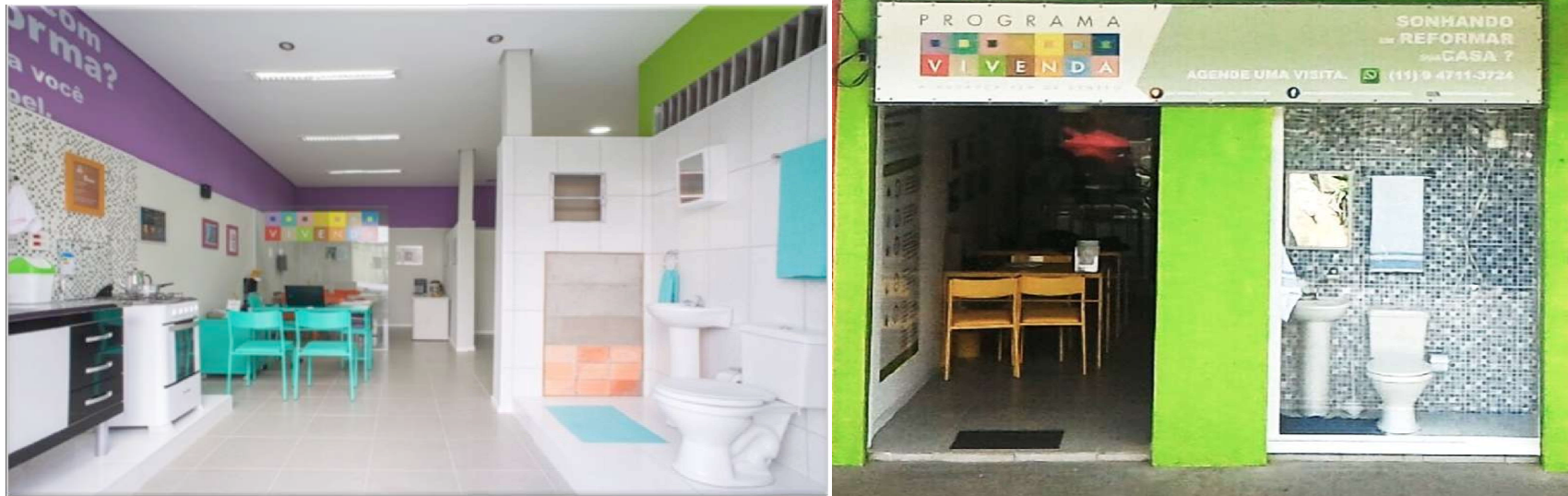
FICHA DE BOAS PRÁTICAS 2 - PROGRAMA VIVENDA

- Empresa social que realiza reformas de melhoria habitacional, com assistência técnica, mão de obra e financiamento de baixo custo;
- Primeira debênture (título emitido por empresas e oferecido a investidores) de impacto social do Brasil;
- Prêmios e reconhecimentos recebidos:
 - 2015: Reconhecida pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) como uma solução de negócio capaz de responder aos desafios sociais e ambientais do Brasil;
 - 2015: Prêmio de Empreendedor Social do Futuro pela Folha de São Paulo;
 - 2016: Convidada a integrar a rede Ashoka (maior e mais reconhecida rede de empreendedores sociais do mundo);
 - 2017: Certificada como Empresa B, e eleita por dois anos consecutivos (2018 e 2019) como uma das melhores empresas para o mundo;
 - 2018: Reconhecida pela *Habitat For Humanity*, *Cities Alliance* e ONU-Habitat como uma prática inspiradora da América Latina para a implantação da Nova Agenda Urbana e dos ODS no mundo.
- Principais programas:
 - Crédito Casa Linda: concessão de microcrédito e reformas para moradores(as) e empreendedores(as) da periferia de São Paulo.
 - O crédito inclui mão de obra especializada, retirada do entulho da casa, material escolhido pelo(a) morador(a) e garantia de assistência técnica por 90 dias, desde que a reforma seja feita pelo Programa Vivenda. O pagamento é dividido em entrada (que pode ser parcelada em até 8 vezes) mais 30 parcelas de financiamento com a menor taxa de juros do mercado.
 - Loja Vivenda: loja de materiais de construção com produtos de baixo custo e soluções (kits) de reforma (Foto 5).
 - Tipo das obras realizadas: baixa complexidade, como acabamento (pintura, piso e forro), hidráulica, elétrica, tratamento de mofo e umidade, instalação e troca de porta e janelas, remodelagem de ambientes, e adequação para acessibilidade de pessoas idosas ou com mobilidade reduzida;
 - Equipe de arquitetos disponíveis para elaboração dos projetos necessários;
 - Mão de obra e equipe de venda da própria comunidade onde a loja se encontra instalada.
 - GeneroCidades: doação de reformas para famílias em situação de risco, que atendam aos seguintes requisitos: (i) renda familiar baseada em assistência social governamental; (ii) doenças ocasionadas ou agravadas pelas condições precárias da moradia; e (iii) famílias não atendidas pelos programas de reurbanização pública.
 - Identificação, seleção e acompanhamento das famílias em parceria com instituições assistenciais de São Paulo;
 - Público prioritário: idosos(as), pessoas com doenças crônicas, gestantes, pessoas com deficiência ou com sofrimento mental, crianças e mulheres vítimas de violência doméstica, e famílias chefiadas por mulheres ou sem fonte de subsistência.
- Principais resultados:
 - Baixa inadimplência (atualmente em torno de 0,6%);
 - Margem de lucro das vendas em torno de 20%;
 - 8 dias de reforma em média;



- Mais de 2.000 reformas realizadas;
- Mais de 6.000 pessoas atendidas;
- Mais de 12.500m² de revestimentos instalados.
- Principais instituições parceiras: Deca, Gerda, Suvinil, Tigre, Vedacit e Votorantim Cimentos.

Foto 5 - Lojas físicas da Vivenda em São Paulo



Disponível em: <<https://nacoesunidas.org/onu-habitat-promove-seminario-em-maceio-sobre-habitacao-de-interesse-social/>>. Acesso em: 10 abr. 2019.

Ficha elaborada a partir da relatoria de Polyanna Omena Costa Santos, em julho de 2018.



FICHA DE BOAS PRÁTICAS 3 – PROJETO ARQUITETO DE FAMÍLIA (ONG SOLUÇÕES URBANAS)

- ONG Soluções Urbanas: organização da sociedade civil, sem fins lucrativos, com atuação em projetos de planejamento urbano, habitação e desenvolvimento socioambiental;
- Objetivo do Projeto Arquiteto de Família: prestar assistência técnica gratuita para famílias localizadas em Áreas de Especial Interesse Social, com a finalidade de promover uma habitação saudável e sustentável, diminuindo os riscos à saúde e ampliando a segurança das famílias;
- Projeto executado de forma pioneira no Morro Vital Brazil, Niterói/RJ, desde 2008;
- Fortalecimento do Projeto por meio dos núcleos de ATHIS, dos operadores de microcrédito no território e das associações de construtores locais;
- Principais linhas de atuação:
 - Assistência técnica para projeto e obra:
 - Execução das obras em regime mutirão para redução do tempo e custo da ATHIS;
 - Construção de espaço comunitário com mão de obra local;
 - Realização de diagnósticos, com mapas de risco e matrizes ambientais, sociais e de saúde;
 - Cursos de formação e capacitação em ATHIS (Arquitetos de Família).
 - Aprimoramento de processos de mão de obra:
 - Padronização das intervenções focadas na eliminação das inadequações habitacionais recorrentes;
 - Definição de parâmetros e indicadores para as melhorias habitacionais;
 - Organização e qualificação da mão de obra local (empreiteiras sociais);
 - Realização de oficinas profissionalizantes;
 - Qualificação dos Agentes Comunitários de Saúde;
 - Utilização de regimes diversificados para gestão das obras;
 - Desenvolvimento e experimentação de tecnologias sociais para a multiplicação da prática da assistência técnica;
 - Utilização de aplicativo de diagnóstico com georreferenciamento para identificação das características da região atendida, como mapa de áreas de risco e carências habitacionais (Figura 4).
 - Viabilidade econômica:
 - Organização de fundo de crédito solidário:
 - Realização de feira de trocas solidárias para as famílias trocarem embalagens de caixa de leite por moeda social a ser utilizada na compra de materiais excedentes ou descartados por instituições parceiras;
 - As caixas de leite são transformadas em telhas ecológicas utilizadas nas reformas;
 - Utilização de plataforma de *crowdfunding* para doação mensal ou direta a família beneficiada;
 - Elaboração de catálogo técnico-informativo de soluções construtivas com planilha de estimativa orçamentária.



Figura 3 - Catálogo técnico-informativo e aplicativo de diagnóstico com georreferenciamento da ONG Soluções Urbanas



Disponível em: <<https://nacoesunidas.org/onu-habitat-promove-seminario-em-maceio-sobre-habitacao-de-interesse-social/>>. Acesso em: 10 abr. 2019.

Ficha elaborada a partir da relatoria de João Victor Santos Caldeira, em julho de 2018.



3.3. Parceria institucional para implementação de ATHIS nas grotas de Maceió

Em setembro de 2018, o ONU-Habitat assinou um **Memorando de Entendimento (MoU) tripartite com o Governo do Estado de Alagoas, por intermédio da Seinfra, e o CAU/AL**, com o objetivo de compartilhar conhecimentos, técnicas e metodologias para implantação de projetos de urbanização e prevenção de assentamentos precários a partir do acesso à moradia adequada e da prestação de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (Foto 6)²⁸.

No âmbito deste MoU, o CAU/AL lançou dois Editais de Seleção Pública Simplificada (SPS)²⁹ para contratação de Arquitetos(as) e Urbanistas para elaboração dos levantamentos técnicos, projetos de arquitetura, instalações hidrossanitárias e elétricas, memorial descritivo e orçamentos para as melhorias habitacionais a serem realizadas pela Seinfra no Programa “Vida Nova nas Grotas” (Fotos 7 e 8).

Cada Edital selecionou quatro profissionais a serem remunerados pela dotação orçamentária destinada pelo CAU/AL para a ATHIS³⁰. Para o ano de 2018, essa dotação correspondeu a 6% do seu orçamento; e para 2019, o Conselho manteve a proporcionalidade aplicada, destinando 5%, um dos maiores recursos percentuais do país.

A definição das grotas a serem atendidas pelos dois Editais deu-se em razão dos critérios para priorização da seleção das grotas a serem atendidas pela Seinfra (ver capítulo 2.4 deste Relatório) e do número de unidades habitacionais capazes de serem beneficiadas pelo orçamento disponível pelo CAU/AL.

A coordenação das atividades, a definição de cronogramas e metodologias e a supervisão dos levantamentos de campo estão sendo conduzidas pelo ONU-Habitat, CAU/AL e Seinfra, a partir das responsabilidades definidas para cada instituição no MoU.

O primeiro edital do CAU/AL (2018) possibilitou o atendimento de duas grotas, totalizando 68 unidades habitacionais beneficiadas (Bananeira (36) e Ouro Preto (32)) e o levantamento técnico de 3.744,33 m² (Bananeira (2.091,23 m²) e Ouro Preto (1.653,10 m²)) o que corresponde a 3.566,22 m² projetados para melhorias habitacionais (Bananeira (2.091,23 m²) e Ouro Preto (1.474,99m²)).

²⁸ Disponível em: <<https://www.caul.gov.br/?p=12292>>. Acesso em: 10 abr. 2019.

²⁹ O Edital de SPS prevê uma série de projetos técnicos de arquitetura e atividades complementares: (i) levantamento arquitetônico; (ii) projeto arquitetônico; (iii) projeto arquitetônico de reforma; (iv) projeto de adequação de acessibilidade; (v) projeto de estruturas mistas; (vi) projeto de instalações hidrossanitárias prediais; (vii) projeto de instalações prediais de águas pluviais; (viii) projeto de instalações elétricas prediais de baixa tensão; (ix) memorial descritivo; (x) levantamento cadastral; (xi) projeto de regularização fundiária; (xii) gerenciamento de obra ou serviço técnico; (xiii) diagnóstico socioeconômico e ambiental e (xiv) elaboração de orçamento. A definição do projeto/atividade a ser elaborado/a depende das necessidades de cada área a ser atendida e também do que é acordado com as instituições envolvidas.

³⁰ O Conselho de Arquitetura e Urbanismo destina, no mínimo, 2% do seu orçamento anual, oriundo das anuidades pagas pelos profissionais, para financiar iniciativas de ATHIS, sejam elas cursos, seminários, publicações ou elaboração de projetos. Para o Edital de 2018, o CAU/AL destinou o valor de R\$ 31,84 por m² projetado, o que permite contratar em torno de 2.600 m² de melhorias habitacionais, podendo essa metragem ser ajustada a depender dos projetos contratados. Já para o Edital de 2019, o Conselho destinou o valor de R\$ 44,83 por m² projetado, o que permitirá contratar até 1.100 m², podendo também ser ajustado até o final da sua vigência.

Para o segundo edital do CAU/AL (2019), ainda vigente, duas grotas já foram atendidas, totalizando 26 unidades habitacionais beneficiadas (Freira (12) e Iraci (14)) e o levantamento técnico de 1.318,36 m² (Freira (685,90 m²) e Iraci (632,46 m²)), o que corresponde a 689,92 m² projetados para melhorias habitacionais (Freira (427,63 m²) e Iraci (262,29 m²)). Para finalização das contratações deste Edital, serão atendidas mais 30 unidades na grota Iraci.

Como resultados dos dois editais, até junho de 2020, foram projetados 4.256,14 m² de melhorias habitacionais, em 94 unidades de quatro grotas de Maceió, do total das treze atendidas pela Seinfra.

Por fim, a parceria tripartite (ONU-Habitat, Seinfra e CAU/AL) representa: (i) a primeira iniciativa de implementação de ATHIS no âmbito estadual – o que se alinha ao cumprimento das diretrizes da Lei Federal nº 11.888/2008 e das recomendações contidas no PEHIS e PLHIS de Maceió; (ii) a ampliação do número de profissionais qualificados para atuar em assentamentos precários por meio da assistência técnica e da elaboração de projetos que atendam especificamente as necessidades dos moradores(as); e (iii) o aumento da capacidade de execução das obras de melhorias habitacionais implementadas pelo Governo do Estado de Alagoas.

Foto 6 - Assinatura do MoU



Foto 7 - Levantamento técnico na grota da Freira



Foto 8 - Levantamento técnico na grota da Bananeira



Fonte: CAU-AL, 2018 e Seinfra, 2019.

4. RECOMENDAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS DE MELHORAMENTO NAS GROTAS DE MACEIÓ

As recomendações estratégicas para implementação de projetos de melhoramento nas grotas de Maceió estruturam-se em dois níveis e com os respectivos objetivos:

Institucional: fortalecimento da estrutura estadual para habitação de interesse social com a finalidade de alinhá-la aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e à Nova Agenda Urbana; e

Planejamento e projeto: ampliação do impacto das ações de melhoria habitacional do Programa “Vida Nova nas Grotas”, com o objetivo de potencializar as futuras intervenções e o acesso à moradia adequada, partindo do pressuposto que as ações habitacionais devem estar inseridas no âmbito de um planejamento e gestão urbana participativa, integrada e sustentável para as grotas de Maceió.

A partir da síntese dos principais pontos críticos identificados no nível institucional e de planejamento e projeto, elaboraram-se as recomendações estratégicas, apontando também possíveis atores institucionais a serem envolvidos. Tais recomendações podem ainda incorporar iniciativas propostas pelos atores envolvidos ou outras boas práticas de projetos de melhoria e prevenção de favelas.

1. Nível institucional

A. Pontos críticos:

- PEHIS-AL não implementado efetivamente e com prazo para atualização em 2020;
- Conselho Gestor do FEHIS não empossado até abril de 2019;
- FEHIS sem recursos alocados para 2019;
- Estruturas institucionais distintas para as políticas urbanas e habitacionais, o que pode gerar lacunas e não integração na coordenação das iniciativas das duas políticas;
- Ausência de um sistema de acompanhamento, avaliação e monitoramento das ações realizadas no âmbito do Programa “Vida Nova nas Grotas”.

B. Recomendações:

- Implementar efetivamente o PEHIS-AL, sobretudo as diretrizes e os programas de assistência técnica às famílias, e as ações transversais propostas;
- Estabelecer um Grupo de Trabalho (GT) na Seinfra para avaliar os avanços do PEHIS-AL desde a sua aprovação (2010) e definir as etapas e cronograma para sua revisão;
- Empossar o Conselho Gestor do FEHIS e estabelecer diretrizes, planos, metas, ações e cronograma de reuniões para o mandato;
- Alocar recursos da LOA para o FEHIS, com a finalidade de fortalecer a estrutura de financiamento destinada exclusivamente para o setor habitacional do estado;
- Estabelecer um sistema de acompanhamento, avaliação e monitoramento dos programas, projetos e ações da política habitacional estadual.
- Estabelecer um Grupo de trabalho (GT) formado pelas equipes técnicas da Setrand e Seinfra para alinhar as ações urbanas e habitacionais desenvolvidas no Programa “Vida Nova nas Grotas”:

- Definir de forma coordenada planos, metas, ações e cronogramas de execução; e
- Elaborar conjuntamente projetos integrados, sustentáveis, inclusivos e alinhados, de forma direta e indireta, aos ODS e à NAU.
- Estabelecer uma Coordenação Intersecretarial para o Programa “Vida Nova nas Grotas”, vinculada à Coordenadoria Geral da Governança Corporativa do Gabinete Civil, para coordenar, organizar, estruturar e articular a sua implementação de forma integrada e sustentável.

C. Atores a serem envolvidos:

- Governança Corporativa do Governo do Estado de Alagoas;
- Conselho Gestor do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social;
- Secretaria de Estado da Fazenda;
- Secretaria de Estado do Planejamento, Gestão e Patrimônio;
- Secretaria de Estado da Infraestrutura;
- Secretaria de Estado de Transporte e Desenvolvimento Urbano;
- Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos.

2. Nível Planejamento e Projeto

2.1. Planejamento e gestão urbana participativa, integrada e sustentável

O planejamento e gestão integrados implicam em um planejamento espacial que, focado em uma determinada área, demanda mais diálogo entre os setores, divisões administrativas e atores institucionais, promovendo uma maior integração social, econômica e de infraestrutura dentro e entre determinados espaços (ONU, 2018)³¹.

A. Pontos críticos:

- Ausência de um programa de urbanização integrada para as grotas de Maceió, articulando as políticas setoriais (urbana, habitacional, mobilidade, infraestrutura, socioeconômica, entre outras);
- Ausência de ferramentas e conhecimentos qualificados utilizados no planejamento e implementação das ações do Programa “Vida Nova nas Grotas”; e
- Intervenções em assentamentos precários sem regulamentação urbanística municipal.

B. Recomendações:

- **Colocar a habitação no centro das políticas urbanas estaduais:**
 - Planejar e intervir na cidade de modo que os projetos executados objetivem garantir o direito à moradia adequada;
 - Mudar o foco do simples ato de construir ou reformar casas em direção a um quadro holístico de desenvolvimento habitacional, alinhado com as agendas globais de desenvolvimento, ao planejamento urbano sustentável, integrado e inclusivo, e, sobretudo, à disponibilidade de serviços básicos e infraestrutura, às condições de habitabilidade e à segurança da posse;

³¹ ONU (2018): **Documentos Temáticos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável 6, 7, 11, 12 e 15.** Disponível em: <<https://www.br.undp.org/content/brazil/pt/home/library/ods/documentos-tematicos---ods-6-ods-7--ods-11--ods-12-e-ods-15.html>>. Acesso em: 10 abr. 2019.

- Transferir o foco para as pessoas, reconhecendo que a abordagem baseada nos direitos humanos agrega valor ao planejamento urbano ao legitimar a priorização dos interesses dos grupos vulnerabilizados da sociedade e da sua participação no processo de planejamento; e
 - Elaborar projetos de urbanização integrada que permitam estabelecer zonas de usos mistos, de modo que as áreas habitacionais estejam localizadas próximas às oportunidades de emprego e renda, infraestrutura, transporte e outros serviços, facilitando, sobretudo, a inclusão territorial e socioeconômica dos grupos vulnerabilizados.
- **Adotar o Mapa Rápido Participativo e Perfil Socioeconômico dos moradores como ferramentas de planejamento e gestão urbana do estado, aumentando a capacidade técnica para planejar e gerenciar as intervenções urbanísticas nos assentamentos precários da cidade:**
 - Incorporar o MRP e Perfil Socioeconômico à plataforma de dados Geogrotas³², estabelecendo processos de tomadas de decisão a partir de políticas públicas baseadas em evidências;
 - Definir parâmetros de prioridade de intervenção para as próximas grotas a serem atendidas;
 - Elaborar estimativa de custos totais para as futuras intervenções;
 - Definir cronograma completo para execução das futuras intervenções; e
 - Definir responsabilidades compartilhadas entre as Secretarias que atuam nas grotas para execução das futuras intervenções.
 - **Apoiar a Prefeitura Municipal de Maceió na regulamentação urbanística dos assentamentos precários da cidade:**
 - Estabelecer um Grupo de Trabalho (GT) com a Prefeitura Municipal de Maceió com a finalidade de articular ações conjuntas e/ou complementares para os assentamentos precários da cidade;
 - Disponibilizar as ferramentas de planejamento urbano (Geogrotas, MRP e Perfil Socioeconômico) adotadas pelo Governo do Estado de Alagoas;
 - Fornecer apoio técnico às equipes da Prefeitura Municipal de Maceió sobre as ferramentas de planejamento urbano adotadas pelo Governo do Estado e o conhecimento de campo adquirido durante as intervenções nas grotas;
 - Alinhar as ações a serem implementadas nas grotas com os Planos de Ação propostos pelo PEHIS e PLHIS de Maceió;
 - Apoiar a Prefeitura Municipal de Maceió na regulamentação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) (PMM, 2005)³³, a partir das ferramentas e conhecimentos atualizados sobre os assentamentos precários, com o objetivo de estabelecer parâmetros específicos de urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano para essas zonas, em especial, às que integram as grotas da cidade³⁴.

³² Paineil integrado de informações, concebido e desenvolvido pela Sinc/Seplag, para apoiar o monitoramento sobre a realidade socioeconômica e geoespacial dos aglomerados subnormais de Maceió. As camadas de dados contidos no Geogrotas referem-se a 14 indicadores urbanos e sociais: 1. Assistência e desenvolvimento social; 2. Comunicação; 3. Cultura; 4. Demografia; 5. Desenvolvimento urbano; 6. Educação; 7. Esportes, lazer e juventude; 8. Imprensa oficial; 9. Infraestrutura; 10. Prevenção à violência; 11. Ressocialização e inclusão social; 12. Saúde; 13. Segurança pública; e 14. Trabalho e emprego.

³³ PMM (2005): **Plano Diretor do Município de Maceió**. Maceió: Prefeitura Municipal de Maceió, 88p.

³⁴ O Plano Diretor de Maceió estabelece as ZEIS como áreas públicas ou privadas, destinadas a segmentos da população em situação de vulnerabilidade social e prioritárias no atendimento a programas e projetos

C. Atores a serem envolvidos:

- Governança Corporativa do Governo do Estado de Alagoas;
- Conselho Gestor do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social;
- Secretaria de Estado do Planejamento, Gestão e Patrimônio;
- Secretaria de Estado de Transporte e Desenvolvimento Urbano;
- Secretaria de Estado da Infraestrutura;
- Gabinete de Governança da Prefeitura Municipal de Maceió;
- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente;
- Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos.

2.2. Projetos de melhoramento nas grotas

O melhoramento de favelas consiste em melhorias físicas, sociais, econômicas, organizacionais e ambientais empreendidas de forma cooperativa e local entre cidadãos e cidadãs, grupos comunitários, empresas e governos nacionais e autoridades municipais (ONU, 2018b)³⁵.

A. Pontos críticos:

- Modelo único de atuação estadual para as ações de melhorias habitacionais do Programa “Vida Nova nas Grotas”;
- Equipe técnica da Seinfra reduzida para atender a demanda habitacional;
- Duração do ciclo de execução das ações de melhoria habitacional em torno de 1 ano (levantamento técnico, elaboração dos projetos, processo licitatório e execução das obras);
- Contratação predominantemente de empresas de médio e grande porte;
- Utilização de mão de obra local para execução das obras ainda de forma incipiente;
- Ausência de um programa estadual de ATHIS como uma estratégia institucional para ampliação do acesso à moradia adequada.

B. Recomendações:

- **Elaborar diagnóstico social, urbano e ambiental para os projetos de melhoria habitacional, definindo prioridades e identificando demandas:**
 - Definir as áreas prioritárias de intervenção nas grotas, a partir dos padrões construtivos das moradias identificados no MRP;
 - Definir os grupos prioritários de famílias a serem atendidas nas grotas, a partir do Perfil Socioeconômico dos moradores, com prioridade para os grupos mais pobres e

habitacionais. Para a sua instituição, as seguintes diretrizes deverão ser observadas: (i) garantia da constituição de assentamentos urbanos sustentáveis, com respeito ao saneamento ambiental e garantia à infraestrutura urbana, aos transportes e demais serviços públicos, ao trabalho e lazer das comunidades envolvidas, com oferta de equipamentos urbanos e comunitários adequados aos interesses e necessidades da população; (ii) gestão democrática dos procedimentos destinados à identificação das áreas sujeitas à instituição de ZEIS, por intermédio da participação da população envolvida e de associações representativas da comunidade, para a execução e acompanhamento dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano local; (iii) cooperação entre os governos, iniciativa privada e demais segmentos da sociedade no processo de urbanização; e (iv) adequação dos procedimentos de urbanização com os instrumentos de política tributária municipal, facilitando a permanência da população nos assentamentos urbanizados (PMM, 2005).

³⁵ ONU (2018): **Glossário de termos do Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 11**. Disponível em: <<https://www.br.undp.org/content/dam/brazil/docs/ODS/glossario%20-%20200DS%2011.pdf>>. Acesso em: 10 abr. 2019.

vulnerabilizados (crianças, jovens, idosos(as), mulheres³⁶, pessoas com deficiência e LGBTs);

- Levantar e sistematizar dados e informações qualificadas sobre o déficit e a inadequação habitacional das grotas;
- Elaborar planos de intervenção para o déficit e a inadequação habitacional:
 - Déficit habitacional (domicílios rústicos e improvisados, que em razão da sua precariedade ou do desgaste da estrutura física devem ser repostos, e os casos de coabitação familiar e ônus excessivo com aluguel):
 - Domicílios rústicos e improvisados:
 - Identificar as famílias a serem atendidas;
 - Identificar locais dentro do assentamento ou áreas próximas para a construção de novas moradias;
 - Delimitar áreas com restrições à urbanização e sujeitas a controle especial em função de ameaça de desastres naturais, em especial, as áreas de risco com grau de probabilidade alto e muito alto;
 - Elaborar plano de contingência para as áreas de risco, orientado pelo Plano Municipal de Redução de Risco;
 - Elaborar plano de reassentamento ou remoção, para as famílias que não permaneçam no mesmo assentamento, orientado por normas e padrões internacionais sobre remoções involuntárias decorrentes de projetos públicos e/ou privados de infraestrutura e urbanização³⁷.
 - Coabitação familiar e ônus excessivo com aluguel:
 - Elaborar um programa para redução do déficit habitacional nas grotas, como parte do escopo de um programa de novas moradias; de reciclagem e recuperação de imóveis; e/ou de requalificação de assentamentos precários, conforme diretrizes do PEHIS e do PLHIS de Maceió.
 - Inadequação habitacional (domicílios com carência de infraestrutura, adensamento excessivo de moradores em domicílios próprios, ausência de unidade sanitária domiciliar exclusiva, cobertura inadequada e inadequação):
 - 1ª etapa: Unidades habitacionais sem ameaças estruturais:
 - Identificar as famílias a serem atendidas;
 - Elaborar diagnósticos de necessidades de intervenção, levantamentos técnicos e relatórios técnicos fotográficos;
 - Elaborar projetos de arquitetura e engenharia por meio de ATHIS.
 - 2ª etapa: Unidades habitacionais com ameaças estruturais em áreas de risco com grau de probabilidade baixo e médio:
 - Identificar as famílias a serem atendidas;
 - Definir estratégias para resolução das ameaças estruturais:
 - 1ª etapa: grotas já beneficiadas com as ações de melhorias habitacionais;
 - 2ª etapa: grotas a serem beneficiadas com as ações de melhorias habitacionais;
 - Elaborar laudos técnicos para avaliar as necessidades específicas de intervenção;

³⁶ ONU (2011): **Como fazer valer o direito das mulheres à moradia?** Disponível em: <https://issuu.com/unhousing/docs/guia_mulheres_pt>. Acesso em: 10 abr. 2019.

³⁷ ONU (2010): **Como atuar em projetos que envolvem despejos e remoções?** Disponível em: <https://issuu.com/unhousing/docs/guia_portugues>. Acesso em: 10 abr. 2019.

- Elaborar diagnósticos de necessidades de intervenção, levantamentos técnicos e relatórios técnicos fotográficos;
- Elaborar projetos de arquitetura e engenharia por meio de ATHIS.
- 3ª etapa: Inadequação fundiária e/ou edílica:
 - Identificar as famílias a serem atendidas;
 - Elaborar estudos e propostas que possam subsidiar um plano de regularização fundiária como parte de um projeto de urbanização integrado e sustentável das grotas;
 - Apoiar a Prefeitura Municipal de Maceió para regulamentação das Zonas Especiais de Interesse Social;
 - Articular a Prefeitura Municipal de Maceió, o Tribunal de Justiça de Alagoas (TJ/AL) e a Defensoria Pública de Alagoas (DPE/AL) para a realização de ações conjuntas de enfrentamento à inadequação fundiária e/ou edílica.
- **Criar Escritório Público de Planejamento Urbano, com Câmara Temática de Habitação de Interesse Social e equipe multidisciplinar (interna e externa à estrutura estadual) com a finalidade de prestar assistência técnica nas etapas de (i) diagnóstico das necessidades, (ii) elaboração de projetos de edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária, e (iii) avaliação pós-ocupação:**
 - Principais atividades da Câmara Temática de Habitação de Interesse Social:
 - Pré-projeto: Diagnóstico das necessidades de intervenção a partir de levantamentos de campo:
 - Objetivo: identificar demandas, patologias construtivas, quantitativos e custos globais para a execução das obras.
 - Estabelecer convênios, contratos de repasse, termos de cooperação ou de parcerias com instituições de ensino superior que possuam Escritórios Modelos de Arquitetura e Urbanismo e/ou Engenharias³⁸, para elaboração dos diagnósticos e levantamentos de campos;
 - Fornecer bolsas de estudo para graduandos(as) ou pós-graduandos(as) de Arquitetura e Urbanismo e/ou Engenharias, para elaboração dos diagnósticos e levantamentos de campo.
 - Projeto: Elaboração dos projetos de arquitetura e engenharia:
 - Objetivo: elaborar projetos executivos de arquitetura e engenharia na etapa final de contratação das construtoras que executarão os serviços.
 - Fortalecer a equipe técnica da Seinfra, com o aumento do número de servidores, contratando, preferencialmente, por meio de concurso público para formação de um quadro de servidores efetivos do estado.
 - Estabelecer convênios, contratos de repasse, termos de cooperação ou de parcerias com entidades profissionais e de classe, Organizações Não-Governamentais (ONGs), associações sem fins lucrativos, cooperativas de produção, empresas juniores para elaboração dos projetos por profissionais devidamente habilitados.
 - Pós-obra: Avaliação Pós-Ocupação (APO)³⁹ das intervenções:

³⁸ Entidade estudantil que realiza extensão universitária sob supervisão de um professor-tutor.

³⁹ A APO consiste em um “conjunto sistematizado de métodos e técnicas de avaliação de desempenho aplicado no decorrer do uso de qualquer tipo de ambiente construído visando aferir e estabelecer diagnósticos que levem em consideração o parecer de especialistas e as necessidades e/ou níveis de satisfação dos usuários finais do ambiente. Trata-se, portanto, de um instrumento de controle de qualidade do processo de produção

- Objetivo: estabelecer um ciclo de avaliação e monitoramento das intervenções realizadas com a finalidade de medir o desempenho das melhorias e aprimorar as futuras intervenções.
 - Estabelecer convênios, contratos de repasse, termos de cooperação ou de parcerias com instituições de ensino superior que possuam Escritórios Modelos de Arquitetura e Urbanismo e/ou Engenharias, para elaboração da APO;
 - Fornecer bolsas de estudo para graduandos(as) ou pós-graduandos(as) de Arquitetura e Urbanismo e/ou Engenharias, para elaboração da APO.
- **Reduzir o ciclo de execução das ações de melhoria habitacional:**
 - Avaliar a possibilidade jurídica de outras formas de contratação, além da licitação, como por exemplo, o credenciamento.
 - O Edital de Credenciamento é um ato administrativo de chamamento público destinado a pré-qualificação de todos os interessados que preencham os requisitos previamente estabelecidos, com vistas à posterior contratação para prestação de serviços. Tal procedimento representa uma alternativa à inexigibilidade de licitação, evitando, por exemplo, que a execução das obras dependa exclusivamente de um processo licitatório, o que permite simplificar os atos administrativos, dar celeridade ao ciclo de contratação e estabelecer um fluxo constante de prestação de serviços;
 - O credenciamento permite também a prestação de serviços de execução de obras e/ou projetos de edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária, por entidades profissionais e de classe, ONGs, associações sem fins lucrativos, cooperativas de produção e empresas juniores e de pequeno porte, com a finalidade de fomentar a cadeia produtiva da construção civil.
- **Apoiar ações transversais relacionadas às melhorias habitacionais:**
 - Implementar efetivamente as ações transversais propostas pelo PEHIS relacionadas ao programa de assistência técnica à construção, em especial:
 - Desenvolvimento social e cultural:
 - Fortalecer o trabalho técnico social por meio da realização, em um fluxo constante e periódico, de reuniões, oficinas, workshops com os(as) chefes de família das unidades atendidas, envolvendo-os(as) de forma participativa nas ações estaduais e em todas as suas etapas (diagnóstico das necessidades de intervenção, elaboração dos projetos e execução das obras).
 - Fortalecimento da economia familiar:
 - Capacitação e treinamento de mão de obra para a construção civil, sobretudo, por meio da qualificação profissional de desempregados(as), jovens nem-nem (jovens fora do mercado de trabalho e de instituições educacionais) e mulheres⁴⁰; possibilitando a sua inserção socioeconômica e geração de emprego e renda;

e uso do ambiente construído” (ABIKO; ORNSTEIN (2002): **Inserção Urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da Habitação de Interesse Social**. São Paulo: FAUUSP, Coletânea Habitar/FINEP, 373p).

⁴⁰ Um exemplo desse tipo de capacitação e treinamento foi o Projeto “Construindo com Mulheres”, realizado pela Prefeitura Municipal de Maceió em parceria com a Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (Sudene). Disponível em: <<http://www.maceio.al.gov.br/projeto-construindo-com-mulheres-5/>>. Acesso em: 10 abr. 2019.



- Estabelecer um percentual mínimo para contratação de mão de obra local nos Editais de Credenciamento, priorizando, preferencialmente, a contratação de desempregados(as), jovens nem-nem e mulheres;
- Fomentar a participação de entidades profissionais e de classe, ONGs, associações sem fins lucrativos, cooperativas de produção, empresas juniores e de pequeno, por meio do estabelecimento de um percentual mínimo de participação nos Editais de Credenciamento.
- Participação social:
 - Identificar lideranças, associações de moradores e representantes de comunidades, e mapear o seu perfil socioeconômico e profissional para criação de um banco de dados de parceiros locais e de apoio à mobilização, organização e participação comunitária.
- **Instituir um Programa Estadual de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social:**
 - Elaborar Programa Estadual de ATHIS, regulamentado por lei estadual⁴¹, com a finalidade de (i) potencializar as ações de assistência técnica que já estão sendo desenvolvidas; (ii) articular diferentes atores públicos e privados relacionados à produção habitacional; (iii) fortalecer a implementação de projetos de edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária e (iv) impulsionar as ações estaduais para acesso à moradia adequada.
 - O Programa Estadual de ATHIS deverá: (i) definir diretrizes, metas, ações e formas de financiamento da habitação de interesse social, sobretudo aquelas que aumentem o valor destinado para as melhorias habitacionais e estabeleçam fontes alternativas de recursos em contrapartida ao orçamento oriundo exclusivamente do Fecoep; e (ii) servir como um instrumento de fortalecimento da estrutura do Conselho Gestor e do FEHIS.

C. Instituições a serem envolvidas:

- Conselho Gestor do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social;
- Secretaria de Estado da Fazenda;
- Secretaria de Estado do Planejamento, Gestão e Patrimônio;
- Secretaria de Estado de Transporte e Desenvolvimento Urbano;
- Secretaria de Estado da Infraestrutura;
- Procuradoria Geral do Estado;
- Tribunal de Justiça de Alagoas;
- Defensoria Pública de Alagoas;
- Prefeitura Municipal de Maceió;
- Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos;
- Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Alagoas;
- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas (CREA/AL);
- Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), Departamento Alagoas;
- Federação das Empresas Juniores do Estado de Alagoas (FEJEA/AL);
- Instituições de ensino superior, em especial aquelas com cursos de Arquitetura e Urbanismo e/ou Engenharias;
- ONGs, associações sem fins lucrativos e cooperativas de produção e entidades profissionais e de classe relacionadas à inclusão produtiva, construção civil, moradia popular e áreas afins.

⁴¹ CAU-BR (2018): **ATHIS - Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social**. Disponível em: <https://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2018/12/nova-cartilha.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2019.