

Manual para a Implantação da Assistência Técnica  
Pública e Gratuita a Famílias de Baixa Renda  
para Projeto e Construção de Habitação  
de Interesse Social



INSTITUTO DE  
ARQUITETOS  
DO BRASIL

**Manual** para a Implantação da **Assistência Técnica**  
Pública e Gratuita a Famílias de Baixa Renda  
para Projeto e Construção de Habitação  
de Interesse Social

## Ficha técnica

### Patrocínio:



### Elaboração:

Grupo de Trabalho – Manual de Assistência Técnica  
 Instituto de Arquitetos do Brasil, Departamento Rio Grande do Sul  
 Alexandre Pereira Santos  
 Carlos Alberto Sant'anna  
 Clovis Ilgenfritz da Silva  
 Lucas Valli (Acad.)  
 Rafael Pavan dos Passos  
 Tiago Holzmann da Silva (Coordenador)

### Colaboração:

Ângelo Marcos Vieira de Arruda  
 Claudia Pires  
 Demetre Anastassakis  
 Felipe Drago  
 Gilson Paranhos  
 Jeferson Dantas Navolar  
 Julio Celso Vargas  
 Luiz Fernando Almeida Freitas  
 Maria Elisa Baptista  
 Mirna Luiza Cortopassi Lobo

### Apoio:



### Promoção:



**Presidente:** João Virmond Suplicy Neto (PR)  
**Vice-presidente:** Napoleão Ferreira Silva Neto (CE)  
**Secretário-geral:** Irã Taborda Dudeque (PR)  
**Diretor Administrativo:** João Carlos Diório (PR)  
**Diretor Financeiro:** Carlos Domingos Nigro (PR)  
**Diretor Cultural:** Mirna Luiza Cortopassi Lobo (PR)  
**Diretor Extr. de Assuntos Internacionais:** Miguel Alves Pereira (SP)  
**Diretor Extr. de Patr. Cultural e Natural:** Jéferson Dantas Navolar (PR)  
**Vice-Presidente Região Sudeste:** Marco Antonio Cypreste Romanelli (ES)  
**Vice-Presidente Região Centro-Oeste:** Luciano Mendes Caixeta (GO)  
**Vice-Presidente Região Norte:** Pedro Lopes Junior (TO)  
**Vice-Presidente Extr. Região Sul:** Jorge Pias Raineski (SC)

## Sumário

Apresentação.....	7
Palavra da Direção Nacional do IAB .....	9
Breve Histórico da Assistência Técnica .....	11
Experiências de Assistência Técnica e o Mercado da Construção .....	13
Legislação sobre Assistência Técnica .....	17
Lei Federal 11.124/05 – SNHIS / FNHIS .....	21
Instrução Normativa Nº 46/2009 .....	22
Modelo para Implantação da AT .....	23
Conceitos.....	23
Macroestrutura do Programa de Assistência Técnica .....	27
O que pode ser feito .....	28
Agentes.....	31
Proposta de Funcionamento.....	38
Passo a passo .....	46
Remuneração do Profissional .....	60
Estrutura Operacional para as Entidades .....	62
Conclusão .....	63
Referências e Bibliografia .....	64

## Apresentação

O Instituto de Arquitetos do Brasil tem uma histórica trajetória de luta pelo Direito à Moradia para todos os cidadãos.

Apoiado na convicção de que a arquitetura é atividade determinante para a qualidade de vida dos seres humanos, o IAB vem reafirmar seu compromisso com a universalização do acesso à arquitetura para todos os cidadãos e em benefício da cidade e da sociedade.

O Estado, além de garantir o direito constitucional à moradia, deve promover a qualidade do ambiente como suporte de uma vida saudável e segura a toda a população.

Neste sentido, a moradia digna deve ser um direito de todos os cidadãos, sendo que é dever do Estado assegurar o acesso das famílias de baixa renda aos serviços profissionais de arquitetura e engenharia.

A Lei 11.888/2008, projeto original de autoria dos arquitetos, institui a Assistência Técnica e regulamenta o acesso gratuito de todas as famílias com renda de até 3 salários mínimos aos serviços profissionais de arquitetura para a construção, reforma e ampliação de suas residências.

Esta Lei, que coroa uma luta de mais de 30 anos dos arquitetos e urbanistas brasileiros, nasceu no Sindicato dos Arquitetos do RS em 1976, foi sancionada em dezembro de 2008 e deve ser colocada em prática imediatamente para atingir seus objetivos e ajudar a qualificar as condições de moradia e do espaço urbano da população brasileira.

Este Manual propõe uma das maneiras possíveis para a implantação da Assistência Técnica a partir da iniciativa e atuação dos departamentos estaduais do Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB – e de outras entidades representativas dos profissionais, como os sindicatos e associações.

Grupo de Trabalho – Manual de Assistência Técnica

Instituto de Arquitetos do Brasil

Maio de 2010

## Palavra da Direção Nacional do IAB

A promulgação da Lei 11.888/2008, conhecida como a Lei da Assistência Técnica à Moradia de Interesse Social, assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita ao projeto e à construção de habitação de interesse social. Desta forma, colabora significativamente para a melhoria da qualidade de vida da sociedade brasileira através da sustentabilidade da moradia das famílias mais necessitadas e de seu entorno.

A Lei da AT indica que o direito à moradia, à cidade e à arquitetura é de todos os brasileiros, instaurando uma nova dimensão cultural no processo de urbanização das cidades brasileiras: a busca da qualidade do espaço construído. Esta qualidade resulta na ampliação e na democratização do mercado de trabalho profissional de arquitetos, engenheiros e demais profissionais que contribuem para a cadeia construtiva dos novos assentamentos populacionais. Resulta também em novas políticas de ocupação e gestão do território, que devem priorizar a inclusão social nas estruturas urbanas existentes e a conservação ambiental.

A habitação de interesse social sempre foi um tema prioritário para os arquitetos brasileiros, tanto na academia quanto na vida profissional. No Seminário realizado em São Paulo e no Rio de Janeiro em 1963 pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, que entrou para história com o nome de Seminário de Quitandinha, foram concebidas as bases da política urbana e habitacional para o país, impulsionando a criação do Banco Nacional de Habitação, hoje extinto.

A habitação de interesse social é também assunto obrigatório dos congressos brasileiros de arquitetos e nas quatro edições do Prêmio CAIXA/IAB foi o tema base da premiação.

Lei da AT responde aos esforços de muitos profissionais que a ela se dedicaram com empenho e persistência ao longo de décadas. Ela dá início a uma fase onde o direito à habitação de qualidade para as populações mais pobres abre uma nobre oportunidade de prestação de serviços profissionais para arquitetos brasileiros, que hoje se aproximam de 100 mil profissionais, assim como para os demais profissionais envolvidos. Trata-se de uma oportunidade de inclusão no mercado de trabalho para os 7 mil profissionais egressos por ano, de mais de 200 escolas de arquitetura brasileiras.

Na medida em que for assegurado, na sociedade brasileira, o direito à arquitetura, a assustadora informalidade de mais de 60% das edificações construídas no país deverá decrescer. Com o cumprimento da Lei 11.888/2008, espera-se que o Brasil presencie uma mudança significativa da paisagem e do padrão de urbanização de nossas cidades.

Este Manual da Assistência Técnica, criado pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, resultado do trabalho de um grande número de arquitetos, visa orientar a aplicação da Lei da Assistência Técnica gratuita. Mais um dever cumprido através da parceria da sociedade organizada com o Estado, em benefício da sociedade brasileira.

Mirna Cortopassi Lobo  
Diretora Cultural Gestão 2008/2010  
Instituto de Arquitetos do Brasil

João Suplicy Neto  
Presidente Gestão 2008/2010  
Instituto de Arquitetos do Brasil

## Breve Histórico da Assistência Técnica

Assegurar o direito à arquitetura para milhões de brasileiros que constroem sua própria casa é uma luta antiga da sociedade e especialmente dos arquitetos.

No ano de 1976, em publicação do Sindicato dos Arquitetos do Rio Grande do Sul (SAERGS) patrocinado pelo CREA/RS, cria-se a proposta de **Assistência Técnica à Moradia Econômica, o Programa ATME**, coordenado pelos arquitetos Clovis Ilgenfritz da Silva, Newton Burmeister, Carlos Maximiliano Fayet e Claudio Casaccia e os Advogados Manuel André da Rocha e Madalena Borges.

Na cidade de São Paulo dos anos 1980, algumas iniciativas lideradas por movimentos sociais assessorados por equipes técnicas desenvolveram experiências de assistência técnica coletiva, executando projetos e obras de conjuntos habitacionais em regime de autogestão. Esta experiência expandiu-se por outros locais do país, já com financiamento público.

A partir do final dos anos 1990 começam a surgir leis municipais visando assegurar a assistência técnica para projetos e execução habitacional. Casos como esses foram se sucedendo em cidades como Porto Alegre, Campo Grande, São Paulo, Vitória e Belo Horizonte. Com essas iniciativas locais, começa a ganhar força a ideia da arquitetura como direito do cidadão e dever do Estado.

O meio acadêmico começa também a se mobilizar em prol da assistência técnica e neste mesmo período as escolas de arquitetura passam a promover diversas iniciativas de extensão universitária e incluem em seus currículos questões referentes ao direito à cidade e habitação, embora muito aquém do necessário. No final dos anos 1990, a Federação Nacional dos Estudantes de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (FENEA) cria o Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo (EMAU), iniciativa de atuação acadêmica junto às comunidades de baixa renda.

Uma emenda popular inclui na Constituição Federal de 1988 um capítulo sobre política urbana, tratando dos instrumentos de reforma urbana e de função social da cidade. Em 2000, a moradia torna-se direito social do cidadão, “garantido” pela Constituição.

Em setembro de 2001, o **Estatuto da Cidade** (Lei 10.257/01) foi aprovado após 11 anos de tramitação no Congresso, criando o instrumento da assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos. Com o Estatuto da Cidade estava posto um importante marco para a política urbana no País.

Desde a extinção do Banco Nacional de Habitação, em meados dos anos 1980, inexistia no país uma estrutura pública de financiamento para as políticas habitacionais. Somente em 2005 foi criado o **Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social**, o SNHIS, através da Lei 11.124/05, com o objetivo de implementar investimentos e subsídios advindos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social para viabilizar o acesso à moradia digna e sustentável às populações de menor renda.

A criação deste sistema colabora para o fortalecimento das políticas públicas de promoção da habitação em todo o país e, como consequência quase direta, começam a ser elaborados, em municípios de todo o país, os Planos Locais de Habitação de Interesse Social. Também não é por acaso que neste momento o Governo Federal promove um programa habitacional das porções do **Minha Casa, Minha Vida**.

Quase 30 anos depois, construído todo este aparato legal e criadas as condições políticas e sociais, está posto o momento oportuno para, no início do ano de 2002, o Deputado Federal e Arquiteto Clóvis Ilgenfritz da Silva dar início à tramitação de um Projeto de Lei de sua autoria sobre a Assistência Técnica, conduzido até sua aprovação pelo Deputado Federal e Arquiteto Zezéu Ribeiro.

Em dezembro de 2008, é sancionada pelo Presidente da República Luiz Inácio Lula da Silva, a Lei 11.888, que cria a **Assistência Técnica Pública e Gratuita** às famílias de baixa renda, também conhecida desde a origem como Programa ATME – Assistência Técnica à Moradia Econômica.

Com a devida implementação, a Lei poderá colaborar de forma definitiva para que o profissional de arquitetura assuma a sua função social e torne real o direito social à moradia digna para esses milhões de brasileiros.

## Experiências de Assistência Técnica e o Mercado da Construção

As experiências estruturadas de assistência técnica tiveram início no Sindicato dos Arquitetos do Rio Grande do Sul (SAERGS), em 1976, com a publicação do Programa ATME - Assistência Técnica à Moradia Econômica. Naquele momento havia também uma espécie de “assistência técnica” embutida nos programas habitacionais do BNH que apresentaram, de maneira geral, resultados muito pouco qualificados aos moradores, visto que estavam notadamente direcionados e comprometidos com os interesses das grandes construtoras e financiadores.

Após o colapso do BNH, no entanto, abre-se um longo período de inexistência de políticas públicas na área da habitação social e os poucos programas governamentais que seguiram investindo em habitação praticamente não proviam qualquer tipo de assistência direta à população, respondendo apenas a situações de mercado.

Mais recentemente, com a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS –, com regras mais claras, diretrizes e metas estabelecidas junto ao Conselho das Cidades, com a criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS – e da retomada do FGTS como recursos a juros baixos para financiamento de habitação e revitalização urbana, a assistência técnica muda sensivelmente.

Através do Ministério das Cidades, há a criação do Conselho das Cidades e o fomento da qualificação dos quadros públicos de produção de Habitação Social, do planejamento nacional, estadual e municipal das suas atuações através de Planos Diretores e Planos Setoriais, principalmente os Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS, e experiências de produção de moradia pela sociedade civil organizada.

A Caixa Econômica Federal tem papel estratégico na promoção destas políticas de planejamento, habitação e saneamento e no patrocínio de diversas iniciativas.

O livro “Assistência Técnica, um direito de todos: Construindo uma Política Nacional” é um registro das mais recentes experiências dos projetos e obras realizados no país. Esta publicação, organizada pelo Ministério das Cidades e pela Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas, traz um resumo de práticas de assistência técnica desenvolvidas por entidades acadêmicas e profissionais, apresentadas durante Seminário Nacional realizado na cidade de Campo Grande em 2005.



Essas iniciativas, no entanto, ainda não alcançaram a necessária **autonomia da população** em relação aos serviços técnicos. Ao contrário, reforçaram a necessidade de envolvimento dos diferentes níveis de governo em realizar programas e ações e relacionam a assistência técnica apenas como custo para a realização de obras.

A produção arquitetônica e urbanística é colocada lado a lado com os custos de terraplenagem, fundações, acabamentos etc., e a qualidade da moradia, fruto de um bom projeto, fica sujeita à legislação de licitações e, neste contexto, é notável a baixa qualidade espacial das moradias produzidas e a repetição de projetos e soluções sem nenhuma sofisticação ou adaptação aos diferentes locais ou mesmo às condições familiares específicas aos quais se destinam.

Esses programas geralmente não atendem às demandas isoladas, ou seja, às famílias que não pertençam a um movimento organizado ou não residam em vilas ou favelas. Não há solução para a qualificação da moradia deste segmento, que acaba empurrado para as soluções de mercado, na prática, inacessíveis para suas faixas de renda.

É nesta relação com o mercado que aparecem as grandes contradições, motivadas pelo baixo poder aquisitivo da população. Os indicadores apontam que a maior concentração do déficit habitacional do país é de famílias com ganho (quando existente) de até três salários mínimos.

Some-se a este fenômeno o processo de urbanização das últimas décadas, que hoje alcança mais de 80% da população brasileira, e o reflexo desta “urbanização” acelerada pela falta



de infraestrutura urbana, serviços públicos, abastecimento, transporte, equipamentos públicos e outros serviços.

Torna-se importante, entretanto, reforçar o entendimento de que **a solução do problema das populações carentes não está na simples remoção para outros locais**, muitas vezes para longe dos serviços públicos existentes na região, ainda que tais serviços sejam deficientes. Este tipo de remoção ainda causa a destruição da organização social e comunitária existente nos locais de moradia originais, mesmo que sejam favelas ou assentamentos precários. Em geral, as famílias já têm sua vida estruturada social e culturalmente e estão inseridas dentro das lógicas urbanas por meio do acesso à escola, ao trabalho, às relações de vizinhança, entre tantos outros aspectos que caracterizam estes locais como comunidades.

Uma das soluções mais adequadas, eficientes e já comprovadas por inúmeras experiências é o investimento na **reestruturação urbana, na qualificação das condições locais, na regularização fundiária, evitando a expulsão dos moradores para conjuntos afastados** e destituídos de qualidade espacial e que tendem a rapidamente transformar-se em novas favelas.

Investir em novos conjuntos conforme a lógica, por exemplo, do **Minha Casa, Minha Vida**, é importante e tem grandes objetivos a alcançar. Porém, esta não pode ser a única maneira de produção de moradia. É um equívoco a transferência de famílias inteiras de locais onde uma simples reforma ou ampliação seria a melhor solução, já que manteria esta família em seu meio social e em lugares muitas vezes já com infraestrutura e serviços de alguma qualidade e principalmente relações de reciprocidade e solidariedade que constituem verdadeira estrutura de suporte para muitas famílias de baixa renda e que dependem dos serviços públicos.

Nestes casos, que representam a maioria das sub-habitações, a Lei 11.888/08 traz o elemento que estava faltando: o subsídio público para atender, com Assistência Técnica Gratuita, a cada família ou grupo de famílias. Na maioria dos casos, trata-se de regularizar terrenos, efetuar ajustes urbanísticos e fazer a reforma arquitetônica necessária para dar condições dignas de uma moradia.

Malgrado os efeitos danosos e perversos impostos pela desigualdade socioeconômica, pela má distribuição da renda e da riqueza, nosso país já dispõe de serviços gratuitos oferecidos à população, tais como a Assistência à Saúde pelo SUS – Serviço Único de Saúde, como o Ensino Público e Gratuito em todos os níveis – do fundamental ao universitário – ou, ainda, como os Serviços de Assistência Judiciária Gratuita. Nestas Áreas o Governo

Brasileiro tem investido muito, criando e facilitando o acesso de maneira crescente para milhões de pessoas.

Dentro desta lógica, concluí-se que o problema da falta de moradia ou da sub-habitação é semelhante e deve, portanto, ser entendido como um problema de “saúde urbana”. A desorganização urbana, a ocupação de áreas de risco, a precariedade técnico-construtiva e a falta de poder aquisitivo para o acesso das famílias aos serviços de Arquitetura e Engenharia são como problemas de “saúde da cidade” e assim devem ser enfrentados.

No Brasil ainda não há arquitetura, urbanismo e engenharia públicas.

Neste Manual é apresentada uma iniciativa para a implementação da assistência técnica gratuita, definindo algumas propostas objetivas e operacionais especificando os tipos de serviços e/ou atendimentos e o papel de cada um dos agentes que a Lei 11.888/08 propõe. Colocá-los em prática é uma questão urgente de interesse público.

É o desafio do momento. Para que a Lei 11.888/08 tenha efeitos práticos, precisamos trabalhar com as estruturas institucionais: Governo Federal, Ministério das Cidades, Caixa Econômica Federal, Governos Municipais, ou seja, com a Estrutura Federativa existente. Precisamos atuar com a participação das comunidades e dos técnicos (arquitetos e engenheiros), através de suas entidades de representação profissional, para estabelecer o processo de gestão. Esse processo precisa se organizar de forma descentralizada, se orientando por conceitos universais. Não será possível obter êxito em todo o território nacional com a dependência de decisões centralizadas em Brasília. Buscando preencher estas lacunas e corrigir as deformações da produção em larga escala, a Assistência Técnica destina-se, então, à relação direta entre a população e os profissionais técnicos.

## Legislação sobre Assistência Técnica

### LEI FEDERAL Nº 11.888

TEXTO DA LEI Nº 11.888/2008



Presidência da República  
Casa Civil

Subchefia para Assuntos Jurídicos

**LEI Nº 11.888, DE 24 DE DEZEMBRO DE 2008**

Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

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

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

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

Comentários

MORADIA DIGNA É DIREITO CONSTITUCIONAL: “SÃO DIREITOS SOCIAIS A EDUCAÇÃO, A SAÚDE, A ALIMENTAÇÃO, O TRABALHO, A MORADIA, O LAZER, A SEGURANÇA, A PREVIDÊNCIA SOCIAL, A PROTEÇÃO À MATERNIDADE E À INFÂNCIA, A ASSISTÊNCIA AOS DESAMPARADOS, NA FORMA DESTA CONSTITUIÇÃO (art. 6º)” E A PROPRIEDADE URBANA DEVE CUMPRIR SUA FUNÇÃO SOCIAL DETERMINADA NO PLANO DIRETOR (art. 182).

O ESTATUTO DA CIDADE (LEI Nº 10257/2001) DETERMINA QUE A “ASSISTÊNCIA TÉCNICA E JURÍDICA GRATUITA PARA AS COMUNIDADES E GRUPOS SOCIAIS MENOS FAVORECIDOS” É UM DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS DA POLÍTICA URBANA, REGULAMENTANDO OS ARTOGOS CONSTITUCIONAIS.

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

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

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

II - formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação perante o poder público municipal e outros órgãos públicos;

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

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

Art. 3º A garantia do direito previsto no art. 2º desta Lei deve ser efetivada mediante o apoio financeiro da União aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios para a execução de serviços permanentes e gratuitos de assistência técnica nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia.

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

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

I - sob regime de mutirão;

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

A ÚNICA EXIGÊNCIA PREVISTA PARA O ATENDIMENTO É QUE AS FAMÍLIAS TENHAM RENDA DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS.

PERMITE PROJETO E OBRA ASSISTIDAS POR PROFISSIONAL HABILITADO. PERMITE OBRA NOVA E TAMBÉM REFORMA E AMPLIAÇÃO.

QUALIFICAR E RACIONALIZAR A MORADIA E O LUGAR = **UM BOM PROJETO!**

REGULARIZAÇÃO DO PROCESSO NA PREFEITURA.

PLANEJAR PARA EVITAR OCUPAÇÕES IRREGULARES, ÁREAS DE RISCO E ACIDENTES AMBIENTAIS. ALÉM DA MORADIA, A QUALIFICAÇÃO DO LUGAR E INSERÇÃO URBANA ADEQUADA TAMBÉM É OBJETIVO DA LEI.

A ASSISTÊNCIA TÉCNICA TEM CUSTEIO COM RECURSOS FEDERAIS. É PERMANENTE E CONTINUADA, NÃO É OCASIONAL.

A ASSISTÊNCIA TÉCNICA É DIRETA PARA AS FAMÍLIAS.

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

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

Art. 4º Os serviços de assistência técnica objeto de convênio ou termo de parceria com União, Estado, Distrito Federal ou Município devem ser prestados por **profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia** que atuem como:

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

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

III - profissionais inscritos em programas de **residência acadêmica** em arquitetura, urbanismo ou engenharia ou em programas de **extensão universitária**, por meio de **escritórios-modelos ou escritórios públicos** com atuação na área;

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

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

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

A ASSISTÊNCIA TÉCNICA VALORIZA OS PLANOS DIRETORES, REFORÇANDO A IMPORTÂNCIA DE REGULAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO DAS ZEIS – ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL.

AS FAMÍLIAS BENEFICIÁRIAS DEVEM SER SELECIONADAS PELOS CONSELHOS MUNICIPAIS, COMO O CONSELHO DE HABITAÇÃO.

A ASSISTÊNCIA TÉCNICA É PRESTADA POR ARQUITETOS E URBANISTAS E POR ENGENHEIROS QUE TRABALHEM COM ARQUITETURA, SENDO ELES:

FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS

PROFISSIONAIS DE EQUIPES DE ONGs

PROFISSIONAIS VINCULADOS ÀS UNIVERSIDADES

PROFISSIONAIS AUTÔNOMOS (LIBERAIS)  
PROFISSIONAIS REPRESENTANTES DE PESSOA JURÍDICA (EMPRESAS)

AS ENTIDADES PARTICIPAM DA SELEÇÃO DOS PROFISSIONAIS, IABs, SINDICATOS E ASSOCIAÇÕES DE ARQUITETOS. ENTIDADES DEVEM REALIZAR CONVÊNIO (COM GOVERNO FEDERAL, ESTADOS OU PREFEITURAS) PARA ATUAR NA SELEÇÃO DOS PROFISSIONAIS.

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

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

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

Art. 7º O art. 11 da Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005, que dispõe sobre o **Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social** - SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e institui o **Conselho Gestor do FNHIS**, passa a vigorar acrescido do seguinte § 3º:

“Art. 11 (...)

§ 3º Na forma definida pelo Conselho Gestor, será assegurado que os programas de habitação de interesse social beneficiados com recursos do FNHIS envolvam a **assistência técnica gratuita** nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia, respeitadas as disponibilidades orçamentárias e financeiras do FNHIS fixadas em **cada exercício financeiro** para a finalidade a que se refere este parágrafo.”

Art. 8º Esta Lei entra em vigor após decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação.

Brasília, 24 de dezembro de 2008; 187º da Independência e 120º da República

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA  
Guido Mantega  
Paulo Bernardo Silva  
Patrus Ananias  
Márcio Fortes de Almeida

ENTIDADES DE PROFISSIONAIS E UNIVERSIDADES PODEM ATUAR NA CAPACITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DOS PROFISSIONAIS

PESQUISA E DESENVOLVIMENTO DE NOVAS TECNOLOGIAS, PROCESSO PARTICIPATIVO PARA MORADORES E PARA PROFISSIONAIS INCENTIVO À MULTIPLICAÇÃO E PUBLICIDADE DOS RESULTADOS

ASSISTÊNCIA TÉCNICA COM RECURSOS FEDERAIS, RECURSOS PREVISTOS NO ORÇAMENTO PÚBLICO, POSSIBILIDADE DE PARTICIPAÇÃO E PARCERIAS COM INICIATIVA PRIVADA,

ASSISTÊNCIA TÉCNICA INTEGRADA COM A POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO.

GARANTIA DE RECURSOS ANUAIS DO FNHIS PARA A ASSISTÊNCIA TÉCNICA.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA VIGORA DESDE JUNHO DE 2009, CABE CONSTRUIR A MANEIRA, OU AS MANEIRAS, DE COLOCAR EM PRÁTICA A LEI PARA BENEFICIAR AS FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA, OFERECENDO GRATUITAMENTE O SERVIÇO QUALIFICADO NA ÁREA DA ARQUITETURA E DO URBANISMO.

## Lei Federal 11.124/05 – SNHIS / FNHIS

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

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

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

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

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

Após um hiato de cerca de 20 anos sem um sistema que viabilizasse o acesso à moradia, com a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH), esta lei cria o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

A lei define as diretrizes das políticas de habitação em áreas urbanas e rurais para a população de baixa renda no país, determina a estrutura organizacional e as fontes de recursos para implementá-las, entre outras providências.

Cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), define as regras para a sua aplicação e cria o seu Conselho Gestor, órgão colegiado que visa democratizar as decisões sobre o investimento em habitação de interesse social.

O Ministério das Cidades passa a ser o órgão gestor central do Sistema, apoiado no Conselho das Cidades. A lei define ainda atribuições dos Estados e Municípios e das entidades da sociedade civil, como agentes promotores da habitação.

Ainda que a lei não se refira diretamente à assistência técnica, ela determina os papéis dos agentes protagonistas das políticas públicas de habitação de interesse social e determina a aplicação dos recursos em ações que englobam a urbanização, implantação de infraestrutura, produção de lotes urbanizados, construção, reforma e recuperação de unidades habitacionais.

Trata-se, portanto, de instrumento regulador fundamental das políticas habitacionais e importante marco para o compromisso público de assegurar o direito social à moradia digna.

### Instrução Normativa Nº 46/2009

Esta Instrução Normativa, do Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, em vigor à ocasião da elaboração desta publicação, determina as diretrizes para ações de assistência técnica para projetos e obras aprovadas até 2011.

Tem como objetivo apresentar aos estados, municípios e à sociedade civil os fundamentos técnicos e orientações para apresentação de propostas de ações para a prestação de serviços de assistência técnica nos projetos com apoio do FNHIS.

Ainda que tenha sido publicada posteriormente à aprovação da Lei 11.888/2008, ela não contempla adequadamente o modelo de assistência técnica proposto pela entidade, uma vez que está direcionada mais a ações de média e grande escala do que a ações diretas.

Mesmo assim, tem reconhecidos méritos na maioria de suas diretrizes e orientações, portanto trata-se de documento de importante colaboração para nortear as ações propostas neste Manual, e por isso serão feitas diversas citações a ele.

Mais que isso, é um recurso indicado na falta de um instrumento próprio para normatizar diversos trâmites necessários para a implementação do programa de assistência técnica direta ao usuário aqui proposto.

### Modelo para Implantação da AT

#### Conceitos

As políticas públicas de promoção de habitação para a população de baixa renda no Brasil têm sido marcadas por projetos de arquitetura e de urbanismo produzidos em grande escala, que em muitos casos convertem-se em espaços construídos de baixa qualidade ambiental e que não atendem adequadamente às necessidades das famílias beneficiadas.

A Lei 11.888/08 cria a oportunidade para transformar esta realidade, assegurando às famílias de mais baixa renda o atendimento por profissional competente para elaborar projetos, executar obras de melhorias e construção de novas unidades habitacionais. Mais que isso, ao promover uma relação direta entre o profissional e o usuário final, tende a criar condições muito mais férteis para que sejam atendidas as necessidades reais e suas intenções estéticas em relação à sua moradia. Ao favorecer e potencializar a participação do morador nas decisões sobre o seu espaço de habitar, este é o modelo capaz de promover soluções para as especificidades de cada família atendida.

Neste sentido, esta proposta de Assistência Técnica elaborada pelo IAB visa construir uma das maneiras possíveis de implementação da Lei, criando um sistema capaz de aproximar o usuário do profissional autônomo e de escritórios de arquitetura e construção, a fim de promover a prestação de serviços de arquitetura de forma direta e personalizada.

Os programas existentes ainda não atendem de maneira universal a todas as demandas de habitação da população. Algumas iniciativas recentes de urbanização de favelas e assentamentos precários correm o risco de repetir modelos ultrapassados e criticáveis sob vários aspectos. Ao pretenderem resolver o problema em larga escala, muitas destas iniciativas acabam por gerar conjuntos monótonos, repetindo soluções padrão com projetos de baixa qualidade, de excessiva uniformidade e com unidades residenciais muito pequenas, não ampliáveis e mal construídas.

Esta proposta para a implantação da **Assistência Técnica** se pauta pela **UNIVERSALIZAÇÃO** do acesso aos serviços profissionais.

Pretende-se que **todas as famílias** que atendam às exigências da lei, basicamente que tenham renda até 3 salários mínimos, possam ser **atendidas gratuitamente por um profissional para a construção, reforma ou ampliação de sua casa.**

O acesso das famílias se dará a partir de um cadastro realizado pelo município, independente do seu local de moradia ou da participação da família em algum movimento organizado. Desta maneira, universaliza-se a assistência de maneira **difusa e pulverizada** no território da cidade, qualificando a moradia no bairro em que as famílias já vivem e no qual já têm suas relações sociais e culturais.

**A assistência realizada desta maneira 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.**

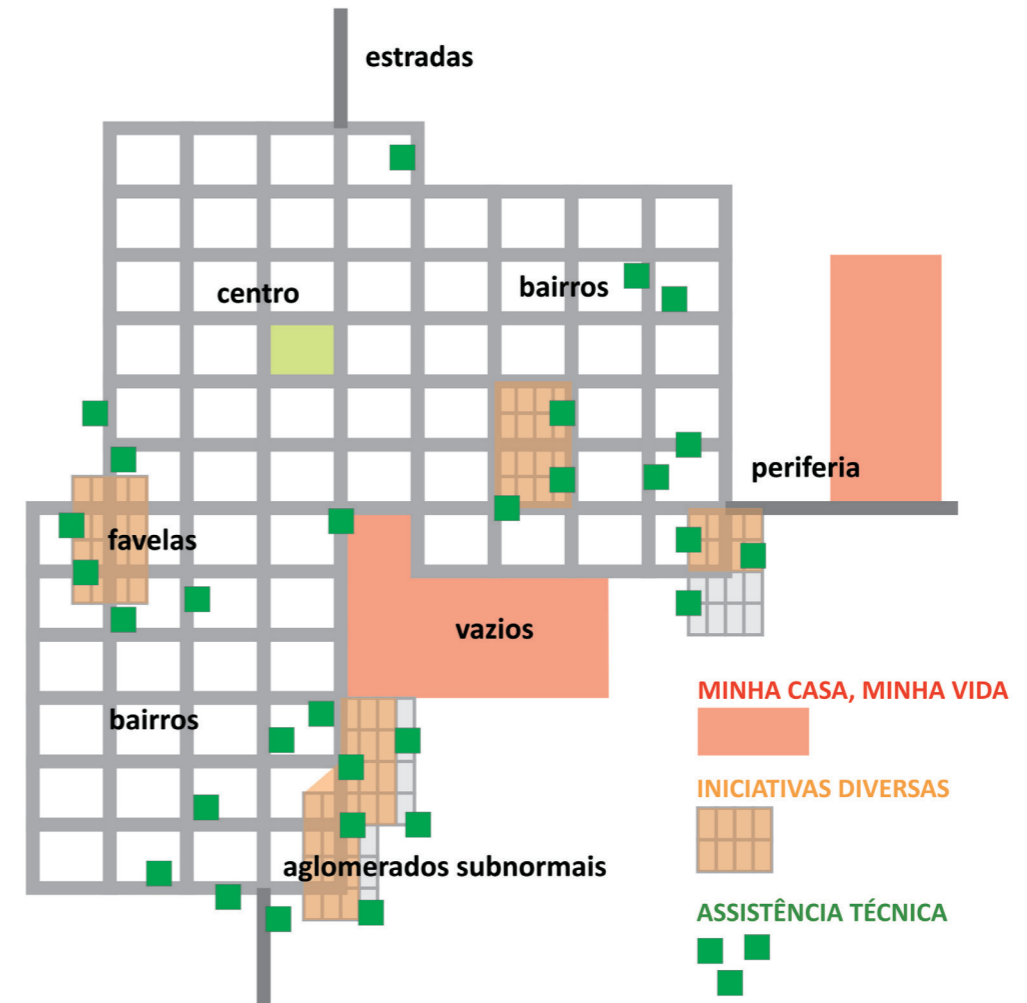


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS EXISTENTES E DA PROPOSTA DO IAB PARA A IMPLEMENTAÇÃO DA AT.

Pretende-se, também, que **todos os profissionais** interessados em prestar assistência técnica possam se cadastrar junto à entidade e prestar serviços para as famílias na elaboração do projeto e acompanhamento da obra, recebendo justa remuneração por sua atividade. Desta maneira fica garantida a relação: **UMA FAMÍLIA – UM PROFISSIONAL – UM PROJETO – UMA OBRA**. Ou seja, o profissional fará um projeto de arquitetura adequado àquela família e às suas especificidades e a partir das condições existentes de moradia. Desta maneira as famílias de baixa renda poderão ter acesso ao trabalho do profissional de arquitetura, até hoje um privilégio das classes médias e altas.

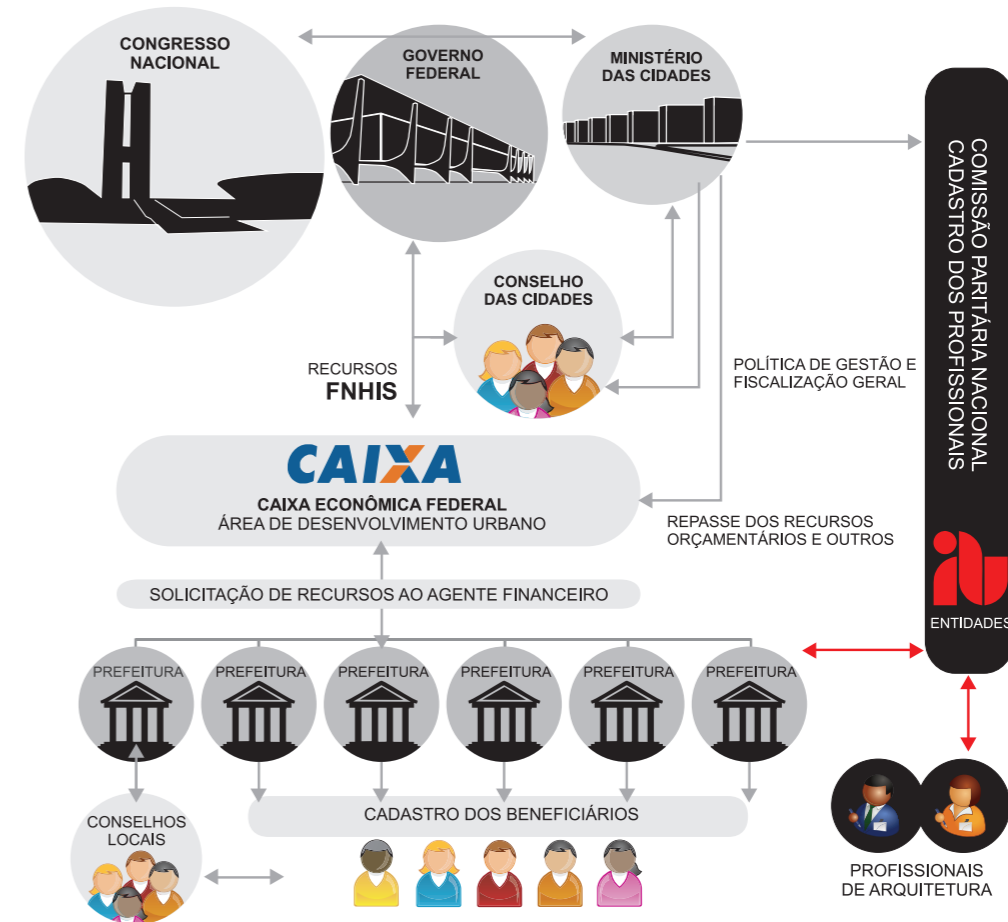
Juntamente com as melhorias da habitação deve estar presente o esforço para a regularização urbanística, fundiária e jurídica e as melhorias no espaço público urbano.

A proposta de Assistência Técnica contida neste Manual **não necessita de legislação complementar** local, estadual ou municipal, tendo em vista que a Lei 11.888/08 é autoaplicável, necessitando apenas da iniciativa conjunta das entidades, municípios e agentes governamentais em firmarem convênios para que a AT possa ser colocada imediatamente em prática e comece a atingir seus objetivos.

A proposta deste Manual **não é excludente**, pois não pretende substituir as outras iniciativas de produção de habitação, tais como o **Minha Casa, Minha Vida, Crédito Solidário** etc. Pelo contrário, esta proposta visa complementar a oferta de atendimento a uma enorme demanda que não se enquadra nos programas existentes. Igualmente, não se pretende que esta seja a única maneira de implementar a Assistência Técnica e de colocar em operação a Lei.

Esta proposta para implantação de um programa de **Assistência Técnica é UNIVERSAL** porque permite o acesso de todas as famílias com renda de até três salários mínimos e a prestação de serviços por parte de todos os profissionais interessados. É a uma lei que interessa ao **conjunto dos profissionais e famílias de baixa renda** e, da maneira proposta, evita ou dificulta bastante a distorção no atendimento ou na organização da prestação do serviço.

### Macroestrutura do Programa de Assistência Técnica



## O que pode ser feito

### O que diz a Lei 11.888/08:

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

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

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

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

*II - formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação perante o poder público municipal e outros órgãos públicos;*

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

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

### O que este Manual propõe para a implementação da Lei:

Tendo como meta a assistência técnica direta ao usuário, ou grupo de usuários, e uma atuação universalizada, porém em pequena escala, recomenda-se priorizar a curto prazo a tipologia unifamiliar, visando reduzir o déficit quantitativo (especialmente à coabitação) e o déficit qualitativo (adensamento excessivo habitacional, condições de precariedade sanitária, ambiental etc.).

A médio prazo, quando o programa já estiver minimamente implementado e em andamento, deve-se incentivar soluções que se utilizem das tipologias multifamiliares, visando promover a diversidade tipológica e construtiva.

Recomenda-se ainda, a partir de convênios com comunidades e prefeituras, a promoção de projetos e obras de qualificação do espaço público em áreas urbanas de comunidades de baixa renda que estejam dentro dos critérios para atendimento pelo programa.

## Segundo a Instrução Normativa nº 46:

A Instrução Normativa nº 46 determina duas modalidades de ação, uma para projetos e outra para obras. A seguir apresentamos um resumo das diretrizes definidas pela referida instrução.

### A. Projetos para produção habitacional e urbanização de assentamentos precários

Esta primeira modalidade contempla "a elaboração de projetos técnicos de arquitetura e urbanismo, engenharia, recuperação ambiental, trabalho social e regularização fundiária necessários para a execução de empreendimentos que configurem a urbanização de assentamentos precários (UAP) ou a produção de habitação de interesse social (HIS)" (MINISTÉRIO DAS CIDADES, Manual para Prestação de Serviços de Assistência Técnica, Instrução Normativa Nº46 de 2006).

São financiados pelo programa a contratação de serviços técnicos para elaboração de projetos, estudos e pesquisas e ainda consultoria e serviços para a divulgação, mobilização e apoio à sociedade civil na elaboração dos projetos.

Os projetos devem ter como objetivos:

- Estabilizar a expansão da área;
- Qualificar as relações funcionais da área com o tecido urbano do entorno;
- Eliminar os riscos ambientais;
- Adotar medidas de desadensamento e reordenamento da ocupação;
- Eliminar a subnormalidade habitacional;
- Realizar a regularização fundiária;
- Empreender processo participativo de projeto e implantação;
- Adequar o sistema viário para possibilitar o acesso de serviços públicos e de emergência.

Os projetos de urbanização deverão assegurar, no mínimo, a provisão de abastecimento de água e energia elétrica, o saneamento ambiental (esgoto cloacal, drenagem pluvial etc.) e vias de acesso. Já os projetos de habitação deverão incluir módulos hidráulicos e os direitos de uso e de propriedade dos terrenos. Ambos devem mitigar e controlar devidamente os riscos ambientais.

Os valores pagos devem incluir os custos para elaboração dos projetos de arquitetura e urbanismo, complementares, o trabalho social e, conforme o caso, regularização fundiária



e recuperação ambiental. Neste caso, conforme será detalhado no capítulo “Modelo de estrutura operacional para organização da gestão”, não são considerados adequados para a Assistência Técnica pretendida neste Manual, pois baseiam-se em quantidade de atendimentos muito superior (mínimo de 40 por iniciativa).

A Instrução Normativa nº46 limita os valores financiados pelo FNHIS para serviços de assistência técnica, válidos para o período 2008/2011.

Esta Normativa determina ainda que para projetos de urbanização, somente o poder público (estados e municípios) é autorizado a solicitar recursos junto ao Governo Federal.

### **B. Assistência técnica para melhoria, conclusão e construção de unidades habitacionais**

A segunda modalidade contempla a contratação para o acompanhamento e execução de obras de “*melhoria, conclusão ou construção de unidades habitacionais executadas por famílias de baixa renda em regime de mutirão, autoconstrução ou autogestão*” (MINISTÉRIO DAS CIDADES, Manual para Prestação de Serviços de Assistência Técnica, Instrução Normativa Nº46 de 2009).

A execução e acompanhamento da obra pressupõem a existência do projeto arquitetônico e seus complementares.

Para esta modalidade serão contempladas apenas famílias residentes em áreas de urbanização consolidada e em assentamentos passíveis de regularização urbana ou fundiária.

De acordo com o Manual, deverão ser atendidos pelos executantes pelo menos os seguintes itens:

- Acompanhamento e execução de obras de melhoria, conclusão ou construção de unidades habitacionais;
- Divulgação, mobilização e apoio à participação da sociedade civil;
- Capacitação das famílias beneficiadas para atuação na construção civil.

As obras devem contemplar, no mínimo, melhorias habitacionais tendo como objetivo sanar as causas de insalubridade e insegurança, a inexistência de padrões mínimos de habitabilidade ou inadequação da quantidade de cômodos para o número de integrantes da família.

Quanto aos honorários, esta modalidade segue as mesmas regras de cálculo da anterior, mudando-se os valores. Da mesma maneira que no item anterior, os valores são considerados inadequados.

## **Agentes**

A seguir conceituamos os agentes da Assistência Técnica conforme descrito na Lei 11.888/2008, determinando os papéis de cada um no processo, com suas responsabilidades e comportamentos esperados.

### **A. Beneficiário - Moradores, Famílias, Cooperativas, Associações**

#### **O que diz a Lei 11.888/08:**

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

#### **(Art. 3º)**

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

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

*I - sob regime de mutirão;*

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

#### **Conforme a Instrução Normativa nº 46:**

Será priorizado o atendimento a comunidades de cunho étnico-racial, a populações tradicionais e em situação de vulnerabilidade social e, ainda, à mulher responsável pelo domicílio.

O Programa [do FNHIS] prioriza a implantação de regime de mutirão, autoconstrução, ou autogestão, e ainda projetos e obras localizados em zonas decretadas por lei como de interesse social.

**O que este Manual propõe:**

Visando promover o direito à arquitetura de forma direta, ao contrário da grande maioria dos projetos públicos e privados de habitação, a proposta de Assistência Técnica das entidades profissionais de arquitetos deve priorizar o atendimento direto a cada família selecionada, ou ainda a pequenos grupos de famílias, através das prefeituras municipais.

Deste modo, cada usuário será atendido por um profissional de arquitetura, que apresentará soluções de maior qualidade arquitetônica e atenderá às especificidades de cada cliente. A independência do profissional de arquitetura no sistema é fundamental para a autonomia das famílias e para a obtenção de um projeto e uma obra específicos.

**B. Agente Técnico-Profissional - Arquitetos e Urbanistas, Engenheiros com Habilitação em Arquitetura****O que diz a Lei 11.888/08:**

**Art. 4º** Os serviços de assistência técnica objeto de convênio ou termo de parceria com União, Estado, Distrito Federal ou Município devem ser prestados por profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia que atuem como:

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

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

*III - profissionais inscritos em programas de residência acadêmica em arquitetura, urbanismo ou engenharia ou em programas de extensão universitária, por meio de escritórios-modelo ou escritórios públicos com atuação na área;*

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

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

**O que este Manual propõe:**

As entidades de arquitetos focam suas propostas em um sistema de organização dos profissionais autônomos interessados em prestar serviços de assistência técnica para a habitação de interesse social.

Criando cadastros de profissionais organizados pelas entidades profissionais em nível estadual, visa-se operar a mediação entre a demanda e a oferta de profissionais, favorecendo a inserção nos programas habitacionais locais e regionais, buscando o atendimento direto ao usuário.

Apesar dos cadastros serem organizados por estado, a atuação dos profissionais deverá ser orientada para determinadas regiões, ou micro regiões, para que se restrinja o território de modo a se obter uma participação mais equitativa e ao mesmo tempo uma racionalização dos recursos na realização dos serviços de assistência técnica.

A Lei prevê a prestação, custeada pelo poder público, de serviços por profissionais da área da arquitetura, urbanismo e engenharia necessários para a edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação.

Salienta-se que o Programa de Assistência Técnica do FNHIS incentiva o trabalho multidisciplinar e um processo participativo e inclusivo, em que a família e a comunidade atendida sejam atuantes desde o desenvolvimento do projeto até a execução da obra. Para tanto, são previstos recursos para trabalho social.

**C. Proponentes - Estados e Municípios****O que diz a Lei 11.888/08:****(Art. 3º)**

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

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

**O que este Manual propõe:**

Os estados e municípios, através do Conselho de Habitação ou órgão responsável, organizarão a demanda, criando e gerenciando um cadastro das famílias e grupos organizados.

Compete aos municípios criar, onde não houver, estes órgãos colegiados, tais como conselhos gestores locais e estaduais, que serão responsáveis pela seleção dos beneficiários a serem contemplados pelos recursos disponíveis, e devem fazer a gestão dos recursos repassados pela União, além da fiscalização e acompanhamento dos serviços realizados pela prefeitura.

Os municípios são responsáveis pelo envio de propostas à União para fins de seleção e consequente repasse de recursos para a prestação dos serviços de assistência técnica, assim como a prestação de contas ao final do processo.

Devem ainda implementar seus Planos Locais de Habitação de Interesse Social e utilizá-los como determinantes das diretrizes e prioridades para atendimento pelos programas de Assistência Técnica, entre outros programas habitacionais.

Os municípios podem criar leis autorizativas para destinar recursos próprios para o programa de Assistência Técnica.

Cabe ainda às prefeituras estimular a participação dos beneficiários em todas as etapas do projeto, gestão dos recursos e na manutenção do patrimônio gerado por tais investimentos.

**D. Promotores - IAB, Sindicatos, outras Entidades, Comissão Paritária****O que diz a Lei 11.888/08:****(Art. 4º)**

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

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

**O que este Manual propõe:**

A implementação de um modelo de atendimento público para serviços de assistência técnica à moradia por profissionais autônomos e empresas de arquitetura está embasada em um sistema organizado e promovido pelo poder público em conjunto com as entidades profissionais.

Assegurado pela Lei, propõe-se que as entidades profissionais organizem em nível estadual cadastros dos profissionais de arquitetura e engenharia habilitados com interesse em atuar na prestação de tais serviços.

As entidades podem organizar-se isoladamente, ou coordenadamente entre elas, reunidas através de uma **Comissão Paritária**. Esta Comissão, formada pelas diferentes entidades existentes naquele estado, seria a responsável por organizar o cadastro, assim como por firmar convênios com o agente financeiro e com o poder público local, estadual ou eventualmente o federal.

As entidades deverão ter um corpo e uma estrutura administrativa exclusivamente comprometidos com a organização do sistema de atendimento, capaz de assegurar o bom andamento dos trabalhos. Para tanto, poderá receber recursos para administração nos termos e convênios firmados com as prefeituras municipais e outros entes públicos.

O detalhamento dessa estrutura está no capítulo *Estrutura Operacional Para As Entidades*, neste Manual.

**E. Agente Financeiro - Banco Público, Órgão Financeiro Governamental**

O agente financeiro proposto por este Manual para a implantação da Assistência Técnica será um banco público ou outro órgão financeiro governamental com estrutura semelhante à da Caixa Econômica Federal.

O agente financeiro, que deverá ter uma estrutura nacional para o atendimento às questões habitacionais e um sistema de agências ou postos de atendimento em todo o território nacional, poderá ter papel de destaque na implantação da Assistência Técnica e na multiplicação do programa pelos municípios menores e mais distantes.

A atuação da CAIXA como agente operador do FNHIS poderá servir de modelo para o Agente Financeiro que atuará na implantação desta modalidade de Assistência Técnica em padrões semelhantes ao estabelecido no "Manual de Prestação de Serviços de Assistência Técnica para a Habitação de Interesse Social" divulgado na Normativa 46/2009, do Ministério das Cidades, que define as responsabilidades do agente financeiro:

- a) Celebrar os contratos de repasse/termos de compromisso, após análise e seleção pelo MCIDADES, promovendo sua execução orçamentário-financeira;
- b) Acompanhar e atestar a execução do objeto das contratações efetuadas;
- c) Verificar o enquadramento do objeto às diretrizes gerais e específicas;
- d) Manter o MCIDADES informado sobre o andamento dos projetos e encaminhar documentos necessários ao processo de acompanhamento e avaliação da execução e dos resultados das ações;
- e) Observar as disposições da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, bem como do Decreto nº 5.796, de 6 de junho de 2006.

#### F. Gestor - Governo Federal, Ministério das Cidades

##### O que diz a Lei 11.888/08:

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

##### O que este Manual propõe:

O Governo Federal, a partir do Ministério das Cidades, na qualidade de Gestor, é responsável pela coordenação geral, gerência, acompanhamento e avaliação da execução e resultados da ação.

Cabe ainda à administração federal estabelecer as diretrizes gerais e procedimentos operacionais, assim como a consignação de recursos para a execução das ações de assistência técnica.

É sua atribuição o processo de análise e seleção das propostas apresentadas pelos proponentes, promovendo a descentralização dos créditos orçamentários e financeiros ao agente financeiro.

Deverá ainda o Ministério manter informado o Conselho Gestor do FNHIS.

#### G. Fiscalizador do Exercício Profissional - Conselhos Profissionais: Crea, Cau

##### O que diz a Lei 11.888/08:

##### (Art. 4º)

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

##### O que este Manual propõe:

Cabe aos sistemas de conselhos regionais e federal, como em qualquer outro serviço profissional, o cumprimento do papel de fiscalização das atividades.

Recomenda-se que sejam firmados convênios com os conselhos, com a finalidade de assegurar a isenção das taxas da Anotação de Responsabilidade Técnica, dado o interesse público dos serviços de assistência técnica prestados pelos profissionais.

## Proposta de Funcionamento

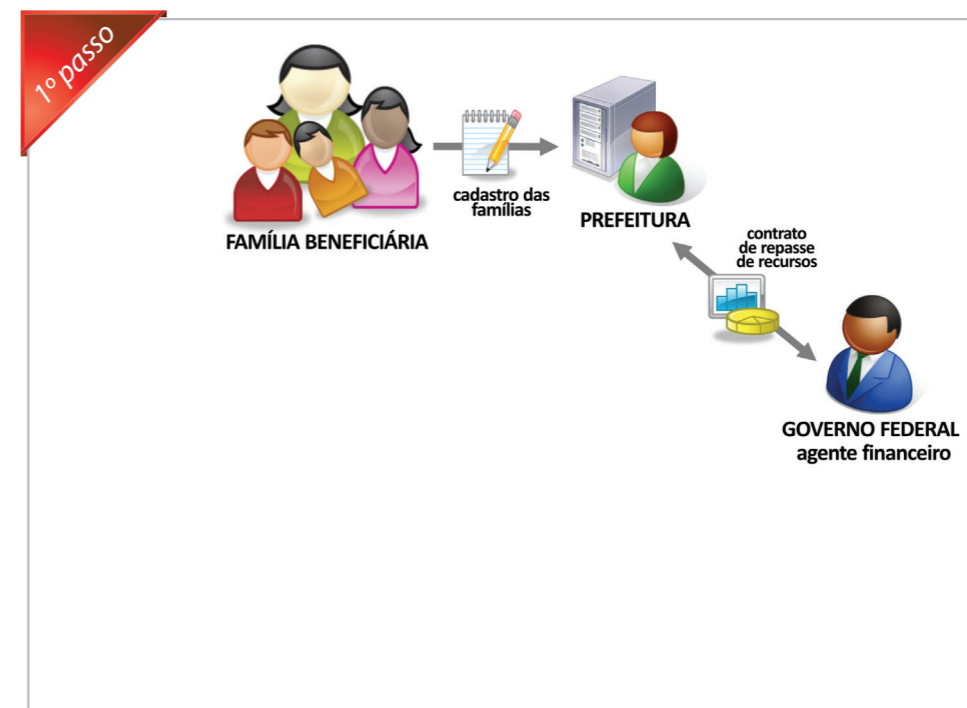
### 1º passo

**A. O Município – Prefeitura Municipal – encaminha proposta ao Ministério das Cidades e estabelece com esse um convênio ou termo de parceria para o repasse de recursos federais para a Assistência Técnica (art. 3º). O agente financeiro opera os recursos diretamente com o município e os usuários.**

Recursos federais do OGU, do FNHIS, entre outros.

**B. O Município, através de seus órgãos colegiados, como o Conselho Municipal de Habitação, elabora um cadastro das famílias (com renda de até 3 SM) aptas a acederem à Assistência Técnica (art. 3º).**

Para a elaboração deste cadastro, recomenda-se a utilização do CadÚnico, ou outros já existentes no estado ou município. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social também é fonte importante para determinar a prioridade de atendimento às famílias em função das estratégias e ações definidas nesse.



## 2º passo

**C. As entidades profissionais firmam convênio ou termo de parceria com o Município e com o agente financeiro para atuarem na seleção e contratação de profissionais e para receberem recursos para a gestão da Assistência Técnica. (art. 4º)**

As entidades profissionais exercerão o papel de gestores do atendimento técnico, atuando na organização do funcionamento do programa, na seleção e acompanhamento dos serviços realizados e na capacitação e qualificação técnica dos profissionais.

**D. A entidade elabora cadastro de profissionais interessados em realizar os serviços de Assistência Técnica previstos na Lei (art. 4º).**

Poderão integrar o cadastro os profissionais autônomos, profissionais representantes de pessoa jurídica e profissionais integrantes de equipe de ONG ou Universidade.



## 3º passo

**E. A família selecionada vai até a entidade profissional e solicita um profissional.**

**F. A entidade indica um profissional cadastrado.**

Os critérios de seleção e indicação deverão atender à igualdade plena de oportunidade a todos os inscritos, podendo ser através de sorteio, por ordem de inscrição ou outra forma equânime.

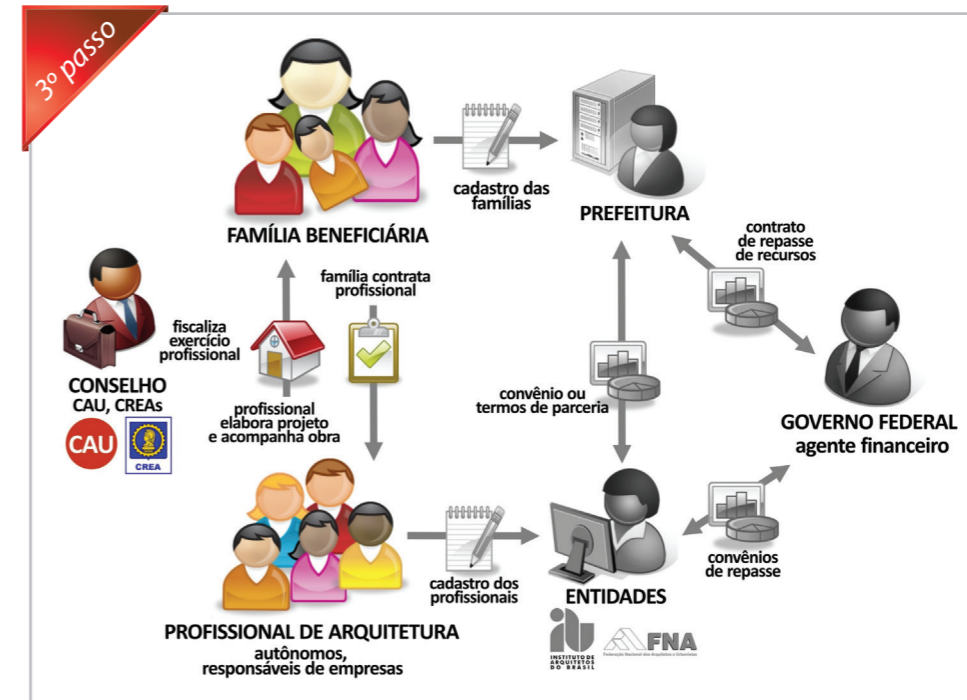
**G. O contrato é firmado entre as partes – família e profissional – e comunicado aos demais agentes.**

O contrato, que pode ser padrão, deve detalhar o objeto, prazos, condições e remuneração para o desenvolvimento do serviço e deve ser acompanhado e fiscalizado pela entidade gestora.

**H. O profissional presta a primeira parte da assistência técnica: elabora o projeto.**

A assistência técnica contempla obra nova, reforma ou ampliação, e deve garantir a participação da família em todo o processo.

**I. O conselho profissional – CREA ou CAU – fiscaliza o exercício profissional.**



## 4º passo

**J. A família obtém recursos para a execução da obra junto às linhas de financiamento do agente financeiro ou de outros programas de HIS, ou com recursos próprios.**

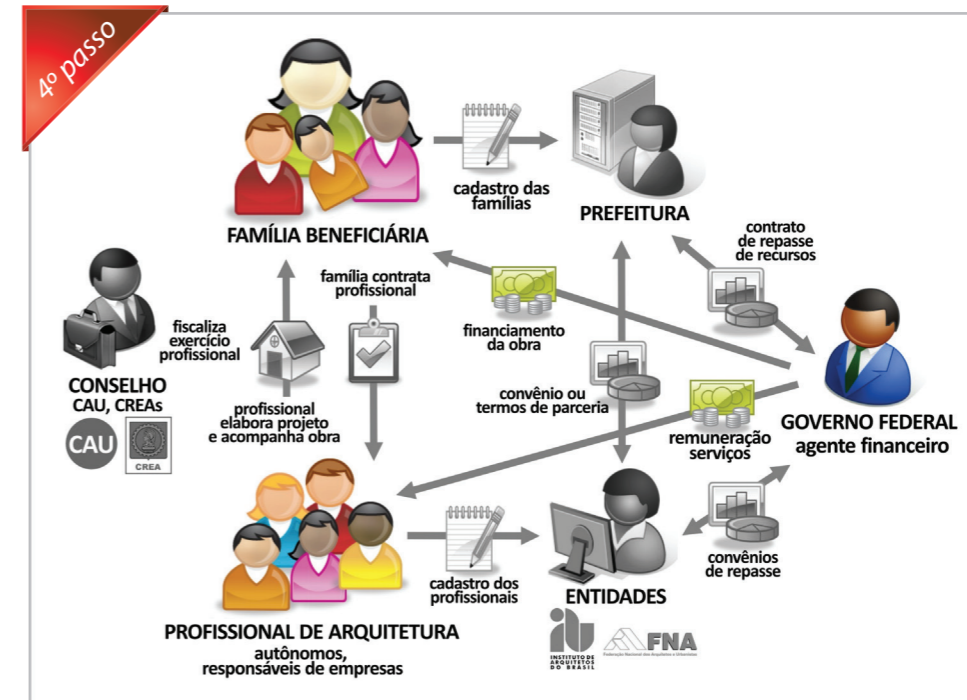
O convênio ou termo de compromisso entre o agente financeiro, prefeitura e entidade deve prever as linhas de crédito ou subsídios possíveis para as obras contratadas, facilitando e agilizando o acesso das famílias a esses recursos.

**K. O profissional presta a segunda parte da assistência técnica: acompanha a execução.****L. A cada etapa concluída o profissional recebe a remuneração.**

A remuneração deve atender às tabelas de honorários existentes e deve ser parcelada de acordo com as etapas do serviço executado conforme contrato. O agente financeiro repassa diretamente ao profissional os valores de honorários devidos, autorizados e comunicados pela entidade gestora.

**M. Os agentes envolvidos realizam relatórios e avaliação do processo concluído.**

O profissional elabora relatório do serviço, a família responde ao questionário de avaliação, os demais agentes são informados sobre a conclusão do processo e sobre a qualidade deste.





## Passo a passo

### 1. BENEFICIÁRIO: MORADORES, FAMÍLIAS, COOPERATIVAS, ASSOCIAÇÕES

- 1º passo: cadastrar-se na prefeitura;
- 2º passo: ser selecionado(s);
- 3º passo: assinar contratos;
- 4º passo: receber os projetos, discuti-los e aceitá-los;
- 5º passo: acompanhar o repasse de recursos;
- 6º passo: acompanhar a(s) obra(s).

### 2. AGENTE TÉCNICO-PROFISSIONAL: ARQUITETOS E URBANISTAS, ENGENHEIROS COM HABILITAÇÃO EM ARQUITETURA

- 1º passo: cadastrar-se em sua entidade profissional;
- 2º passo: ser selecionado;
- 3º passo: assinar contratos;
- 4º passo: ao executar os trabalhos e fazer o acompanhamento (quando for o caso), preencher os relatórios de medição;
- 5º passo: encaminhar a aprovação dos projetos;
- 6º passo: preenchimento de relatório final e pagamento dos honorários restantes.

### 3. PROPONENTES: ESTADOS E MUNICÍPIOS

- 1º passo: iniciar a implantação do programa: firmar convênios com o agente financeiro e entidades profissionais;
- 2º passo: realizar contrato junto ao Ministério das Cidades;
- 3º passo: realizar edital de chamamento para cadastro dos moradores;
- 4º passo: promover a seleção das áreas e famílias para o programa (de acordo com PLHIS e Conselho da Habitação).

### 4. PROMOTOR: IAB, COMISSÃO PARITÁRIA, ENTIDADES

- 1º passo: preparar para implantar a AT na sua região;
- 2º passo: formalizar convênios com prefeituras, governos estaduais e agente financeiro;
- 3º passo: formar Grupo Executivo da AT;
- 4º passo: cadastrar os profissionais;
- 5º passo: receber demanda específica (famílias), selecionar e indicar profissionais;
- 6º passo: operar o sistema na escala regional: gestão de recursos, acompanhamento dos projetos, pagamentos.

#### OUTROS PASSOS:

#### POSTERIORES À IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA E BASEADOS NAS PRIMEIRAS EXPERIÊNCIAS DE SUCESSO

- a. Capacitação e assessoria permanente;
- b. Avaliações e pontuação no cadastro;
- c. Preparo de minutas de contratos, convênios e padronização da documentação;
- d. Criação de normativa própria para assistência técnica direta ao usuário.

## 1. Beneficiário - Moradores, Famílias, Cooperativas, Associações

### 1º passo: cadastrar-se na prefeitura ou governo estadual

Os candidatos à assistência técnica se cadastrarão diretamente com as prefeituras municipais ou apresentarão propostas às prefeituras através de grupos organizados em entidade civil sem fins lucrativos. Esse cadastro deverá ser efetuado por secretaria ou órgão correspondente do poder executivo municipal.

Para o cadastro, os beneficiários deverão preencher documento padrão que inclua a quantidade de dados adequada para definição do escopo do serviço a ser prestado, tais como a localização, área total do objeto de intervenção, preexistência e condicionantes conhecidos para obras e projetos no local, necessidade de regularização fundiária, existência de infraestrutura pública regular no local, entre outros.

No momento em que realizarem o cadastro, as famílias receberão material informativo sobre seus direitos e deveres dentro do programa de assistência técnica.

### **2º passo: ser selecionado**

Uma vez celebrado o convênio entre o município e o agente financeiro ou o Ministério das Cidades para operar o programa de Assistência Técnica, as famílias serão selecionadas pelos órgãos nos quais realizaram cadastro e de acordo com critérios transparentes e acordados anteriormente à elaboração do cadastro.

A seleção é feita através de decisão do órgão colegiado local, um conselho gestor municipal, que recomendamos que seja o Conselho de Habitação ou outra instância de deliberação municipal com participação da sociedade civil conforme os termos da Lei 11.124/2005. Esse órgão definirá as famílias, grupos e locais a serem priorizados pelo programa para a alocação de assistência técnica no município.

Sugere-se que sejam utilizados os cadastros existentes de programas habitacionais como base ou referência do cadastro de Assistência Técnica (dados úteis podem ser acessados ou corroborados em cadastros como CadÚnico, cadastro do **Minha Casa Minha Vida**, Programa de Saúde da Família, levantamentos do Plano Local de Habitação de Interesse Social, entre outros).

Já as famílias organizadas em grupos podem escolher se encaminham demandas aos municípios ou propostas diretamente ao Governo Federal. Neste caso, a seleção fica a cargo do Conselho Gestor do FNHIS. No caso de os governos estaduais operarem o programa, também poderão ser enviadas propostas a eles.

### **3º passo: assinar contratos**

Os beneficiários – famílias selecionadas – assinarão termo de compromisso com o gestor do programa (seja ele municipal – como na maioria dos casos - ou estadual), em que serão definidas as condições gerais de participação no programa e as atribuições e responsabilidades do ente público e da família beneficiada.

Os termos de compromisso deverão ter minuta padrão – fornecida pela entidade profissional gestora – que subsidie a formulação dos termos específicos junto a cada

prefeitura. Propõe-se a padronização para otimizar a formulação geral dos convênios e favorecer a adaptação à prática contratual de cada administração municipal.

Depois de selecionado o profissional técnico, o beneficiário assinará com ele contrato específico para a prestação da assistência técnica. Esses contratos, também baseados em minuta padrão, definirão o escopo do serviço, responsabilidades das partes, eventuais pré-requisitos para a realização do serviço, as etapas a serem cumpridas, documentos que devem ser entregues no caso dos projetos e a quantidade e frequência das horas técnicas dispensadas ao acompanhamento no caso de obras. Anexo a ele, será entregue cronograma dos serviços a serem prestados, que servirá de base para a avaliação do serviço pela entidade gestora do programa e para a definição dos pagamentos em cada etapa.

Caso seja necessário estender a duração de um contrato de projeto ou de acompanhamento de obra, deverá ser feito termo de aditamento, assinado pelo contratante, pelo profissional técnico e pela entidade profissional.

### **4º passo: receber os projetos, discuti-los e aceitá-los**

Os beneficiários deverão assinar as planilhas de avaliação produzidas pela Entidade Profissional gestora, dando visto a cada etapa do serviço. Além disso, ao final do contrato será feita a prestação de contas na forma de um relatório sintético quanto ao cumprimento dos objetivos estabelecidos em contrato. Em caso de disputa entre o relatório do beneficiário e o do profissional técnico, a Entidade Profissional gestora deverá atuar como mediadora.

Em etapa posterior da implementação do programa, o beneficiário poderá preencher ficha de avaliação do serviço junto à Entidade Profissional, na qual deverá constar a qualificação dos serviços recebidos, conforme modelo padrão a ser elaborado. Assim, a qualidade do atendimento melhorará progressivamente com o fomento aos melhores profissionais.

### **5º passo: acompanhar o repasse de recursos**

Os beneficiários também serão corresponsáveis pela correta aplicação dos recursos. Poderão acompanhar os serviços prestados em cada etapa e sua correspondência ao cronograma de trabalho estabelecido na contratação, além de verificar se os projetos e/ou acompanhamento das obras correspondem ao contratado.

### **6º passo: acompanhar a(s) obra(s)**

No caso de realização de obras com acompanhamento técnico (e somente se este for contratado através da AT), os beneficiários deverão acompanhar a aplicação dos recursos e a execução dos serviços.

## 2. Agente Técnico-Profissional - Arquitetos e Urbanistas, Engenheiros com Habilitação em Arquitetura

### 1º passo: cadastrar-se em sua entidade profissional

Os profissionais poderão se cadastrar junto às sedes regionais das entidades profissionais ou a outra entidade profissional que esteja promovendo o programa.

O cadastro de profissionais será único para cada estado, reunindo os profissionais interessados em desenvolver atividades de assistência técnica, sendo recomendada a subdivisão em regiões, microrregiões ou mesmo em municípios, de modo que os profissionais possam definir as áreas de atuação às quais desejam se dedicar.

Além disso, poderão se cadastrar separadamente para cada modalidade: de projetos (moradia e entorno, reforma, ampliação ou construção de novas edificações para habitação) e acompanhamento de obras (execução e/ou acompanhamento de obras). Incentiva-se que os profissionais se inscrevam nas duas modalidades concomitantemente.

Os profissionais poderão se inscrever na forma de pessoa física (profissional autônomo) ou jurídica (profissional representante de empresa de arquitetura). Serão limitadas as inscrições de pessoas jurídicas, podendo haver apenas um profissional cadastrado para cada empresa. Demais profissionais da empresa poderão atuar, mas na figura de autônomos, incorrendo na tributação daí decorrente.

Cada edição do cadastramento deverá ser realizada através de edital público amplamente divulgado entre os profissionais de todo o estado, devendo ser garantida a igualdade de condições entre os concorrentes e no qual se estabelecerá data limite para inclusão de profissionais.

Para o cadastro, recomenda-se que seja minimamente exigido do profissional:

- Registro Profissional no Sistema CONFEA/CREA ou CAU da UF de atuação;
- Foto 3x4 do profissional;
- Currículo profissional com portfólio de projetos e obras;
- Região ou regiões de atuação definidas pelo profissional;
- Certificado de participação em curso de capacitação para AT realizado pelo Departamento estadual do IAB ou outra Entidade.

### 2º passo: ser selecionado

A forma de seleção dos profissionais deve ser definida por cada Departamento do IAB ou entidade profissional, entretanto, este Manual propõe algumas alternativas (ver capítulo *Para as Entidades*, abaixo). Independentemente da forma de seleção, no entanto, é dever do Departamento garantir a publicidade, transparência e equidade entre os profissionais cadastrados. Nenhuma destas recomendações exclui que, no desenvolvimento de suas formas de organização, as entidades busquem métodos que possibilitem às famílias a seleção dos profissionais que lhes prestarão os serviços.

Uma vez selecionado, é facultada ao profissional a contratação para a prestação do serviço. Caso resolva não aceitar determinado serviço, sua ordem na seleção é descartada. Os profissionais que não aceitarem serviços poderão sofrer sanções.

Em caso do descumprimento do contrato, os profissionais estarão sujeitos a sanções, tais como transferência para os últimos lugares da classificação ou suspensão temporária do cadastro. Em casos conflitivos, a entidade profissional poderá determinar, segundo medida administrativa, a suspensão permanente do profissional do cadastro, assim como poderão ser encaminhadas ao Conselho Profissional as denúncias cabíveis.

Após algum tempo de operação do programa de Assistência Técnica, as famílias poderão indicar profissionais que as tenham atendido para que prestem serviços para seus vizinhos ou familiares.

### 3º passo: assinar contratos

Assim que forem selecionados pela primeira vez para participar do programa, os profissionais assinarão Termo de Compromisso e Adesão com a entidade profissional promotora, em que serão definidas as condições gerais de contratação, as responsabilidades do profissional ao ingressar no programa de Assistência Técnica e os direitos e deveres que têm garantidos. Os termos de compromisso deverão ter padrão preestabelecido que subsidie a formulação do termo específico para cada departamento.

Assim que o cliente for indicado, este e o profissional técnico assinarão contrato específico para a prestação da assistência técnica. Esses contratos, seguindo minuta padrão, definirão o escopo do serviço, responsabilidades das partes, eventuais pré-requisitos para a realização do serviço, etapas a serem cumpridas, documentos a serem entregues no caso dos projetos e a quantidade e frequência das horas técnicas dispensadas ao acompanhamento no caso de obras. Anexo ao contrato, será estabelecido cronograma dos serviços a serem prestados, o qual servirá de base para a avaliação do serviço pela Entidade Profissional gestora e para a definição dos respectivos pagamentos.

Caso seja necessário estender a duração de um contrato de projeto ou de acompanhamento de obra, deverá ser feito termo de aditamento, assinado pelo contratante, pelo profissional técnico e pela entidade profissional responsável.

**4º passo: ao executar os trabalhos e fazer o acompanhamento (quando for o caso), preencher os relatórios de medição**

Os serviços prestados serão acompanhados mediante preenchimento, pelo profissional técnico, de planilhas padronizadas de avaliação que deverão ser assinadas pelo cliente. Esses relatórios poderão ser padronizados e deverão descrever, de maneira sucinta, objetiva e mensurável as etapas executadas. A entidade profissional receberá esses relatórios e se responsabilizará pelo seu processamento e encaminhamento ao Agente Financeiro para autorização dos pagamentos.

**5º passo: aprovar/licenciar projetos**

Quando houver necessidade de aprovação, o profissional técnico poderá se responsabilizar por esses trâmites. Será necessário, nesses casos, incluir esses custos nos honorários a serem pagos.

Deverá ser estudada maneira adequada de contratar outros profissionais que sejam necessários ao Licenciamento Ambiental e a outros trâmites que, mesmo ocorrendo sob coordenação do Profissional Técnico, são de outras especialidades não incluídas em senso estrito na AT.

**6º passo: finalizar o contrato e receber o pagamento (honorários)**

A remuneração será liberada conforme as etapas de trabalho concluídas e constantes em contrato.

Ao final do serviço, deverá ser emitido pelo profissional um relatório padrão informando quanto à conclusão do serviço de maneira mensurável e objetiva. Esse relatório também será entregue à entidade profissional, que ficará responsável por encaminhá-lo para o agente financeiro.

O profissional será remunerado de acordo com as tabelas referenciais vigentes em sua área de atuação. Como exemplo, citamos as tabelas de cálculo de honorários do IAB e dos sindicatos dos arquitetos.

### 3. Proponentes - Estados e Municípios

**1º passo: iniciar a implantação do programa: convênio com o Agente Financeiro e Entidades**

Os governos municipais podem começar a implementação do programa buscando informações junto ao Departamento local do IAB ou outra entidade profissional de seu estado.

A entidade profissional promotora proverá ao município as recomendações para o acesso aos recursos federais, minutas da documentação básica a ser produzida e orientação metodológica para organização da estrutura municipal para operação do programa.

O agente financeiro será responsável por celebrar os contratos de repasse de recursos entre os Municípios e o Ministério das Cidades.

**2º passo: realizar contrato junto ao Ministério das Cidades**

Assim que os municípios e governos estaduais tiverem suas propostas selecionadas pelo Ministério das Cidades, deverão firmar contratos para formalização do repasse de recursos. Deverão, assim como em outros programas do Ministério, estabelecer convênio com o agente financeiro, viabilizando o repasse do recurso através do cadastro da conta da prefeitura e apresentação da documentação necessária e outros trâmites.

Para a concreta viabilização dos contratos é pré-requisito que os municípios tenham formado órgão colegiado local que pode ser o Conselho de Habitação ou conselho específico para a assistência técnica, desde que se mantenha a observância aos moldes da Lei Federal 11.124/2005.

**3º passo: cadastrar os moradores**

Os órgãos colegiados locais deverão realizar o cadastro dos moradores interessados em receber a assistência técnica. As famílias deverão ter acesso facilitado à divulgação do programa e às informações que explicitem os objetivos, possibilidades, requisitos e trâmites para participação no programa de assistência técnica.

A realização do cadastro deverá ser feita de maneira transparente e com possibilidade de participação isonômica e autônoma para todos que se enquadrem na definição dos possíveis beneficiários do programa.

**4º passo: promover a seleção das áreas e famílias para o programa (de acordo com PLHIS e Conselho da Habitação)**

Os proponentes também deverão promover, através dos órgãos colegiados, a seleção das famílias, grupos ou regiões beneficiadas pelo programa. Esta definição deverá levar em conta as prioridades estabelecidas nos instrumentos de planejamento da cidade, como o Plano Diretor (na figura das ZEIS, por exemplo) e o Plano Local de Habitação de Interesse Social (através da definição das demandas prioritárias para o investimento habitacional, especialmente quanto à qualificação de imóveis), de modo a integrar-se às políticas habitacionais e de desenvolvimento urbano.

Uma vez selecionados os beneficiários, a prefeitura municipal encaminhará a listagem dos contemplados à entidade profissional, que fará a indicação dos profissionais para prestar os serviços de assistência técnica adequado às suas necessidades.

#### 4. Promotor - IAB, Comissão Paritária, Entidades

**1º passo: preparar para implantar a AT na sua região**

O primeiro passo para a implementação do programa de assistência técnica é a organização, pelo departamento do IAB (ou outra entidade profissional), de um Grupo Executivo que será responsável pelas primeiras ações.

Sugere-se a seguinte estrutura básica: um ou dois profissionais responsáveis pela coordenação, uma secretaria, uma sala com telefone e computador. Essa estrutura mínima deve ser complementada a partir do aumento da demanda pela assistência técnica e da disponibilidade de recursos, sobre os quais falaremos em seguida.

Esse grupo executivo deverá entrar em contato com o agente financeiro, tendo como objetivo obter todo o regimento do programa, estabelecer contato institucional e firmar convênio quando necessário. Deverá também procurar a equipe de implementação designada pelo Conselho Superior do IAB ou representação nacional das entidades profissionais para obter os subsídios – em material *know-how* – disponíveis nacionalmente, que deverão incluir metodologia de implementação detalhada, documentos padrão e minutas de termos de compromisso e contratos etc.

Munido dessas informações e amparado pela estrutura da entidade profissional, o Grupo Executivo poderá buscar na sua região de atuação os municípios que tenham interesse em firmar convênio para cadastro de profissionais dentro da AT ou mesmo

fomentar a implantação do programa junto aos municípios em que a entidade tenha núcleos ou perceba o interesse do poder público. Iniciativa semelhante pode ser utilizada junto ao governo estadual.

Opcionalmente a entidade pode buscar recursos junto ao MCidades para capacitação própria e dos profissionais.

**2º passo: formalizar convênios com prefeituras e governos estaduais**

A partir dos contatos iniciais a entidade profissional deve formalizar os convênios junto às prefeituras e aos governos estaduais. Esses convênios estabelecerão as condições gerais de operação da AT, incluindo obrigatoriamente as atribuições e responsabilidades, os recursos destinados à implantação da assistência técnica e ao custeio da estrutura da entidade, o objeto de ação do programa (caso tenham especificidades em relação ao objetivo inicial de provimento de assistência técnica para indivíduos e entidades), os prazos de duração do convênio e/ou número de assistências a serem providas, os princípios ou diretrizes norteadores das ações a serem empreendidas, detalhamento do processo de indicação dos profissionais e operacionalização do programa.

**3º passo: cadastrar os profissionais**

Com a estrutura inicial montada e a demanda clara e contratada, a entidade pode passar a cadastrar profissionais técnicos habilitados para realizar a prestação de serviços de assistência técnica. Para realizar o cadastro, deverá preparar edital público para inclusão dos profissionais, com data de início e término, que deverá ser divulgado amplamente e com antecedência nos principais meios de comunicação de sua região, nas suas estruturas de comunicação e publicidade e junto aos profissionais, garantindo igualdade de condições entre os profissionais. Assim que o tenha realizado, a entidade pode enviar às prefeituras conveniadas resumo de seu cadastro, organizado de acordo com as regiões de atuação dos profissionais técnicos, de maneira a tornar pública a disponibilidade dos profissionais.

O cadastro de profissionais será único para cada estado, reunindo os profissionais interessados em desenvolver atividades de assistência técnica, sendo recomendada a subdivisão em regiões, microrregiões ou mesmo em municípios, de modo que os profissionais possam definir as áreas de atuação às quais desejam se dedicar.

Além disso, poderão cadastrar-se separadamente para cada modalidade: de projetos (moradia e entorno, reforma, ampliação ou construção de novas edificações para habitação) e acompanhamento de obras (execução e/ou acompanhamento de obras).

Incentiva-se que os profissionais inscrevam-se nas duas modalidades concomitantemente.

Os profissionais poderão se inscrever na forma de pessoa física (profissional autônomo) ou jurídica (profissional representante de empresa de arquitetura). Serão limitadas as inscrições de pessoas jurídicas, podendo haver apenas um profissional cadastrado para cada empresa.

Para o cadastro, deve ser exigida documentação do profissional.

**4º passo: receber demanda específica (famílias), selecionar e indicar profissionais**

As prefeituras, então, poderão repassar os cadastros das famílias selecionadas para a entidade, que realizará a seleção e indicação dos profissionais adequados a cada caso e região de atuação. A princípio não estabelecemos aqui os regulamentos dessa seleção, mas sugerimos uma alternativa, deixando aberto para os departamentos decidirem sobre sua maneira de seleção, desde que esta seja feita da maneira mais isonômica possível a todos os profissionais interessados em participar.

Em um primeiro momento, sugere-se que seja efetuado sistema de seleção piloto, com duração de 06 meses prorrogável por mais 06 meses caso seja necessário. Esse sistema piloto trabalhará com o número de profissionais limitado àqueles inscritos até a data limite do edital, entre os quais serão sorteados os contratos de prestação de assistência técnica resguardada a disponibilidade por região. Uma vez que o profissional seja selecionado para um serviço, este fica impedido de participar de sorteios subsequentes, até que todos os profissionais restantes também tenham sido contemplados.

Após o período inicial, poderá ser estabelecida uma classificação entre os profissionais que poderá privilegiar aqueles mais bem avaliados, observando condições que evitem prejudicar os novos profissionais no sistema.

A entidade profissional deve, em caso do descumprimento do contrato, impor sanções aos profissionais, tais como sua transferência para os últimos lugares da classificação ou mesmo a suspensão temporária do cadastro. Em casos conflitivos, poderá determinar, segundo medida administrativa, a suspensão permanente do profissional do cadastro, assim como encaminhar ao Conselho Profissional as denúncias cabíveis.

Quando realizar a indicação do profissional à família beneficiária, a sede regional da entidade deve repassar para o técnico profissional material básico de orientação, contratos e planilhas padrão de acompanhamento do trabalho etc.

**5º passo: operar o sistema na escala regional: gestão de recursos, acompanhamento dos projetos, pagamentos**

Ao passo em que os trabalhos são executados, a entidade receberá dos profissionais

técnicos os relatórios de cada etapa, devendo, então, fiscalizar o real cumprimento dos contratos. Com o aceite das famílias beneficiadas e com o cumprimento das metas de cada etapa, a entidade autorizará o pagamento junto ao agente financeiro, que então procederá ao pagamento.

Além disso, ao final do contrato será feita a prestação de contas, na forma de um relatório sintético quanto ao cumprimento dos objetivos estabelecidos em contrato. Em caso de disputa entre o relatório do cliente e o do profissional técnico, o Grupo Executivo da entidade profissional deverá atuar como mediador.

No caso de realização de obras com acompanhamento técnico (somente se este for contratado através da AT), os beneficiários poderão acompanhar o andamento do serviço e registrar suas observações sobre a prestação da assistência técnica - que a entidade profissional responsável receberá para produzir cópia e anexar aos relatórios do serviço prestado, devolvendo o original ao cliente para registro próprio.

**6º passo: preparar sistema de avaliação do programa e dos profissionais**

À medida que o programa se estrutura, serão necessárias mudanças para atualização do seu funcionamento, complementação das ações compreendidas e ampliação dos atendimentos. Para isso, será necessário montar estrutura de acompanhamento dos projetos, profissionais e mesmo de avaliação de todo o programa.

**Outros Passos - Posteriores à Implementação do Programa e Baseados nas Primeiras Experiências de Sucesso**

**A. Capacitação e assessoria permanente:**

A lei define que:

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

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

O IAB e/ou demais entidades deverão, através de convênios com o poder público, elaborar programas de capacitação profissional e acompanhamento da assistência técnica de maneira a promover a inovação tecnológica, a formulação de metodologias de

caráter participativo, a democratização do conhecimento técnico, a qualificação contínua e o apoio aos profissionais técnicos inseridos no programa.

Além disso, as entidades poderão ir além da capacitação dos profissionais, preparando programas para a população beneficiária, com a finalidade de capacitar a mão de obra para trabalhos em mutirão e autogestão, trabalhar de forma participativa em projetos e execução e ainda para a conscientização dos beneficiários sobre a manutenção e conservação do ambiente construído.

De maneira estratégica para a qualificação do Programa de AT, propõe-se a realização de cursos de capacitação profissional focado na atuação nos serviços de assistência técnica. Cada departamento deverá realizar esses cursos, podendo torná-los pré-requisitos para o cadastramento dos profissionais.

Ainda, recomenda-se promover a formação continuada para os profissionais cadastrados, visando melhoria permanente dos serviços prestados, especialmente sobre os seguintes assuntos:

- Projetos de urbanização e habitação de interesse social;
- Tecnologias e processos econômicos e socioambientalmente sustentáveis;
- Práticas de autogestão e participação social em projetos e obras;
- Noções de Regularização Fundiária;
- Noções do Plano Nacional de Habitação (PLANHAB), Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e Fundo Nacional de HIS (FNHIS) e dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

De maneira a apoiar a execução da assistência técnica, os departamentos do IAB ou regionais das entidades podem organizar uma equipe de consultores permanentes, ou sob demanda, que prestarão assessoria aos profissionais contratados em determinadas áreas do conhecimento, como, por exemplo, nas áreas de tecnologias de baixo custo, trabalho social, entre outras julgadas necessárias.

Entre os programas já existentes junto às entidades, e que podem perfeitamente servir de exemplo para realização do treinamento, destaca-se o Programa de Aperfeiçoamento Profissional (PAP), organizado pelo IAB do Rio de Janeiro, com sucesso há cerca de uma década.

#### **B. Avaliações e pontuação no cadastro**

É extremamente interessante que se construa um sistema de avaliação para os serviços prestados no programa da AT. Deverão ser estabelecidas, para tanto, práticas nas quais os clientes possam avaliar o serviço que receberam e nas quais as Entidades

Profissionais gestoras possam realizar a fiscalização, a médio e longo prazo, da qualidade dos serviços prestados. Assim, a qualidade do atendimento melhorará progressivamente com o fomento e incentivo aos melhores profissionais.

Essas avaliações deverão contribuir para a construção de sistema de certificação de profissionais. A certificação deverá influenciar a prioridade para seleção e resolver eventuais empates que possam ser produzidos em sistemas de seleção por sorteio, rodízio ou mesmo por qualificação por tipo de serviço. Colaborará também para qualificar tecnicamente os profissionais em licitações e concursos. Esta certificação não deverá impedir ou inviabilizar o ingresso de novos profissionais no sistema de AT, mas deverá estimular a qualificação dos profissionais e projetos realizados.

#### **C. Preparo de minutas de contratos, convênios e padronização da documentação**

Na medida da implantação do programa, e com o acúmulo da experiência das primeiras iniciativas, a entidade deverá produzir material padrão que facilite a implementação generalizada da Assistência Técnica. Imagina-se, neste momento, que seja importante a produção de minutas dos Termos de Compromisso entre clientes e Governos Municipais ou Estaduais, entre as entidades profissionais e os Governos Municipais, Estaduais e Federal, contratos-padrão para a contratação dos profissionais técnicos (entre beneficiários e profissionais), planilhas de medição, relatoria e avaliação dos serviços para uso dos profissionais e clientes, entre outros.

Assim, espera-se alavancar o estabelecimento da estrutura básica do programa simplificando os procedimentos administrativos e disseminando as melhores práticas que se consagrem na implantação do programa.

#### **D. Criação de normativa própria para assistência técnica direta ao usuário**

A Instrução Normativa nº46, que regra a prestação de serviços de assistência técnica para propostas encaminhadas até 2011, é direcionada a um tipo de assistência técnica de maior escala do que este que propõe o atendimento direto ao usuário, em escala bem mais reduzida. Portanto, torna-se necessária ou a sua revisão ou a criação de uma normativa específica para este tipo de atendimento, que está assegurado pela Lei 11.888/08.

Recomenda-se a criação de uma instrução normativa exclusiva para este tipo de atendimento, para que não sejam sobrepostas atribuições dos diferentes programas e para que haja agilidade na implementação deste programa junto ao poder público e ao agente financeiro.

Para tanto, deve haver um esforço conjunto das entidades profissionais e demais órgãos representativos da sociedade civil, assim como do próprio poder público e demais agentes, visando este objetivo comum.

## Remuneração do Profissional

Os serviços de Assistência Técnica direta a famílias de baixa renda devem ser custeados por verbas públicas, como designa a Lei N° 11.888/08. Ela não determina, no entanto, os valores para a remuneração dos profissionais, mesmo existindo normas anteriores à sua aprovação que definam os honorários para assistência técnica.

Recomenda-se a utilização das **tabelas de honorários** elaboradas pelas **entidades profissionais** e registradas no Conselho, que estabelecem os honorários mínimos para este tipo de atividade. Sejam elas as do IAB ou dos sindicatos. É necessário definir claramente estes valores, assim como as parcelas de pagamento e sua relação com as etapas de trabalho, a fim de tornar viável a atividade do profissional.

Em um primeiro momento a norma mais semelhante para a Assistência Técnica seria a Instrução Normativa N°46/2009 do FNHIS, que trata da implementação de assistência técnica com recursos deste fundo. Deve-se esclarecer, no entanto, que esta normativa, ainda que criada posteriormente à Lei 11.888, propõe um teto para o custeio público dos honorários técnicos incompatível com a maior parte dos serviços de assistência técnica previstas na Lei 11.888. Percebe-se que esta incompatibilidade vem do mínimo de 40 famílias a serem atendidas por ação de assistência no FNHIS. Neste cenário, os valores definidos começam a tornar sustentável a atividade do profissional, o que não é verdadeiro para o atendimento individual ou de grupos menores.

No caso de um modelo de atendimento direto a cada família ou a um grupo menor, esses valores são insuficientes, tornando necessário buscar novos tetos e outras normas para estabelecer níveis de remuneração que tornem economicamente viável a atividade técnica qualificada pretendida neste Manual.

Os valores propostos pela Instrução Normativa N°46/2009 do FNHIS não são adequados para a prestação de AT nos moldes propostos neste Manual (estes valores são obtidos a partir da multiplicação da estimativa do número de famílias pelo recurso recebido por cada beneficiária, de acordo com as modalidades de operação), destacando ainda que estes valores devem custear outros serviços como o de trabalho técnico social e capacitação das famílias.

Não há como aplicar os valores propostos pela Normativa para este modelo de assistência técnica direta, pois, sobretudo na modalidade de projetos, fica claro que os valores definidos pela normativa ficam muito abaixo do que pode ser praticado neste modelo proposto, o qual visa que cada arquiteto desenvolva projetos adequados para cada família atendida, com soluções técnicas qualificadas e próprias às suas necessidades

e que, por outro lado, representa maior custo operacional para o técnico responsável.

Recomenda-se a adoção das **tabelas dos sindicatos profissionais e dos departamentos do IAB** que as tenham definido de maneira a regionalizar os custos de projeto e a adequar a realidade da atividade técnica qualificada pretendida.



## Estrutura Operacional para as Entidades

Os recursos para operação dos programas por parte das entidades profissionais podem ser obtidos de duas maneiras: a) convênio direto com o Município (ou Estado); e b) através de convênio com o Governo Federal (Ministério das Cidades). Neste segundo caso, a própria Lei 11.888/08 garante a participação das entidades profissionais e, portanto, deve assegurar as condições para isso.



Modelo de Estrutura Operacional para Organização da Gestão da Assistência Técnica por Parte das Entidades de Classe

## Conclusão

A implementação de um sistema integrado de prestação de Assistência Técnica direta de forma gratuita é instrumento fundamental para assegurar o direito à moradia digna para a população de baixa renda. Neste sentido, a Lei 11.888, que cria a **Assistência Técnica Pública e Gratuita** às famílias de baixa renda, deve ser imediatamente colocada em prática.

Este Manual visa definir condições e orientar a implantação da Lei a partir da ação das entidades de classe dos arquitetos e urbanistas.

A prestação de Assistência Técnica deve ser ágil e transparente, garantindo acesso aos recursos sem a exigência antecipada da realização do trabalho técnico, tendo em vista que é exatamente este o objetivo da Lei. A exigência de projetos técnicos completos no trâmite dos processos de captação de recursos, em geral, inviabiliza as ações por parte de um público-alvo que, em sua maioria, não dispõe de recursos para financiar essas atividades antes da contratação dos projetos junto ao ente financiador.

Para a implementação deste programa e para a viabilização da autonomia técnica de grande parte da população, os recursos devem estar **prontamente disponíveis** ao usuário e ao profissional para a própria realização do projeto técnico, **já que este é em si o objeto da assistência**.

A dedicação das entidades profissionais em nível local e estadual é fundamental não somente para efetivar a implementação dos programas em suas regiões, como também para promover a troca de experiências em nível nacional, colaborando para a evolução das iniciativas e o fortalecimento do programa em todo o país, visando a criação de um programa com um impacto positivo proporcional à magnitude da questão habitacional brasileira.

Esta é uma oportunidade ímpar para transformar as políticas públicas de habitação, na qual urge a necessidade de não reproduzir as práticas que representem obstáculos à universalização deste direito social garantido pela Constituição Federal a todos os cidadãos.

Esperamos ter contribuído neste processo, fomentando a implementação da Assistência Técnica de qualidade.

## Referências e Bibliografia

### **CONSTITUIÇÃO FEDERAL**

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm)

### **ESTATUTO DA CIDADE**

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

[http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/LEIS_2001/L10257.htm)

### **SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO – SNHIS / FNHIS**

LEI Nº 11.124, DE 16 DE JUNHO DE 2005

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm)

### **LEI DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA**

LEI Nº 11.888, DE 24 DE DEZEMBRO DE 2008

<http://www6.senado.gov.br/legislacao/ListaPublicacoes.action?id=258240>

### **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 46/2009**

Ministério das Cidades, Secretaria Nacional da Habitação, 2009

### **PROGRAMA ATME**

Assistência Técnica à Moradia Econômica. SAERGS, CREA-RS. 1977

### **ASSISTÊNCIA TÉCNICA: DIREITO DE TODOS!**

BAPTISTA, M. E. (coord.). CREA-MG, Belo Horizonte, 2009

### **REVISTA PROJETER**

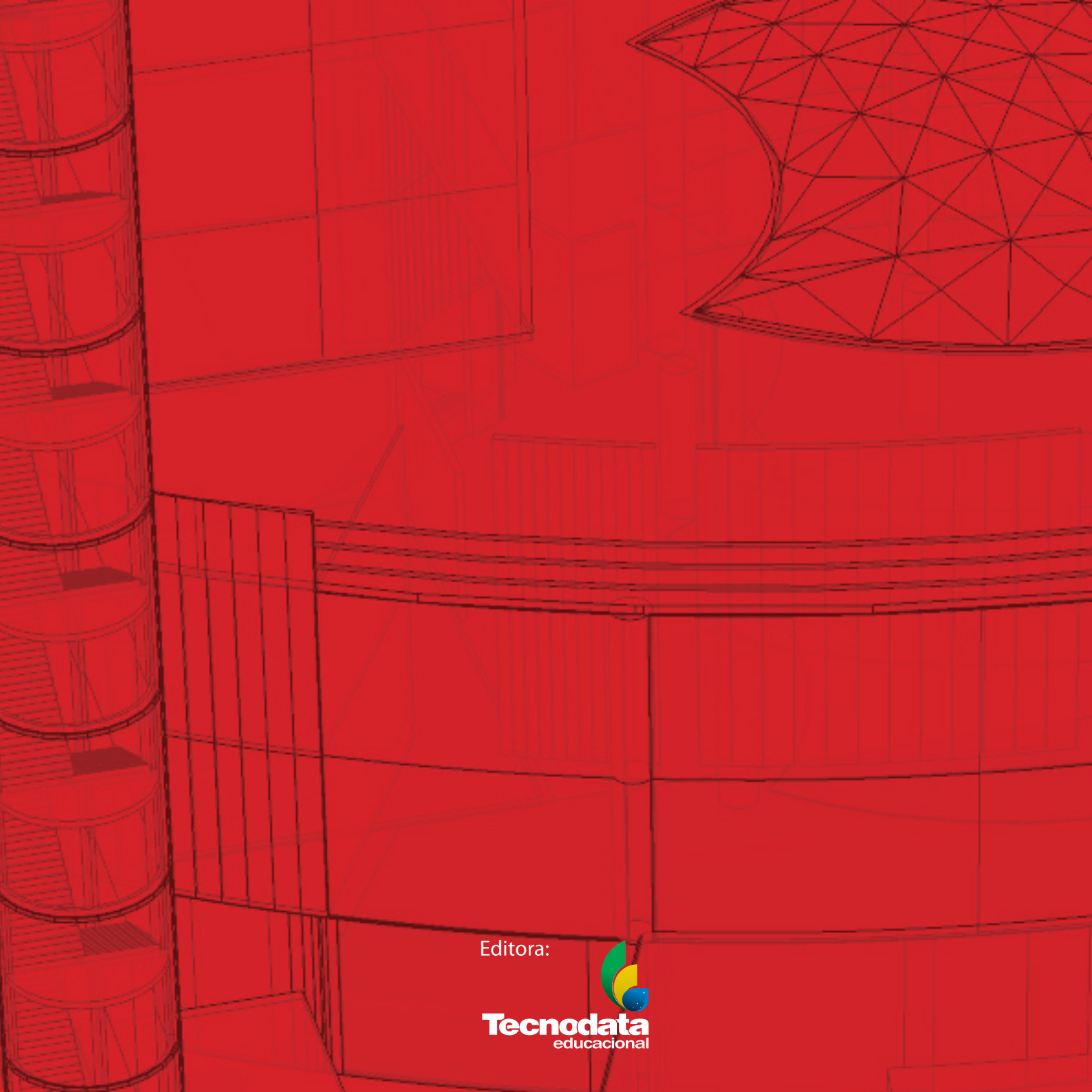
CUT BRASIL, 2009

### **ASSISTÊNCIA TÉCNICA, UM DIREITO DE TODOS: EXPERIÊNCIAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO BRASIL**

ARRUDA, Ângelo Marcos Vieira de. CUNHA, Eglaisa Micheline Pontes. MEDEIROS, Yara. MINISTÉRIO DAS CIDADES E FNA, 2007

**FAÇA DOWNLOAD COMPLETO DESTA MANUAL NA  
PÁGINA DO IAB NA INTERNET:**

**[www.iab.org.br](http://www.iab.org.br)**



Editora:



**Tecnodata**  
educacional