

**CENTRO UNIVERSITÁRIO DE ANÁPOLIS – UniEVANGÉLICA
CURSO DE ENGENHARIA CIVIL**

DYJEVERSON JOSÉ DE ARAÚJO CASTRO

**CRITÉRIOS DE ANÁLISE TÉCNICA PARA A CONTRATAÇÃO DE UM
EMPREENHIMENTO JUNTO A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

**ANÁPOLIS / GO
2013**

DYJEVERSON JOSÉ DE ARAÚJO CASTRO

**CRITÉRIOS DE ANÁLISE TÉCNICA PARA A CONTRATAÇÃO DE UM
EMPREENHIMENTO JUNTO A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à banca examinadora da UniEvangélica de Anápolis, como requisito obrigatório para a obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

Profª. Orientadora *MSc.* Julliana Simas Ribeiro

ANÁPOLIS / GO
2013

CASTRO, Dyjeverson José de Araújo.

**Critérios de análise técnica para a contratação de um empreendimento
junto a Caixa Econômica Federal**

62 p., 297 mm (Bacharel, Engenharia Civil, 2013)

**Projeto Final – Centro Universitário de Anápolis - UniEVANGÉLICA.
Curso de Engenharia Civil.**

1. Financiamento	2. PAR
3. HBB	4. Habitação Popular
I. ENG/UniEVANGÉLICA	II. Título (Série)

DYJEVERSON JOSÉ DE ARAÚJO CASTRO

**CRITÉRIOS DE ANÁLISE TÉCNICA PARA A CONTRATAÇÃO DE UM
EMPREENHIMENTO JUNTO A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Trabalho de conclusão de curso aprovado em 16/12/2013 para obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

APROVADO POR:

Julliana Simas Ribeiro, MSc. (Universidade Estadual de Goiás)
(ORIENTADORA)

Christian Moreira, MSc.

Isa Lorena Silva Barbosa, MSc.

**Dedico este trabalho à minha mãe, à minha família e
aos meus amigos.**

Agradecimentos

Agradeço primeiramente a Deus que me deu a oportunidade de chegar até aqui, estando ao meu lado em todos os momentos, inclusive nos que eu me achei estar só, e não estava.

Agradeço à minha mãe Maria de Lourdes de Araújo Castro e à meu pai João Evangelista de Castro Filho pela força, pelo amor incondicional, apoio e carinho de sempre.

À Professora Ms. Julliana Simas Ribeiro pela paciência, por ter acreditado em mim, por guiar o trabalho de maneira efetiva para que este fosse concluído com total exatidão.

E a todos os outros que mesmo não mencionados aqui, diretamente ou indiretamente contribuíram para a realização deste trabalho.

*“O sucesso nasce do querer, da determinação e persistência em se chegar a um objetivo.
Mesmo não atingindo o alvo, quem busca e vence obstáculos no mínimo fará coisas
admiráveis.”*

José de Alencar

RESUMO

Esta monografia problematiza a questão da habitação como direito da população, valendo – se do Programa Minha Casa, Minha vida, como a mais recente mediação do governo federal como estratégia para viabilizar o acesso à moradia em Anápolis. Foi analisada a experiência das famílias do Residencial Leblon no município de Anápolis, Estado de Goiás. O objeto de análise dessa pesquisa é o direito à habitação e sua viabilidade (ou não) pelo Programa Minha Casa, Minha Vida do referido residencial. O objetivo identificar as interfaces da questão da moradia, especificamente no Residencial, com análise dos Recursos transferidos pela União através da OGU ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Considerando, a trajetória da Habitação em Goiás, direcionado a compreender os fatores históricos, econômicos e sociais que levaram a formação das Leis, diretrizes, planos e programas criados em respostas as demandas sociais da questão.

Palavras-chave: Habitação, Direito, Moradia e Minha Casa, Minha Vida. FAR.

ABSTRACT

This monograph discusses the issue of housing as a right of the population, using - if the My House, My Life, as the latest mediation the federal government as a strategy to facilitate access to housing in Anápolis. The experience of families in the Residential Leblon district of Anapolis , State of Goiás was analyzed The object of analysis of this research is the right to housing and the viability (or not) by Minha Casa , Minha Vida residential above. The objective is to identify the interfaces of the issue of housing, specifically in residential, with analysis of the resources transferred by the Federal Government through the Federal Budget Residential Lease Fund (FAR). Whereas, the trajectory of Housing in Goiás, aimed to understand the historical, social and economic factors that led to the formation of laws, policies, plans and programs created in response to social demands of the question.

Keywords: Housing, Law, Housing and My House, My Life. FAR.

LISTA DE FIGURAS

Figura 3.1 - Planta do loteamento.....	19
Figura 3.2 - Local do residencial.....	20
Figura 3.3 - Início das obras	20
Figura 3.4 - Casas do Residencial Leblon.....	23
Figura 3.5 - Sexo.....	25
Figura 3.6 - Idade	26
Figura 3.7 - Deficientes	27
Figura 3.8 - Escolaridade.....	27
Figura 3.9 - Trabalho remunerado.....	28
Figura 3.10 - Trabalho Principal.....	29
Figura 3.11 - Renda total mensal	30
Figura 3.12 - Planta com cotas 38,15 M ² Tipo A	32
Figura 3.13 - Planta com cotas 37,65 M ² - Tipo B	33
Figura 3.14 - Planta com cotas 43, 67 M ² P4 Tipo C (PNE).....	34
Figura 3.15 - Processo de escavação da fossa	37

LISTA DE TABELAS

Tabela 4.1 – Pavimento Único Térreo – 825 (oitocentas e vinte e cinco) casas	31
Tabela 4.2 – Problemas Eventuais nas Instalações Elétricas.....	41

LISTA DE SÍMBOLOS, NOMENCLATURAS E ABREVIACÕES

AGEHAB	- Agência de Habitação
ART	- Anotação de Responsabilidade Técnica
AVM	- Análise Técnico-Social de Avaliação Mensal
AVT	- Análise Técnico-Social de Avaliação Trimestral
BDI	- Bonificação de Despesas Indiretas
BID	- Banco Interamericano de Desenvolvimento
BM	- Boletim de Medição
CADUNICO	- Cadastro Único
CAIXA	- Caixa Econômica Federal
CCH	- Cooperativas de Crédito Habitacional
CMEI's	- Centros de Educação Infantil
CONAMA	- Conselho Nacional de Meio Ambiente
CRAS	- Centro de Referência da Assistência Social
CREA	- Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura
CRI	- Certificados de Recebíveis Imobiliários
DF	- Distrito Federal
DI	- Desenvolvimento Institucional
DOU	- Diário Oficial da União
FAR	- Fundo de Arrendamento Residencial
FCVS	- Fundo de Compensação da Variação Salarial
FGTS	- Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
GEAIN	- Gerência Nacional de Acordos Internacionais e Gestão de Cidades
GECOIA	- Gerência Nacional de Controle e Acompanhamento
GENEF	- Gerência Nacional de Execução Financeira de Programas

GEPAD	- Gerência Nacional de Normas e Padrões de Engenharia e Trabalho Social
GEPAR	- Gerência Nacional de Programas e Arrendamento Residencial
GIDUR	- Gerência de Filial de Apoio ao Desenvolvimento Urbano
HBB	- Programa Habitar Brasil
IBGE	- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IN	- Instrução Normativa
IPCA	- Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPHAN	- Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPTU	- Imposto Predial e Territorial Urbano
ISSQN	- Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza
ITBI	- Imposto sobre Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis
LRF	- Lei de Responsabilidade Fiscal
MC	- Ministério das Cidades
MIP	- Morte e Invalidez Permanente
NIS	- Número de Identificação Social
OGM	- Orçamento Geral do Município
OGU	- Orçamento Geral da União
ONG	- Organização não Governamental
PAC	- Programa de Aceleração do Crescimento
PAR	- Programa de Arrendamento Residencial
PEMAS	- Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais
PETI	- Programa de Erradicação do Trabalho Infantil
PIDESC	- Pacto Internacional de Direitos Humanos, Sociais e Culturais
PMCMV	- Programa Minha Casa, Minha Vida
PNE	- Portadores de Necessidades Especiais
PNH	- Política Nacional de Habitação

PNMA	- Política Nacional de Meio Ambiente
PSH	- Programa de Subsidio à Habitação
PTTS	- Projeto de Trabalho Técnico Social
QCI	- Quadro de Composição de Investimentos
RAE	- Relatório de Acompanhamento de Empreendimento
RDT	- Relatório de Desempenho Trimestral
RE	- Resumo do Empreendimento
REDUR	- Representação Especial de Apoio ao Desenvolvimento Urbano
REFF	- Relatório de Execução Físico – Financeiro
RFTS	- Relatório Final de Trabalho Social
RMTS	- Relatório Mensal Técnico Social
SBPE	- Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEDU/GO	- Secretaria de Desenvolvimento Urbano /Goiás
SFH	- Sistema Financeiro de Habitação
SFI	- Sistema de Financiamento Imobiliário
SGTO	- Seguro Garantia Término de Obra
SHM	- Subsistema de Habitação de Mercado
SIG-OMC	- Sistema de Informações Gerenciais para operações com Organismos Multilaterais de Crédito
SINAPI	- Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil
SNH	- Sistema Nacional de Habitação
SNT/MF	- Secretária do Tesouro Nacional do Ministério da Fazenda
SR	- Superintendência Regional
STN	- Secretaria do Tesouro Nacional
SUHAB	- Superintendência Nacional de Habitação
TPC	- Trabalho de Participação Comunitária
UAS	- Urbanização de Assentamentos Subnormais

UCP	-	Unidade de Coordenação do Programa
UEE	-	Unidade Executora Estadual
UEM	-	Unidade Executora Municipal
UH	-	Unidade (s) Habitacional (is)
VI	-	Valor de Investimentos

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	1
2 REFERENCIAL TEÓRICO	3
2.1 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – RECURSOS FAR	3
2.1.1 HISTÓRICO DA URBANIZAÇÃO EM GOIÁS	3
2.1.2 AS CONDIÇÕES DE HABITAÇÃO	5
2.2 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA	7
2.2.1 OBJETIVO	8
2.3 FONTE DE RECURSOS	8
2.4 VALORES MÁXIMOS PARA AQUISIÇÃO DE UNIDADES	8
2.5 PAGAMENTO DAS UNIDADES	8
2.6 CONDIÇÕES PARA ATENDIMENTO	9
2.7 SELEÇÃO DAS FAMÍLIAS	9
2.8 TERRENOS	9
2.9 PROJETOS DE ENGENHARIA	9
2.10 PROJETO SOCIAL	10
2.11 ÓRGÃOS ENVOLVIDOS	10
2.11.1 PARTICIPAÇÃO DA AGEHAB/GO	11
2.11.2 OPERACIONALIZAÇÃO	11
2.12 PROGRAMA DE SUBSÍDIO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	12
3 CONJUNTO HABITACIONAL - RESIDENCIAL LEBLON CONCLUÍDO NO MUNICÍPIO DE ANÁPOLIS	18
3.1 IDENTIFICAÇÃO	18
3.2 LOCALIZAÇÃO	18
3.2.1 CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO E DO ENTORNO	24
3.2.2 CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO BENEFICIÁRIA	24
3.3 DESCRIÇÕES DO IMÓVEL	31
3.3.1 ESPECIFICAÇÕES	32
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	44
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	46

1 INTRODUÇÃO

Ao analisar a Política Nacional de Habitação, tem-se que a mesma parte do pressuposto de que a contribuição dos investimentos privados, capazes de assegurar o atendimento da demanda solvável em condições de mercado, é absolutamente essencial para viabilizar o novo SNH, possibilitando que os recursos públicos, onerosos e não onerosos, venham a ser destinados à população de renda mais baixa.

Pois, vale lembrar que a Declaração Universal dos Direitos Humanos prevê para toda pessoa, o direito ao trabalho e à proteção contra o desemprego. Do mesmo modo, o art. 6º e 7º do Pacto Internacional de Direitos Humanos, Sociais e Culturais (PIDESC) reconhecem esse direito como uma forma livre de escolha de sobrevivência digna. O art. 3º e 7º da Constituição Federal consolidam como objetivo da República Brasileira erradicar a pobreza e marginalização, reconhecendo o direito de todos ao trabalho, com condições justas, conforme as suas necessidades, tendo o Estado obrigação em garantir as necessidades básicas de um brasileiro. O direito à moradia, assim como outros direitos sociais, é assegurado aos cidadãos brasileiros conforme o artigo 6º da Constituição Federal (BRASIL, 1988).

Pautado pelo Estatuto da Cidade, vê-se um painel do quanto esse direito é violado por parte do Estado. Pensar o histórico nacional de um país que até a primeira metade do século passado era rural e em pouco tempo se tornou urbano, com todas as consequências deste processo não planejado.

É nessa perspectiva, o Subsistema de Habitação de Mercado objetiva a reorganização do mercado privado de habitação, tanto ampliando as formas de captação de recursos, como estimulando a inclusão de novos agentes e facilitando a promoção imobiliária, de modo que ele possa contribuir para atender parcelas significativas da população que hoje estão sendo atendidas por recursos públicos.

Com a nova Constituição de 1988 e o Estatuto da Cidade, fica estabelecido que a construção de novos loteamentos com recursos financeiros advindo do Estado, só será liberado mediante a um projeto que comprove a existência dos equipamentos que garantam o acesso a saúde, educação, transporte, saneamento básico, entre outros direitos que denomina-se direito à cidade. Pois, para ampliar o investimento privado e reduzir o custo do financiamento de mercado, as medidas traduzidas na lei 10.931/04 irão permitir: o aperfeiçoamento do instituto do patrimônio de afetação; a obrigatoriedade do pagamento do incontroverso; a inserção no Código Civil da modalidade de alienação fiduciária como garantia de operações no âmbito do SFI.

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2003) demonstra que no início do século XXI, houve uma evolução da população mundial totalizando 6,2 bilhões de habitantes, assim, a cada treze ou quatorze anos houve um crescimento de cerca de mais de um bilhão de pessoas, isso ocorreu em razão de vários fatores.

O Brasil conta com 169.799.170 habitantes e está classificado no quinto lugar entre os países mais populosos e comparado ao ano de 1990 houve no país um crescimento anual aproximado a 2,4% até o ano de 2000. Em termos de densidade demográfica, o Brasil ocupa o 153º lugar com 19,9 habitantes por km². A questão de moradia é um problema social antigo, mas, que desde o início da industrialização na década de 1930, essa questão foi agravada.

Este trabalho monográfico tem como objetivo demonstrar o perfil e condições de vida dos beneficiários do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social inserido na Política Habitacional de Anápolis. Descrevendo assim, os objetivos do programa, a origem dos recursos, as características de viabilidade do empreendimento, as características do projeto, o público – alvo, os prazos e as particularidades do Residencial Leblon.

Durante a experiência de estágio esta monografia foi desenvolvida com base em uma pesquisa de fonte secundária, através de análise de documentos e dados gerados com a participação de órgãos federais, estaduais e municipais, contando com a atuação profissional de assistentes sociais e estagiários da área.

A pesquisa é, portanto, bibliográfica e documental. Buscou-se o embasamento teórico em autores que discutem o desenvolvimento urbano, em especial a habitação o assunto no Brasil, em Goiás, como, Rolnik, Moises, Moraes, entre outros, que de alguma forma contribuíram para esta pesquisa, considerando, a trajetória da Habitação no Brasil, em Goiás, direcionado a compreender os fatores históricos, econômicos e sociais que levaram à formação das respostas dadas as demandas sociais.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – RECURSOS FAR

2.1.1 Histórico da urbanização em Goiás

Conforme Sandes (2002) o Estado de Goiás está situado na região Centro-Oeste do país, sendo o sétimo estado do país em extensão territorial, possui uma área de 340.086.698 Km², o mesmo faz divisa com os Estados da Bahia, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais e Tocantins.

Palacin (1994) ressalta que o povoamento de Goiás aconteceu com a exploração do ouro no Brasil a partir de 1600, mais especificamente nas cabeceiras do Rio Vermelho, na região do Arraial de Sant'Ana que passou a ser chamado de Vila Boa, que durante 200 anos foi a Capital de Goiás, a atual Cidade de Goiás.

Esse autor enfatiza que na busca pelo ouro surgiram três zonas de povoamento no século XVIII, sendo que, a primeira é situada no Centro-Sul, a segunda, entre Tocantins e Maranhão e a terceira zona está localizada entre Tocantins e os chapadões na divisa da Bahia.

Segundo Palacin (1994), o Estado de Goiás pertencia à capitania de São Paulo até 1749, porém, quando o Senhor Conde dos Arcos, que foi o 1º Governador de Vila Boa do estado, tornou a capitania independente com uma população de aproximadamente 40.000 habitantes, esse quantitativo passou para 60.000 em 1783, ou seja, teve um aumento de 50% da população. Em 1736 houve o primeiro censo da população do Estado que apontou em torno de 20.000 habitantes, sendo que, os escravos representavam 50% da população. Já em 1804 existiam 7.936 negros livres, assim, negros e mulatos representavam 77% da população existente no Estado. No que se refere à população indígena, em 1809 existiam 20 tribos em Goiás, podendo ser citado como exemplo: os Aráes, Carajás, Caiapós, Crixás, Xavantes dentre outros.

Esses índios viveram em guerra com os mineiros no período da mineração, logo após, Goiás passou por dificuldades na economia, e a economia mineradora desaparece, mas, surgiu a economia de subsistência e agropecuária, o que desencadeou o aumento da população no Estado de Goiás. Conforme Palacin (1994) no século XIX, a partir dos anos 1930 a população

goiana foi crescendo e em 1849 existiam 79.000 habitantes, em 1872 passou a existir 149.000 e em 1900 Goiás possuía 255.000 habitantes.

De acordo com Pessoa (1999), em 1804, já era visível a concentração de terra que se presencia na atualidade. Dessa forma, a posse e o uso da terra são denominados conforme fases da economia, sendo a primeira fase a economia de subsistência, a segunda fase, a economia do mercado e a terceira fase a economia de mercado associada à agricultura mecanizada e racional. No entanto, o motivo principal da Marcha para o Oeste, foi a abertura de frentes fornecedoras de produtos alimentícios com preços mais acessíveis para os centros urbanos emergentes e a amenização dos conflitos.

Para Moraes (2003), Goiás foi descoberto por Bandeirantes que deu origem à forma de apropriação da terra no estado, destarte, as terras livres foram transformadas em terras privadas. Segundo o autor, os grandes latifúndios foram propiciados pela legalização de terras, tão poucos, em 1850 surgem a Lei de Terras que após a consolidação e fortalecimento garantiu a propriedade privada de terra.

Na década de 1930, houve mudanças regionais com a Marcha para o Oeste e Goiás foi incorporado ao processo produtivo nacional por absorver a população excedente de outros estados brasileiros.

Contudo, Pessoa (1999) ressalta que, no estado de Goiás a política do interventor Pedro Ludovico Teixeira, confiada por Getúlio Vargas possibilitou a ocupação de Goiás, um dos aspectos fundamentais foi a ocupação de Brasília, a atual capital federal. Esse aspecto também reflete as transformações políticas e econômicas de Goiás, tais como, a migração acelerada, ocupação de novas terras, abertura de estradas, e a expansão do mercado, dentre outros.

De acordo com Sandes (2002), com a política colonizadora do Estado Novo foram implantados assentamentos rurais em diversas áreas do território brasileiro. Em Goiás, a criação de colônias desenvolveu a agricultura notavelmente, no entanto, a essas áreas foram ocupadas pelos latifúndios e o pequeno produtor acabou sendo expulso de suas terras. Na década de 1960, o governador de Goiás Mauro Borges propôs a reforma agrária por meio dos combinados agroureiros com iniciativa que superou o problema agrário existente no Brasil, após o golpe militar em 1964.

Especificamente na década de 1970, a marcha das reformas sociais foi interrompida, e por outro ângulo, o investimento tecnológico foi maior, houve também o incentivo agrícola ao cooperativismo e ao plantio de gêneros de exportação. O sudoeste goiano foi líder na modernização do Estado por ser o maior produtor de arroz, milho, soja e pela criação de

bovinos, sendo destaque na agricultura empresarial e a formação de agroindústrias. Segundo Sandes (2002) o norte e o noroeste goiano foram excluídos de modernização e que com o passar do tempo foi pretexto para a criação do estado de Tocantins.

Conforme Morais (2003) a partir da década de 1970, a região Centro-Oeste passou a ser considerada a segunda região mais urbanizada do Brasil, sendo que, a primeira era a região do Sudoeste, por este prisma, o índice de urbanização do centro-oeste é de 86,790 segundo o censo de 2000. A migração da população da área rural para a urbana marcou a história de Goiás, em 1970, chegaram à tecnologia das fazendas, os moradores da área rural foram induzidos a migrar para o meio urbano enfrentando dificuldades tais como moradia, saneamento básico, desemprego e outros. A migração para Goiás foi outro fator relevante para o aumento do quantitativo populacional no estado.

2.1.2 As Condições de Habitação

A questão da habitação atualmente é um dos principais problemas sociais urbanos do Brasil. Neste sentido, o problema da moradia está integrado à questão do direito à cidade, sendo observado as divergências e contradições presentes na formulação e implementação desses direitos. Para compreender a questão da moradia é importante resgatar alguns aspectos referentes às cidades, pois às cidades devem ser apreendidas, historicamente, como o agrupamento de vários fatores tais como: sociais, políticos, econômicos, culturais - refletindo a totalidade, no contexto em que a moradia está inserida. As cidades se constituem como importantes mecanismos de reprodução e acumulação do capital, considerando, que a forma de apropriação da cidade pelos moradores ocorre de maneira diferenciada, e não tem acesso ao que é pertencente a elas por direito, tal como assinala VIEIRA (2004, p.107).

[...] “a transformação dos serviços sociais que eram direitos sociais e representavam e asseguravam as mínimas condições de vida para as pessoas. Tais direitos transformaram-se em mercadorias, em serviços vendidos no mercado”.

Historicamente, questões relacionadas à moradia, como déficit habitacional, condições de habitabilidade, segregação espacial, alto valor dos aluguéis e outros, estão relacionadas ao contexto social e refletem as determinações econômicas, sociais e políticas inerentes a cada época. Atualmente, de modo mais visível da história está estampa grandes desigualdades nos padrões de qualidade de vida, de acesso aos equipamentos sociais, e as áreas habitadas, onde a divisão territorial e social é vista a olho nu. Segundo ROLNIK (2000, p. 2 e 3):

... situação de exclusão é muito mais do que a expressão da desigualdade de renda e

das desigualdades sociais: ela é agente de reprodução de desigualdade. Este é um dos fatores que acabam por estender a cidade indefinitivamente: ela nunca cresce para dentro, aproveitando locais a serem adensados, é impossível o pagamento de uma vez só, pelo acesso a toda infraestrutura que já esta instalada.

Nos centros urbanos se concentram as oportunidades econômicas e acesso a equipamentos públicos, já nas periferias ou áreas distantes dos grandes centros urbanos encontra-se a maior precariedade urbana já vista, isto é, precariedade de prestação de serviços e de equipamentos coletivos, de ocupações em áreas de encostas, de mananciais e de habitações inadequadas.

Quando se trata da ocupação dos espaços urbanos, as famílias em condições precárias de moradias se posicionam próximas à cidade, vivem em áreas de riscos, sobretudo às margens de rios, sujeitos as inundações, à beira de barrancos ou morros com risco de desmoronamentos ou deslizamentos, em ocupações ilegais de áreas públicas e áreas verdes. Esse contexto tem-se demonstrado que o direito à cidade, isto é, o de viver em condições propícias à habitação não tem sido de todas as pessoas que moram em espaços urbanizados neste país.

Na perspectiva de ordenar o desenvolvimento urbano neste país, a Constituição de 1988, com os arts. 182 e 183 (BRASIL, 1988), determina e passa responsabilidade aos municípios e aos estados, o que se regulamenta no Estatuto da Cidade, promulgado pela Lei nº. 10.257, de julho de 2001 (BRASIL, 2001). Essa lei estabelece em seu art.1º, “normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo”. Ainda, no art. 2º, dentre suas diretrizes, estabelece, no item I – a “garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como direito a terra urbana, à moradia...”, como também, no item III – a “cooperação entre governos [...] no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social”. No capítulo II, que trata dos instrumentos da política urbana no Estatuto da Cidade, o art. 4º, dispõe que serão utilizados, dentre outros instrumentos os seguintes itens:

- a) planos nacionais, regionais, e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
- b) planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
- c) planejamento municipal, em especial:
- d) plano diretor.

Nesse contexto, em razão do interesse social, com base no Estatuto da Cidade, em prol do bem coletivo, os municípios passaram a elaborar seus planos diretores visando planejar os seus territórios para o processo de urbanização.

Embora as iniciativas dos governos federal, municipal e estadual fossem tomadas com base no Estatuto da Cidade, ainda são recentes, no século XXI, as condições para a moradia de acesso aos bens e serviços constituem uma segregação histórica, e, portanto, há um longo caminho para reorganizar os espaços urbanizados.

Deste modo, “podemos inferir que parte do preço do solo urbano é determinado pelo uso: acessibilidade aos demais pontos da cidade” (SILVA, 1995, p. 88). Portanto, a segregação socioespacial é presenciada nas áreas distantes dos bens e serviços que não atendem à demanda dos pobres. Entretanto, as diferentes esferas de governos não conseguem, em tempo hábil, providenciar, no ambiente construído, a instalação de equipamentos sociais. Em virtude dos trâmites legais, a aprovação de projetos sociais demora a sair do papel, e pode passar de uma gestão a outra de governos. Caso, não haja vontade política de construir habitações populares, de cunho social, como observada no curso da história goianiense, a espera será longa.

A periferização é característica das grandes cidades, tampouco assunto de especialistas. No entanto, para reconhecê-la, basta circular pela cidade de Goiânia, para perceber que parcela considerável da população, não tem condições de vida cidadã, e seus direitos sociais à saúde, educação, áreas de lazer, e outras, não são atendidos.

Os ambientes construídos na cidade de Goiânia retratam muito do que ocorre nas áreas periféricas. O Residencial Jardim do Cerrado em virtude das condições que o ambiente construído oferece em termos de bens e serviços mostram a realidade posta como solução aos problemas e suas controvérsias.

O Ministério das Cidades, através da Secretaria Nacional de Habitação, viabilizou um documento com princípios, diretrizes, objetivos da Política Nacional de Habitação. Esses documentos vieram em respostas às demandas da questão social, sobretudo, pela exclusão no processo de urbanização, pois morar em favelas ou em áreas de posse urbana subentende estar excluído, por causa das condições precárias de bens e serviços que o ambiente construído oferece e também das condições de moradia, geralmente aglomeradas na paisagem da periferia e também desprestigiando um vivido com qualidade.

2.2 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

O Programa Minha Casa Minha Vida¹ - Recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) é um programa do Governo Federal em parceria com os Estados e

¹ Para impulsionar o desenvolvimento brasileiro e universalizar os benefícios econômicos e sociais para todas as regiões do país, foi lançado em 2007, o Programa de Aceleração do Crescimento — PAC. Cabe a CAIXA a execução das ações do programa relativas à habitação, saneamento e infraestrutura urbana. Trata-se de um novo conceito de investimento em infraestrutura no Brasil que visa “romper barreiras e superar limites”, por ser um

Municípios, gerido pelo Ministério das Cidades. O objetivo do Programa é a produção de unidades habitacionais, que depois de concluídas são vendidas sem arrendamento prévio, às famílias que possuem renda familiar mensal até R\$ 1, 600,00.

2.2.1 Objetivo

Aquisição, pelo FAR, de terrenos para a construção de unidades habitacionais em regime de condomínios ou loteamentos (apartamentos ou casas) que depois de concluídos são comercializados por meio de parcelamento a famílias que possuem renda familiar mensal de até R\$ 1.600,00.

Os recursos do FAR poderão ser utilizados para aquisição ou requalificação de imóveis.

2.3 FONTE DE RECURSOS

Recursos transferidos pela União através da OGU ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), observada a disponibilidade orçamentária e financeira.

2.4 VALORES MÁXIMOS PARA AQUISIÇÃO DE UNIDADES

- Capital e Região Metropolitana: R\$ 64 mil (apartamento e casa)
- Municípios acima de 50 mil habitantes: R\$ 60 mil (apartamento e casa)
- Municípios entre 20 e 50 mil habitantes: R\$ 59 mil (casa)
- Os custos compreendem: terreno, infraestrutura, edificação, equipamento de uso comum, tributos, despesas de legalização e trabalho social (valores atualizados pela Portaria Nº. 521, de 22/10/12).

2.5 PAGAMENTO DAS UNIDADES

O beneficiário não pagará qualquer seguro. A quitação do imóvel, em caso de morte ou invalidez permanente do beneficiário, bem como a cobertura de danos físicos ao imóvel, será assumida pelo FAR;

A prestação será equivalente a 5% da renda bruta familiar durante 10 anos, com prestação mínima de R\$ 25, 00, e máxima de R\$ 80, 00, corrigida pela TR. Não haverá entrada nem pagamento durante a obra.

Após o período de 10 anos, o imóvel estará quitado independente do valor do saldo devedor.

2.6 CONDIÇÕES PARA ATENDIMENTO

Não ter sido contemplado anteriormente com recursos destinados à habitação do Governo Federal;

Não possuir casa própria ou financiada em qualquer unidade da federação;

Estar enquadrado na faixa de renda exigida pelo Programa;

Não possuir restrições cadastrais.

2.7 SELEÇÃO DAS FAMÍLIAS

As famílias beneficiárias são indicadas pelo município ou Governo do Estado e os nomes serão inscritos no CADÚNICO e validados pelo Agente Financeiro.

2.8 TERRENOS

Os terrenos deverão ser urbanos ou em áreas de expansão urbana;

As vias de acesso deverão ser pavimentadas, com drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede de abastecimento de água, e solução para esgotamento sanitário;

Declaração de viabilidades operacionais emitida pelas respectivas concessionárias.

2.9 PROJETOS DE ENGENHARIA

Empreendimentos em forma de condomínio deverão ter no máximo 300 unidades habitacionais.

Condomínios com mais de 60 unidades habitacionais deverão conter equipamentos de uso comum, no mínimo de 1% do valor da edificação e infraestrutura, na seguinte ordem:

a) espaço coberto para uso comunitário;

- b) espaço descoberto para lazer e recreação infantil;
- c) quadra de esportes.

Os projetos de casas e apartamentos deverão seguir especificações mínimas do programa.

Todas as unidades destinadas às pessoas portadoras de necessidades especiais, deverão ser entregues adaptadas de acordo com o tipo de deficiência.

2.10 PROJETO SOCIAL

É componente obrigatório no PMCMV² recursos FAR;

Tem por objetivo criar mecanismos capazes de viabilizar a participação, organização e capacitação dos beneficiários por meio de ações e difusão de informações, visando à melhoria da qualidade de vida das famílias participantes e a sustentabilidade do empreendimento;

Quando o empreendimento apresentar o estágio de 40% de execução da obra, o poder público será notificado. Terá que elaborar e protocolar junto à instituição financeira oficial federal o Projeto Técnico Social para aprovação, no prazo máximo de trinta dias, depois de notificado pela mesma;

Precisa contemplar duas etapas: pré-contratual (início no mínimo noventa dias antes do término da obra) e pós-contratual (início preferencialmente posterior à assinatura de todos os contratos com os beneficiários) prevendo ações nos eixos de educação ambiental, patrimonial, planejamento, gestão do orçamento familiar e geração de trabalho e renda;

Seu período de execução é de 180 dias (contados a partir da data de assinatura do último contrato com o beneficiário) e poderá ser prorrogado por igual período caso haja necessidade;

A execução será supervisionada pelo agente financeiro, que condicionará a liberação de recursos mediante a aprovação dos relatórios periódicos emitidos pelo profissional da área, de acordo com as metas e cronogramas previamente aprovados no Projeto Técnico Social.

O valor de repasse ao ente público para o mesmo é de 2% para unidades habitacionais em condomínios e 1,5% do valor de aquisição do imóvel nos casos de loteamentos.

2.11 ÓRGÃOS ENVOLVIDOS

— Ministério das Cidades;

² O PMCMV promove a construção de novas unidades habitacionais voltadas às camadas da população com renda, concedendo expressivos subsídios, principalmente para a faixa de 0 a 3 salários mínimos. Imóveis antes inacessíveis a esta faixa de renda familiar podem ser adquiridos com subsídios que representam até 88% do valor do imóvel.

- Caixa Econômica Federal: Agente Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR);
- Instituições Financeiras Oficiais Federais: Agentes Executores do Programa;
- Estado, Municípios ou respectivos órgãos das administrações direta ou indireta, que aderirem ao programa;
- Empresas do setor da construção.

2.11.1 Participação da AGEHAB/GO

Projetos de engenharia das unidades

- Casas de 2 quartos e casas de 42m²

Podem ser elaborados

- Levantamento planialtimétrico;
- Projetos urbanísticos;
- Projetos de drenagem e pavimentação;
- Projetos rede elétrica;
- Projetos rede de abastecimento d'água;
- Projeto de solução de esgoto;
- Projeto de terraplenagem.

2.11.2 Operacionalização

- Identificar a disponibilidade de áreas a serem preferencialmente doadas para construção do empreendimento no município/ terrenos adquiridos/ com opção de compra ao FAR;
- Elaborar e assinar Termo de Cooperação com a Superintendência Regional da Caixa/BB em que o município está vinculado;
- Elaborar e assinar Termo de Cooperação e parceria entre AGEHAB/GO e MUNICÍPIO, bem como Contrato de Prestação de Serviço;
- Em caso de doação de terreno, orientar a Prefeitura Municipal quanto aos trâmites necessários para que o município proceda à elaboração de leis visando à regularização da área e para posterior doação ao FAR;

— Encaminhar ao Agente Gestor do FAR a Minuta da Lei Municipal Autorizativa de doação do terreno, a matrícula atualizada do imóvel, e os documentos cadastrais do município;

— Após a aprovação do agente gestor do FAR, apresentar e definir com o município o projeto a ser adotado;

— Solicitar que a Prefeitura designe, através de portaria, um engenheiro e um técnico social para atuar no programa;

— Elaborar Edital de chamamento de empresas do ramo da construção civil interessadas na produção de habitação de interesse social, em terreno da Prefeitura, utilizando o projeto definido pelo município;

— Após a seleção da construtora, encaminhar ao Agente Gestor do FAR o resultado do processo seletivo (termo de seleção ou correspondência oficial assinada pelo Prefeito), acompanhada da documentação da construtora para sua habilitação;

— Após assinatura de contrato da construtora com o Agente Gestor do FAR, iniciar o acompanhamento da obra;

— Orientar o município a definir 03 critérios próprios de seleção das famílias, e aprová-los em reunião do Conselho Municipal de Habitação;

— Quando o empreendimento atingir 40% de execução físico-financeira, orientar a prefeitura a divulgar processo de inscrição para o empreendimento no município, critérios para participação no programa e disponibilizar senha à prefeitura para que utilize o sistema online da AGEHAB/GO para cadastro das famílias interessadas;

— Elaboração e encaminhamento ao Agente Financeiro do Projeto Social;

— Após o município definir a nominativa das famílias habilitadas ao programa, orientá-lo a submetê-la à aprovação do Conselho Municipal de Habitação;

— Orientar o município para incluir as famílias candidatas ao programa no CADÚNICO;

— Executar o projeto social aprovado pelo Agente Financeiro;

— Concluído o empreendimento, participar da solenidade de assinatura dos contratos com os beneficiários em parceria com os municípios e Agente Financeiro.

2.12 PROGRAMA DE SUBSÍDIO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

O programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social foi instituído dia 30 de agosto de 2001, por meio da medida provisória nº 2.212, porém, foi regulamentado no dia 11 de

março de 2002 pelo decreto nº 4.156 em parceria com a portaria MF-Sedu/GO Nº 9, de 30 de abril de 2002. O programa é destinado às famílias de baixa renda e visava à complementação do pagamento dos beneficiários, pessoas físicas e assegurar o equilíbrio econômico - financeiro das operações.

O PSH tem como objetivo possibilitar a linha de crédito para a construção de casas, o financiamento pode ser realizado diretamente às pessoas físicas, e com a intervenção da AGEHAB ou órgãos de interesses afins. Dessa forma, as construções habitacionais são financiadas tendo ou não apoio de empresas de construção civil, da Secretaria de Tesouro Nacional do Ministério da Fazenda – STN/MF, e da Secretaria Especial do Desenvolvimento Urbano da Presidência da República - SEDU/GO, por intermédio do PSH.

O PSH é um programa com parceria com o Poder Público, a Caixa Econômica Federal - CAIXA que têm como finalidade tornar viável o acesso à moradia para o indivíduo que se encontra em situação de vulnerabilidade social, assim, o financiamento deve ser integral, os juros reduzidos e as prestações devem ser fixas, ficando a família beneficiária responsável pelo pagamento. O público alvo do PSH são pessoas físicas que possuam renda familiar até R\$ 1.600,00 que não possua outro imóvel residencial no país, que não tenha sido contemplado com financiamento imobiliário e nem mesmo beneficiado com recursos habitacionais.

Assim, os recursos são advindos do FGTS, subsídios do governo federal através da SEDU/GO e STN em contrapartida do município e/ou estado visando a composição do valor imprescindível ao cumprimento do projeto, podendo ser formado por recursos ou bens de serviços. A operacionalização do PSH se dá por meio da construção de unidades habitacionais em terreno próprio, aquisição de terreno e construção de unidades de habitação, construção de unidades habitacionais em terrenos ocupados ou terreno de propriedade do poder público.

No PSH existe obrigatoriamente o Trabalho Técnico Social em todas as modalidades, este trabalho é embasado na premissa de que a necessidade da moradia não finda simplesmente na construção de casas, porém, engloba a ocupação deste espaço de forma adequada. Dessa forma, a credibilidade e a sustentabilidade do programa acontece via Trabalho Técnico Social, por meio da mobilização de direitos e deveres dos beneficiários que visam novos padrões de convivência social e a garantia de que beneficiário continuará morando na construção adquirida. O Trabalho Técnico Social busca a viabilização da organização e participações dos beneficiários, a difusão de informações, a moradia fixa e pagamento do investimento de moradia em dias.

O programa tem como diretrizes básicas:

- Participação social através do incentivo ao desenvolvimento comunitário e a participação das famílias na implantação do empreendimento, na gestão.
- Sensibilizar os beneficiários sobre a importância da moradia como o bem de uso e suporte para melhoria da qualidade de vida.
- Integração com outras intervenções ou programas da união ou das demais esferas de governo que possibilitem potencializar os resultados esperados;
- Estabelecimento de parcerias com entidades públicas e privadas, visando a melhoria das condições de vida da população, e,
- Adequação à realidade sócio/econômica e cultural das comunidades envolvidas considerando os recursos disponibilizados, o porte do empreendimento e ao prazo de execução das obras. (Caixa Econômica Federal, Sem paginação, 2003).

Vale ressaltar que, se o recurso necessário para executar o Trabalho Técnico Social for de emergência, fica a proponente responsável pelo pagamento, devendo a entidade organizadora elaborar e executar este trabalho. Deve-se salientar que, o responsável técnico pelo trabalho deve ser regulamentado adequadamente nos Conselhos de cada categoria, devendo os profissionais ter experiências comprovadas em projetos de desenvolvimento comunitário, assim, os projetos são executados por assistentes sociais, sociólogos, psicólogas e pedagogos.

Esses projetos ainda devem ser aprovados pela CAIXA, uma vez que, nos projetos é necessário que se desenvolva ações, tais como, orientações dos beneficiários, apoio à participação e organização da sociedade, além da educação sanitária e ambiental. No entanto, deve-se valorizar a experiência de vida no que se refere a construção de um novo saber no que diz respeito à moradia e a manutenção da mesma.

Sendo assim, o Trabalho Técnico Social está dividido em três etapas relacionado a seguir:

1ª etapa - Informação aos Beneficiários

Estas etapas têm por objetivo fornecer informações sobre o programa, além de informar sobre os projetos de engenharia e o trabalho técnico social a ser realizado, e as ações propostas deverão minimamente abranger:

- Divulgação de informações completas e precisas sobre o programa, suas características e peculiaridades, com foco no caráter pessoal, intransferível e único do subsídio;
- Esclarecimento sobre os direitos e obrigações dos beneficiários, competências e atribuições dos agentes envolvidos, valor e forma de pagamento dos encargos financeiros dos financiamentos concedidos;
- Levantamento das expectativas dos beneficiários em relação ao programa;
- Apresentação do regulamento do mutirão, caso seja este o regime de execução das obras;

2ª Etapa – Participação e Organização Comunitária

A participação e organização comunitária visam promover a autonomia do grupo de beneficiários e inseri-los no processo construtivo da moradia, devendo as ações propostas abranger:

- Iniciativas que estimulem a organização comunitária e a formação de base associativas que congreguem os interesses comuns bem como o conhecimento de suas demandas;

- Discussão das demandas do grupo, buscando quando possível, sua incorporação no escopo do trabalho social, visando o envolvimento, adesão e comprometimento;
- Discussão e implementação de estratégias de parcerias com entidades públicas e organizações da sociedade civil, especialmente escola, organizações de bairro, clubes de serviços, associações comerciais e outras, visando o encaminhamento das soluções às demandas e necessidades identificadas.
- Capacitação para a gestão e implementação do sistema de mutirão, se este for o regime de produção adotado.
- Criação da comissão de acompanhamento de obras;
- Criação da comissão de demandas ao poder público.

Nesta etapa deverão ser desenvolvidas atividades que visem:

- Discutir o comprimento do cronograma de atividades do trabalho sócio, definindo os períodos de visitas às obras pelos beneficiários.
- Informar sobre a evolução do empreendimento, avaliando com os beneficiários o andamento das obras.
- Esclarecer eventuais dúvidas dos beneficiários em relação à sua unidade habitacional, orientando quanto à apropriação, uso e manutenção adequada dos imóveis e equipamentos comunitários.
- Discutir a necessidade de formação de entidade representativa da comunidade, quando for o caso, apoiando sua implementação.
- Avaliar a participação da comunidade, redirecionando as ações inicialmente previstas, se for o caso.
- Registrar e documentar todas as atividades desenvolvidas.
- Participar de outras atividades e/ou receber esclarecimento julgados necessários.
- Buscar, quando for possível, alternativa que possibilitem a geração de trabalho e renda.

As visitas dos adquirentes aos canteiros de obras devem ser com o acompanhamento de engenharia/arquitetura e técnico social da entidade organizadora.

3ª etapa – Integração.

Esta etapa tem início após a ocupação das unidades habitacionais e visa promover a integração dos beneficiários no novo espaço e as ações propostas devem contemplar:

- Interação entre os beneficiários e sua nova moradia.
- Atividades que promovam a integração das famílias beneficiárias no espaço urbano onde está inserido o empreendimento;
- Promover ações educativas, com foco em educação sanitária e ambiental com vistas à preservação ambiental e estímulo a hábitos de prevenção da saúde.
- Atividades que promovam a consciência da correta utilização, conservação e manutenção dos equipamentos coletivos e o uso adequado dos imóveis. (Caixa Econômica Federal, sem paginação, 2003)

No que tange a implementação do Trabalho Técnico Social, pode-se afirmar que, a mesma, deve ser de acordo com a realização das obras, uma vez que, a premissa do trabalho se dá através da seleção dos beneficiários devendo este ter avaliações mensais elaboradas conforme o relatório de acompanhamento do Trabalho Técnico Social, estes, deverão ser entregues a Caixa Econômica Federal até o quinto dia útil de cada mês juntamente com as prestações de conta do projeto.

Assim, deverá ser apresentado um relatório final ao término da execução das ações previstas, também, acompanhadas da prestação de conta que deverá conter suas unidades e

seus componentes e o quantitativo bem detalhado, além do cronograma de custos do Trabalho Técnico Social, no entanto, deve ser especificado o valor por rubrica de mês a mês e o total geral.

Quanto à avaliação das atividades desenvolvidas, as mesmas, são de cunho participativo, de forma constante e deve perpassar todas as fases do Trabalho Técnico Social passando por ajustes necessários e o redirecionamento das ações se for preciso, dessa forma, o mesmo deve ser avaliado pela equipe técnica responsável pela a implementação e pelos beneficiários, assim, os resultados têm que ser apresentado nos relatórios mensais.

A avaliação final segue as exigências dos relatórios mensais para alcançar os resultados globais do trabalho, destarte, deverá ser aplicada junto aos responsáveis de cada família beneficiada um questionário para que seja avaliado o grau de satisfação.

A finalidade da política habitacional de Anápolis é assegurar qualidade de vida das famílias que residam em áreas de risco e com a renda familiar de até 3 salários mínimos, uma vez que têm recursos advindos do Fundo de Garantias por Tempo de Serviços - FGTS e do Orçamento Geral da União-OGU, do Orçamento Geral do Município-OGM, e Caixa Econômica Federal.

A seguir estão relacionados alguns outros programas habitacionais desenvolvidos em parceria com o governo federal, Caixa Econômica Federal, Banco Interamericano de Desenvolvimento, governo estadual e população beneficiária:

- a) Programa Habitar Brasil – OGU/1998, com projeto de construção de 732 unidades habitacionais com recurso do Ministério das Cidades e Tesouro Municipal.
- b) Programa Habitar Brasil – BID, com o projeto Dom Fernando, construção de 236 unidades habitacionais, com recurso do Banco Interamericano de Desenvolvimento [BID] e Tesouro Municipal.
- c) Programa pró-moradia/97, com projeto Jardim Goiás, construção de 80 apartamentos e recursos do FGTS e Tesouro Municipal.
- d) Programa pró-moradia/97, com o projeto cidade legal, construção de 480 apartamentos e recursos de FGTS e Tesouro Municipal.
- e) Programa Construído com Você, projeto do Setor Estrela D'ALVA, construção de 74 unidades habitacionais, com recursos do Tesouro Municipal e governo do estado.
- f) Programa Construído com Você, com o projeto Eldorado Oeste, Expansão, Conjunto Baliza, Recanto do Bosque e Itamaracá, construção de 270 alicerces, recursos de tesouro municipal e governo do estado.

- g) Programa Morar Melhor que tem 11 unidades no Recanto do Bosque que tem como objetivo a regularização fundiária de 8.500 imóveis em assentamentos em situação irregular.
- h) Programa Habitar Brasil - BID para com 434 unidades.
- i) Programa de Subsídio à Habilitação para construção de casas no Itamaracá.

3 CONJUNTO HABITACIONAL - RESIDENCIAL LEBLON CONCLUÍDO NO MUNICÍPIO DE ANÁPOLIS

3.1 IDENTIFICAÇÃO

Minha Casa, Minha Vida – Famílias de 0 á 3 salários mínimos, utilizando como fonte dos recursos o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Modalidade, aquisição de terreno e construção.

3.2.LOCALIZAÇÃO

Localizado á 8 km do centro da cidade. ás margens da Rodovia que liga Anápolis á Silvânia. Coordenadas: 16°21'35"S 48°54'25"W Bairros Vizinhos: Campos Elisios, Jardim Alvorada, Jardim Vera Cruz, Vila Operária e Jardim Tesouro.



Figura 3.1 - Planta do loteamento
Fonte: Copermil Construtora Ltda



Figura 3.2 - Local do residencial



Figura 3.3 - Início das obras

Atualmente o residencial não está sendo provido de posto de saúde, nem comércio, nem organização comunitária social. O posto de saúde disponível para o atendimento das 825 famílias esta localizado na Praça Capital S/ N Jardim Alvorada, que fica aproximadamente 1,7

km de distância do Leblon, conforme mapa pesquisado, o tempo estimado de deslocamento com veículo pequeno levaria aproximadamente quatro minutos e caminhando estimou-se o tempo de dezenove minutos.

As unidades escolares que prestam atendimento à demanda que passou a ocupar o residencial estão distribuídas em três. São elas: Escola Municipal Esther Campos de Amaral, localizada Rua Cruzeiro do Sul s/nº - Jardim Alvorada que fica a aproximadamente 1,8 Km de distância do residencial, o tempo estimado para deslocamento com veículo de pequeno porte leva cinco minutos e caminhando aproximadamente vinte e cinco minutos. Atende 448 crianças do 1º ao 5º ano dessas 71 são do Leblon, essa unidade em específico tem em seu funcionamento o Programa Mais Educação que desenvolve seis tipos de oficinas para os alunos de 10 a 13 anos, distribuídas em karate, futebol, grafite, dança e letramento (aulas complementares de português e matemática).

A Escola Municipal Nadir de Souza Andrade situada na Avenida das Nações quadra 40 lote 07 a 22 no Jardim Alvorada, fica aproximadamente 1,7 Km de distância do Leblon podendo ser estimado o tempo de deslocamento com veículo de pequeno porte em torno de cinco minutos e caminhando aproximadamente vinte minutos. Dos seus 385 alunos atendidos 90% desses residem no Residencial Leblon, através da organização da comunidade hoje, esses alunos possuem transporte escolar que passa para levar e busca-los na escola. O ensino ofertado na escola é do 1º ao 5º ano com 10 turmas matutinas e 05 vespertinas.

O Colégio Estadual Helena Nasser atende crianças do 6º ano a 3ª série do ensino médio, está localizado a 1,3 Km de distância do Leblon sendo que o tempo de deslocamento caminhando é treze minutos e de carro três minutos. Do total de 630 alunos essa unidade atende em torno de 150 alunos que residem no residencial absorvidos em todas as séries, a escola funciona nos períodos matutino, vespertino e noturno.

Estão disponíveis para essa comunidade os serviços socioassistenciais através do funcionamento do Programa de Erradicação do Trabalho Infantil (PETI) localizado na Vila Operária na sede da Igreja Batista Ebenezer atendendo um total de 66 crianças sendo que dessas 08 são do Leblon, o programa tem ofertado aula de música, reforço escolar, lanche e recreação. O Residencial Leblon também já está incluso na abrangência do Centro de Referência da Assistência Social - o CRAS Leste, localizado na Rua Itapetininga no Bairro Summerville para prestar atendimento a essas famílias.

Também a Secretaria Municipal de Meio Ambiente realizou no mês de abril o plantio de mudas em toda a extensão do residencial, foi deslocada à equipe e maquinário para o setor para realizar o serviço com o objetivo de ser mais um dos contribuintes que buscam

proporcionar aos habitantes do residencial mais qualidade de vida. O município também está em fase de licitação para construção de novas creches e Centros de Educação Infantil (CMEI's) considerando que uma das unidades estará localizada no Leblon, a previsão é que a obra seja iniciada ainda em 2013 e término após 18 meses.

Identificou-se no momento de visita ao residencial a formação de liderança comunitária, foi possível perceber, que o Residencial Leblon tende a construir uma história diferenciada em relação a organização interna, pois desde sua entrega no período de dezembro de 2012 se contabilizamos até o momento são cinco meses de ocupação, a população se organizou através de abaixo assinado para solicitação de transporte escolar para as crianças, como já foi citado o ensino está sendo ofertado nos bairros vizinhos e isso lhes foi concedido. A associação de moradores já está em atividade, segundo informações de moradores, o presidente de bairro eleito foi Herli José Gonçalves residente a Rua L 22 quadra 27 lote 27 Bairro Leblon. Nas escolas também quando feito o levantamento de mães ou pais que tivessem participação ativa dentro da escola e morador do residencial em todas foi identificado alguém.

Resumo das atividades desenvolvidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) Anápolis, para publicação de matéria em revista.

No ano de 2009, foram realizadas 23.000 inscrições para o PMCMV em Anápolis. Destes já trabalhamos com cerca de 9.500 cadastros entre contemplados, indeferidos por não atender a todos os critérios e desistentes. Hoje há aproximadamente 12.500 cadastros para serem analisados.

O Município já entregou mais de 3.000 moradias, podendo os números serem visualizados no quadro abaixo. No ano de 2013, o PMCMV não realizou abertura para novas inscrições, tendo em vista o expressivo cadastro reserva citado. Passou-se então a adotar as seguintes providências, solicitando as famílias inscritas e que fizeram triagem no período de 2009 a 2011 a se descolarem até o programa e atualizá-las. Também neste, além da entrega do Residencial Nova Aliança, foi assinado convênio para construção do Residencial Colorado I e II com 206 unidades respectivamente, o qual já está em fase inicial da obra. (Na figura 3.4 está apresentando às Casas do Residencial Leblon)



Figura 3.4 - Casas do Residencial Leblon

Não indiferente à situação de vulnerabilidade de algumas famílias não inscritas no Programa MCMV, e que estão inseridas no Cadastro Único resolveu-se considerar seus cadastros. O Cadastro Único para Programas Sociais é um instrumento de coleta de dados e informações que objetiva identificar todas as famílias de baixa renda existentes no país para fins de inclusão em programas de assistência social e redistribuição de renda. Foi criado em outubro de 2001 por Decreto da Presidência da República.

Compõe-se de uma base de dados, e de instrumentos, procedimentos e sistemas eletrônicos. Sua base de informações pode ser usada pelos governos municipais, estaduais e federal a fim de propiciar o diagnóstico socioeconômico das famílias cadastradas.

O cadastramento das famílias é executado pelos municípios e os cadastros são processados pelo Agente Operador do Cadastro Único — Caixa Econômica Federal — que fica incumbida por atribuir a cada pessoa da família cadastrada um número de identificação social (NIS) de caráter único, pessoal e intransferível.

As principais informações cadastradas são:

- Características do domicílio (números de cômodos, tipo de construção, tratamento da água, esgoto e lixo);

- Composição familiar (número de membros, existência de gestantes, idosos, mães amamentando, deficientes físicos);
- Identificação e documentação civil de cada membro da família;
- Qualificação escolar dos membros da família;
- Qualificação profissional e situação no mercado de trabalho;
- Rendimentos;
- Despesas familiares (aluguel, transporte, alimentação e outros).

Assim o Programa MCMV tem prosseguido com orientações para que famílias interessadas em participar de programas sociais realizem sua inscrição no Cadastro Único, estão disponíveis nos Centros de Referência da Assistência Social (CRAS) e Rápidos da Cidade.

3.2.1 CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO E DO ENTORNO

O Residencial Leblon esta situado na região leste da cidade, circundado pelos bairros Tesouro, Jardim Alvorada, Vila Operária e Campos Elísios. Através de visita de campo foi realizado levantamento das características da área e do entorno. O transporte público destinado para o Residencial Leblon está localizado no box nº 12 do terminal urbano onde no período da manhã sai para o residencial a cada vinte e cinco minutos e na parte da tarde a cada uma hora. A linha do Loteamento Campos Elísios que passa nas proximidades também sai do Box nº 12 no terminal e tem como tempo de saída a cada cinquenta minutos.

O serviço de correio tem sido realizado normalmente, assim como a coleta de lixo que passa três vezes na semana especificamente na terça-feira, quinta-feira e sábado para a retirada do lixo. A iluminação pública na avenida central não existe o que tem ocasionado acúmulo de usuários de drogas no período noturno segundo relato de moradores, mas ao longo da extensão do bairro foram instalados os postes e esses têm mantido a iluminação das ruas.

3.2.2 CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO BENEFICIÁRIA

No ano de 2011 a Prefeitura Municipal de Anápolis através do Programa Minha Casa Minha Vida, pré selecionou 825 famílias para serem beneficiárias de uma unidade habitacional no Residencial Leblon, situado na região Leste da cidade. Após atualizarem ou serem inseridas no cadastro único foi possível traçar o seguinte perfil das famílias.

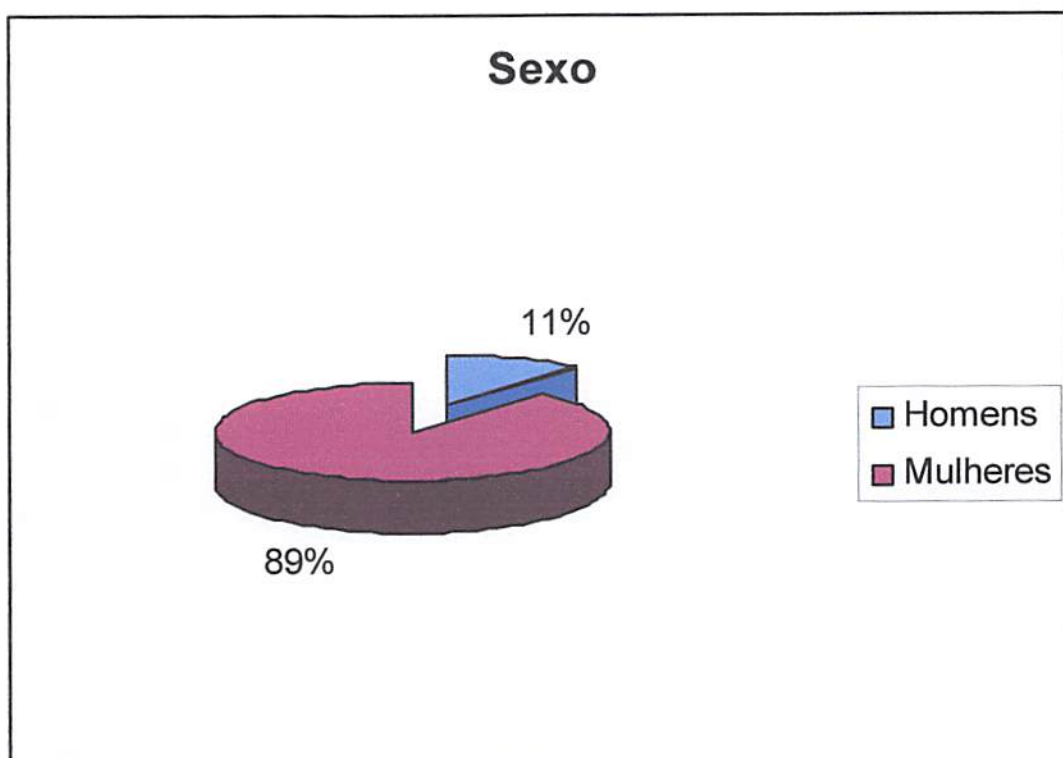


Figura 3.5 - Sexo
Fonte: Base CADÚnico

Das 804 famílias pesquisadas os responsáveis pela unidade familiar estão distribuídos em 91(11%) homens e 713 (89%) de mulheres.

Através do gráfico abaixo apresentado é possível perceber que referente à idade tem-se os seguintes números e percentuais.

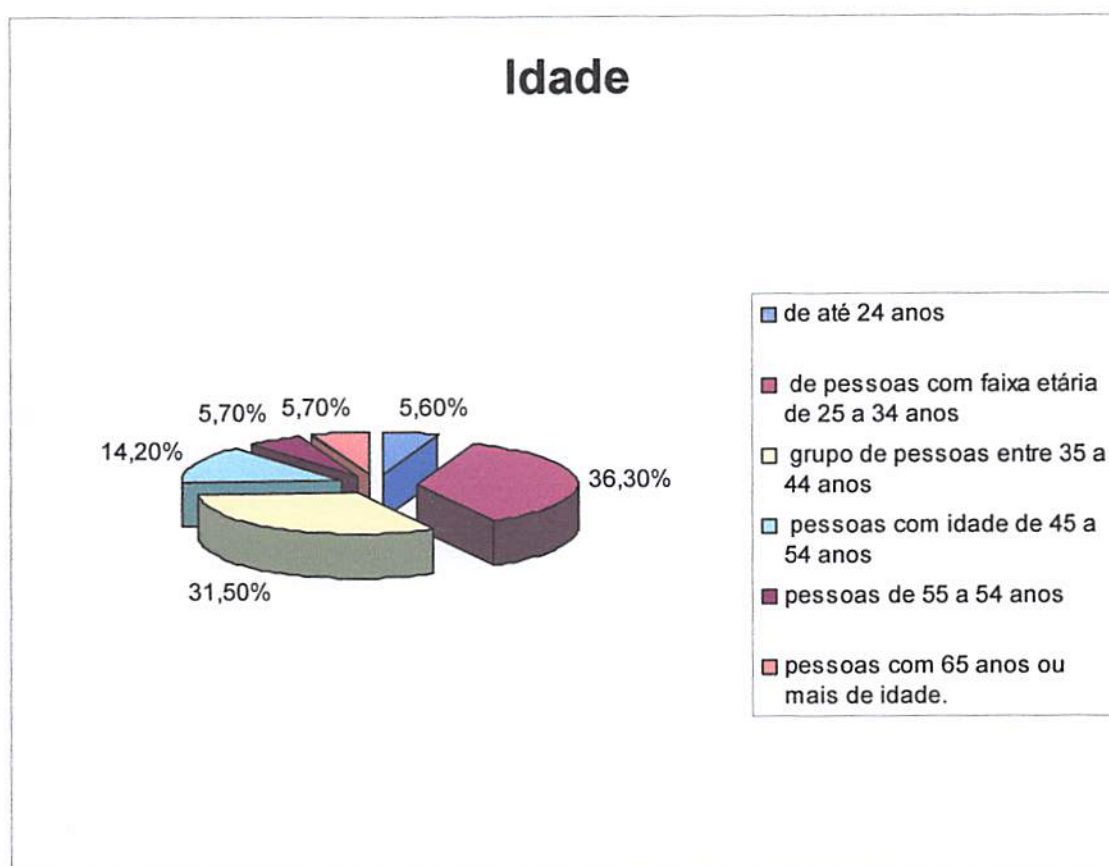


Figura 3.6 - Idade
Fonte: Base CADÚnico

Dos responsáveis pelo grupo familiar 45 (5,6 %) de até 24 anos, 292 (36,3%) que é o nosso maior percentual de pessoas com faixa etária de 25 a 34 anos, analisando esse grupo considerado jovem, nesta vertente é possível propor ações para inovar essa comunidade com um trabalho diferenciado, não deixando de trabalhar com as características globais da população. Outro grupo também considerável é o grupo de 35 a 44 anos que estão somados em 253 pessoas formando um percentual de (31,5%). Temos 114 pessoas (14,2%) com idade de 45 a 54 anos, 5,7% totalizando 54 pessoas com a idade de 55 a 54 anos e 46 pessoas (5,7%) com 65 anos ou mais de idade.

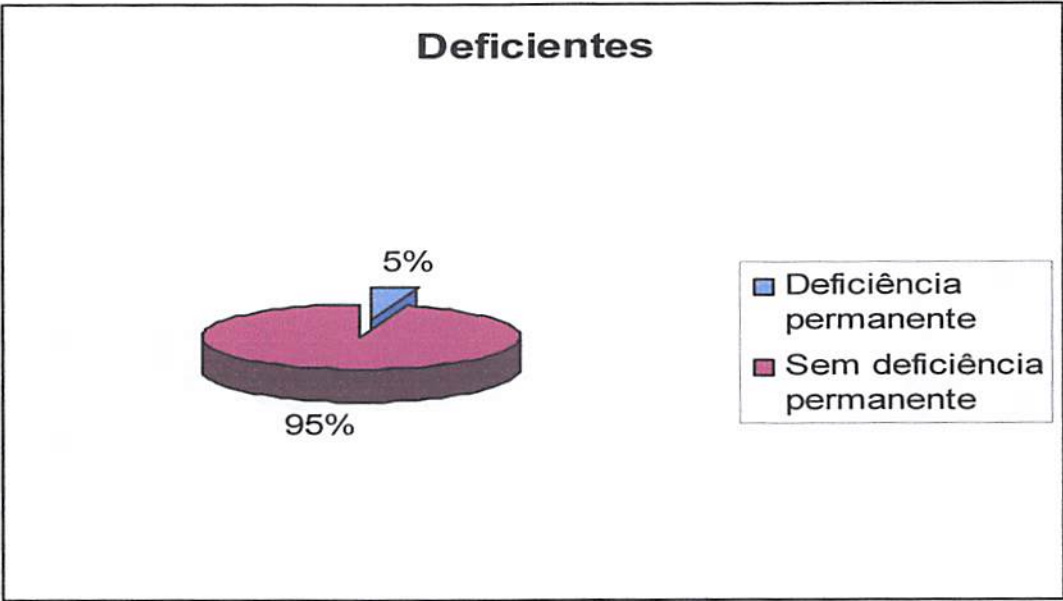


Figura 3.7 - Deficientes
Fonte: Base CADÚnico

Dos responsáveis pela unidade familiar com deficiência permanente temos como representação numérica 39 pessoas (5%) e 765 representando (95%) da população atendida.

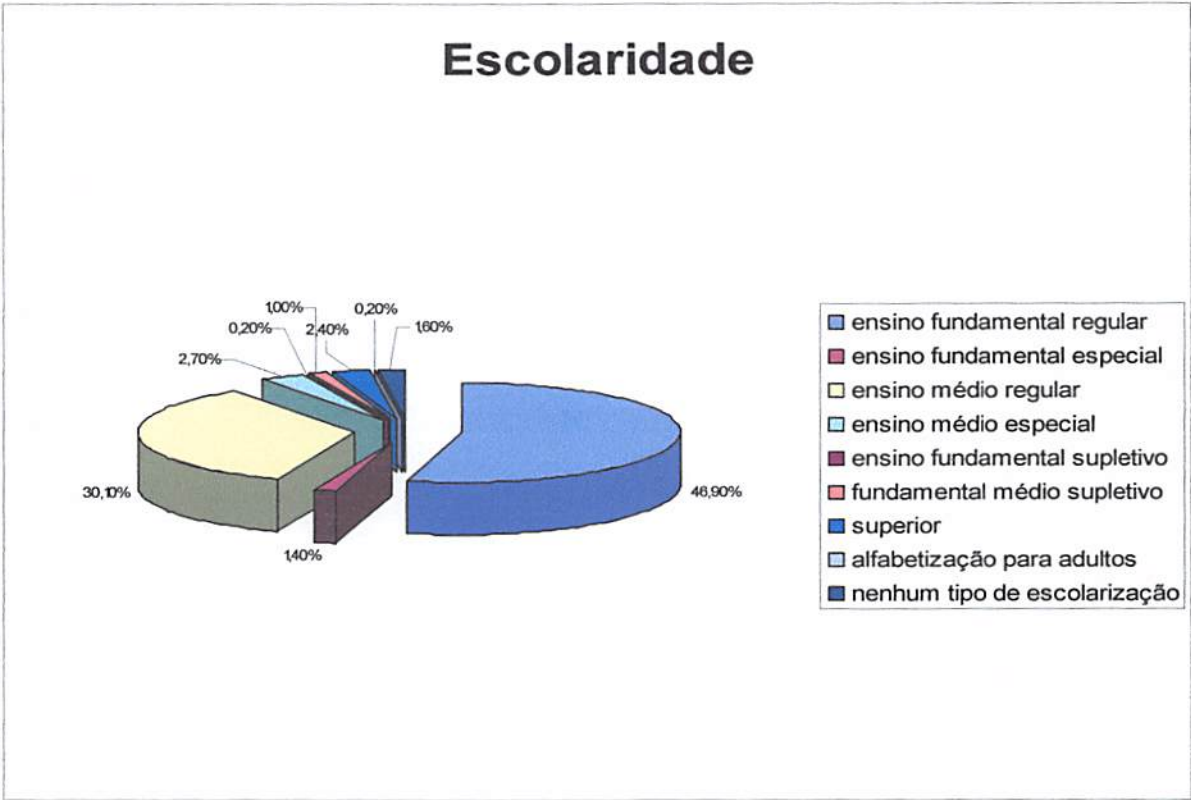


Figura 3.8 - Escolaridade
Fonte: Base CADÚnico

Referente à escolaridade dos titulares temos 401 pessoas (49,9%) que fizeram o ensino fundamental regular (8 anos), 11(1,4%) ensino fundamental especial, 242 (30,1%) o ensino médio regular, 22 (2,7%) o ensino médio especial, 2 pessoas (0,2%) o ensino fundamental supletivo (1 a 4), 8 (1,0%), fundamental médio supletivo, 19 (2,4%) superior, 2 (0,2%) alfabetização para adultos e 13(1,6%) nenhum tipo de escolarização.

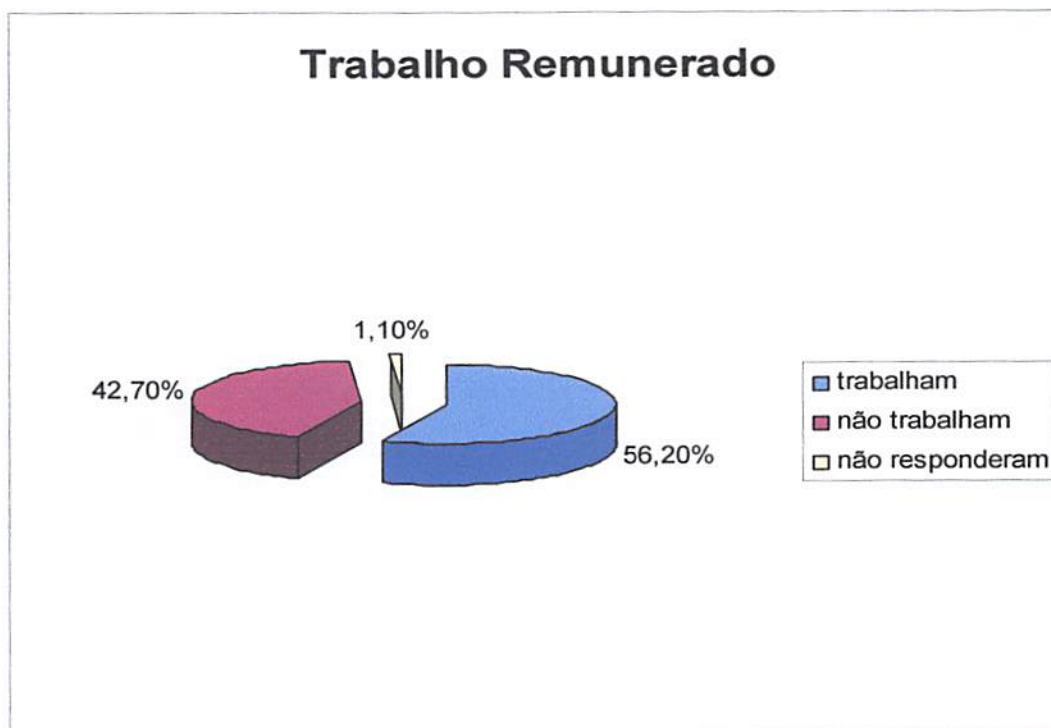


Figura 3.9 - Trabalho remunerado
Fonte: Base CADÚnico

Quanto à questão do trabalho e renda familiar foi possível obter os seguintes dados, 342 (56,2%) trabalham, 343 (42,7%) não trabalham e 9 (1,1%) não responderam.

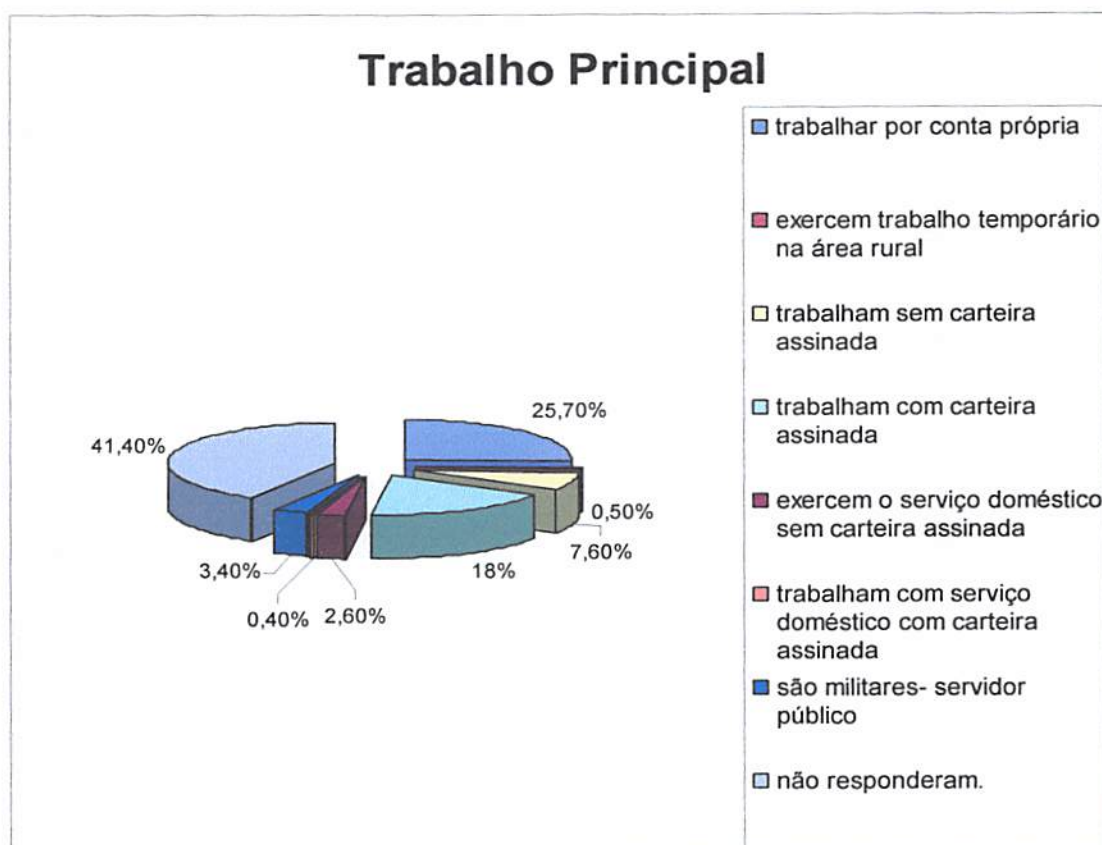


Figura 3.10 - Trabalho Principal
Fonte: Base CADÚnico

O trabalho principal ficou caracterizado por 207 (25,7%) declararam trabalhar por conta própria, 4 (0,5%) exercem trabalho temporário na área rural, 61 (7,6%) trabalham sem carteira assinada, 145 (18%) trabalham com carteira assinada, 21 pessoas (2,6%) exercem o serviço doméstico sem carteira assinada. 3 (0,4%) trabalham com serviço doméstico com carteira assinada. 27 (3,4%) são militares - servidor público e 336 (41,4%) não responderam.

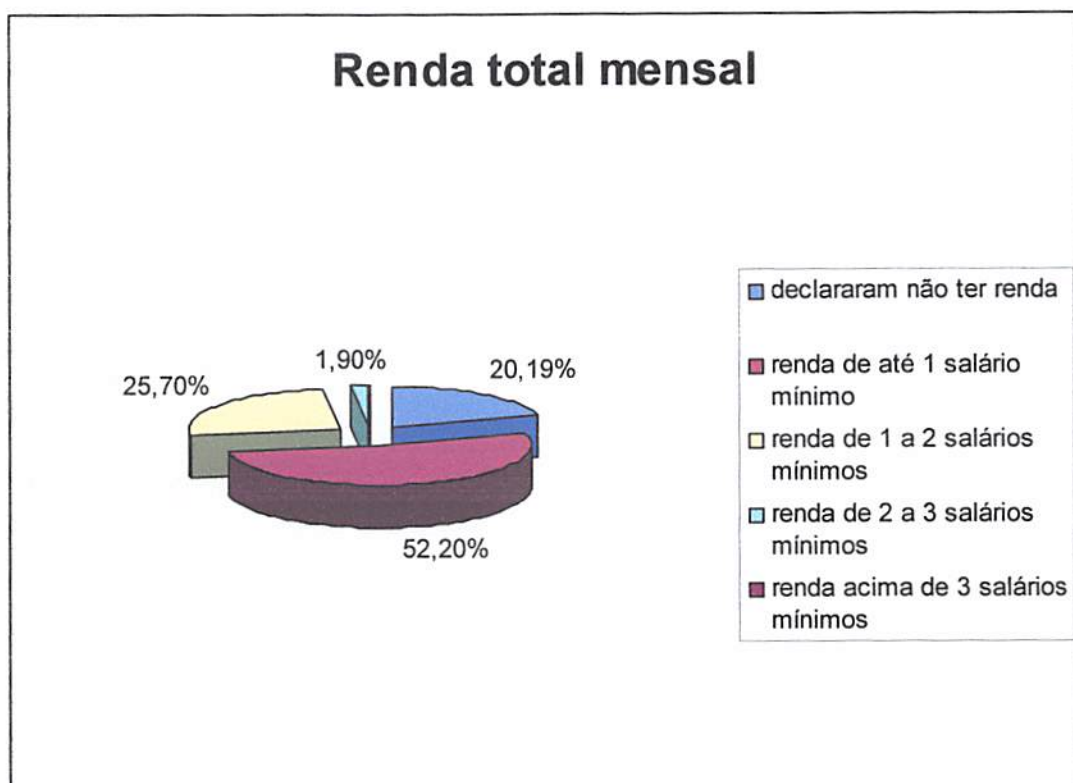


Figura 3.11 - Renda total mensal
Fonte: Base CADÚnico

Essas famílias possuem rendas variadas que embasam as propostas que serão apresentadas no eixo de geração trabalho e renda para que essas famílias aumentem sua renda familiar, pois 162 (20,19%) dos responsáveis pela unidade familiar declararam não ter renda, 420 (52,2%) com renda de até 1 salário mínimo, 207 (25,7%) com renda de 1 a 2 salários mínimos, 15 pessoas (1,9%) com renda de 2 a 3 salários mínimos e nenhuma família com renda acima de 3 salários mínimos.

Alguns autores como Villaça (1986) afirma que, existem três razões estruturais que impedem o modo capitalista de produção de oferecer habitação decente à todos os membros da sociedade: 1) a propriedade privada do ferro; 2) o vínculo da habitação ao solo, o que dificulta a transformação do produto em mercadoria; 3) a demora para ser produzida, e também, para ser consumida.

Para contornar a questão da problemática habitacional no Brasil enquanto questão social surgem os cortiços, como uma “solução de mercado” mediante uma forma física e o aluguel como uma resposta econômica.

4.3 DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

Tabela 4.1 - Pavimento Único Térreo - 825 (oitocentas e vinte e cinco) casas

Tipo de Empreendimento:	Residencial Unifamiliar
1 – Tipologia:	02 (dois) quartos
2 – Endereço:	Estrada Capelinha/ Silvânia (Continuação da Av. Ilha Formosa) – Anápolis – GO
3 – Área total construída:	31.411,75 m ²
4 – Total de unidades habitacionais:	825 casas x 200 m ² /casa = 165.000,00 m ² 825 (oitocentas e vinte e cinco) casas de 02 quartos
5 – Incorporação:	Copermil Construtora Ltda
6 – Construção:	Copermil Construtora Ltda
Autores dos projetos:	
Arquitetura:	Eng.º Agostinho Teixeira – CREA MG 363767/D
Estrutura/ Fundação/ Elétrico	Eng.º Agostinho Teixeira – CREA MG 363767/D
Telefônico e Hidro Sanitário:	Eng.º Agostinho Teixeira – CREA MG 363767/D
CREA-MG	
Responsável Técnico:	Eng.º Agostinho Teixeira – CREA MG 363767/D

4.3.1 Especificações

Casa Tipo A

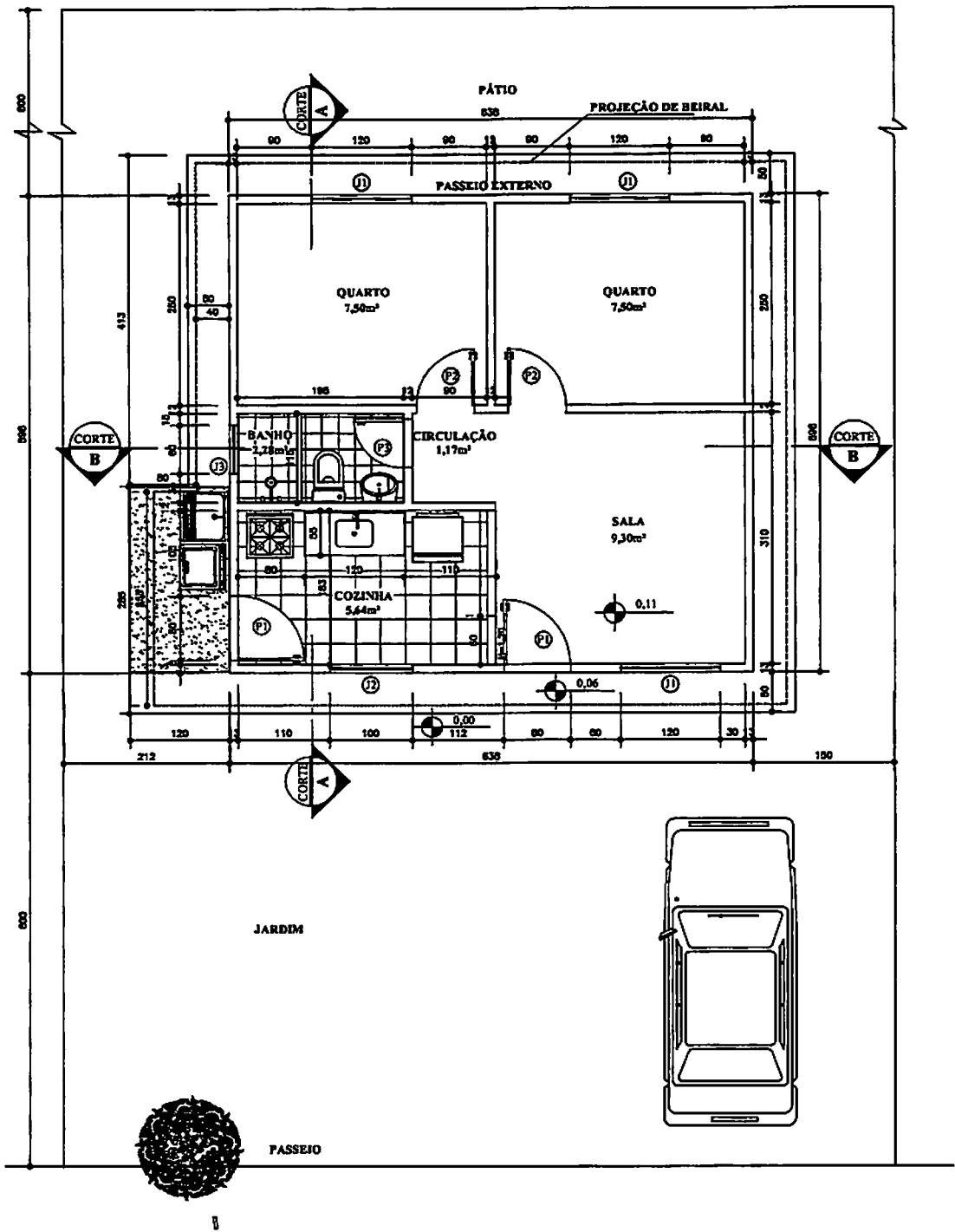


Figura 3.12 - Planta com cotas 38,15 M² Tipo A
Fonte: Copermil Construtora Ltda

Casa Tipo B

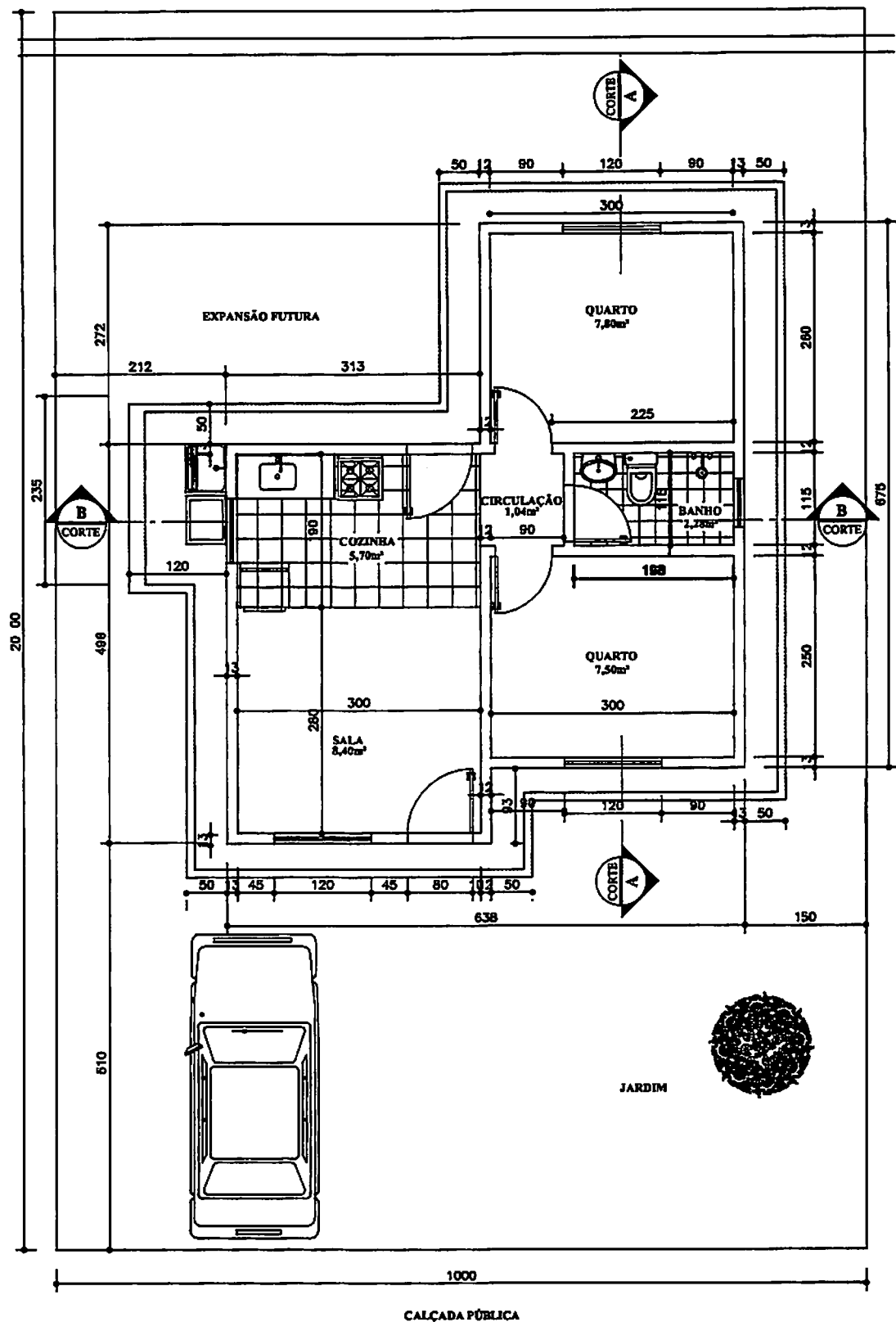


Figura 3.13 - Planta com cotas 37,65 M² - Tipo B
Fonte: Copermil Construtora Ltda

Casa Tipo C

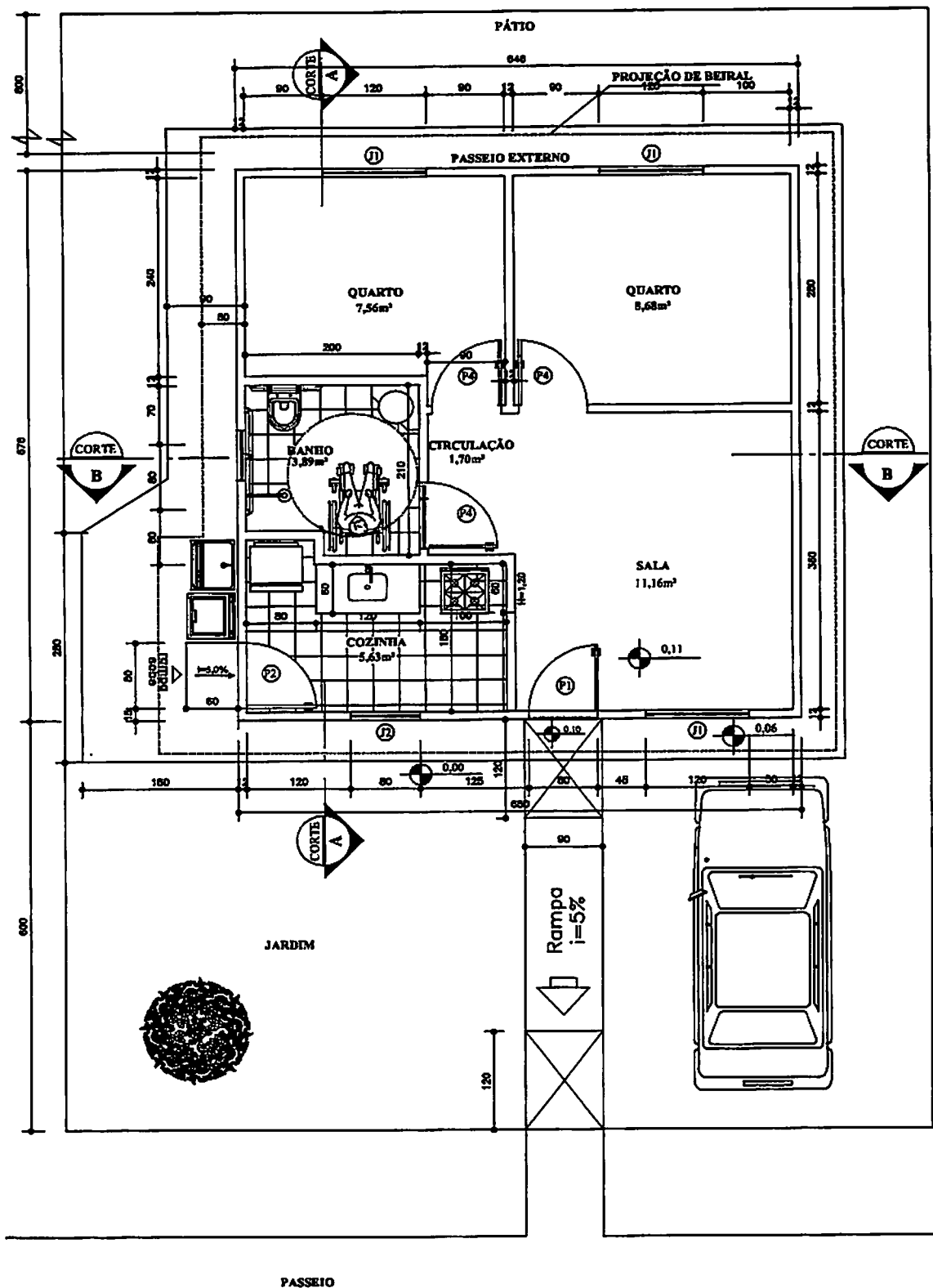


Figura 3.14 - Planta com cotas 43, 67 M² P4 Tipo C (PNE)
Fonte: Copermil Construtora Ltda

- *Acabamentos*

a) ÁREAS DE USO PRIVATIVO:

SALA DE ESTAR

Piso: Cimentado polido

Parede: Reboco paulista com pintura Látex - COLATEX

Teto: Forro em PVC branco

QUARTOS:

Piso: Cimentado polido

Parede: Reboco paulista com pintura Látex - COLATEX

Teto: Forro em PVC branco

HALL:

Piso: Cimentado polido

Parede: Reboco paulista com pintura Látex - COLATEX

Teto: Forro em PVC branco

COZINHA:

Piso: Cerâmica 35 x 35 cm PEI 4 – PS 13200 A, rejunte cor cinza natural - INCEFRA

Rodapé: Cerâmica 35 x 35 cm PEI 4 – PS 13200 A, altura de 7,0 cm

Parede: Azulejo 25 x 35 cm RV 13300 A – INCEFRA e reboco paulista com pintura Látex - COLATEX

Teto: Forro em PVC branco

BANHEIRO SOCIAL:

Piso: Cerâmica 35 x 35 cm PEI 4 – PS 13200 A rejunte cor cinza natural - INCEFRA

Parede: Azulejo 25 x 35 cm RV 13300 A – INCEFRA e reboco paulista com pintura Látex - COLATEX

Teto: Forro em PVC branco

ÁREA DE SERVIÇO EXTERNA:

Piso: Piso de concreto desempenado antiderrapante

Parede: Azulejo 25 x 35 cm RV 13300 A – INCEFRA e Reboco paulista com Látex - COLATEX

Teto: Estrutura metálica e telha cerâmica.

FACHADA EXTERNA:

Passeio: Piso de concreto desempenado antiderrapante

Parede: Reboco paulista acrílica - COLATEX

Teto: Estrutura metálica e telha cerâmica

As esquadrias são em ferro cantoneira com panos de vidro fantasia.

b) LOUÇAS E METAIS:

BANHEIRO SOCIAL:

Lavatório médio com coluna na cor branca

Bacia sanitária com caixa de descarga acoplada

Torneira para lavatório cromada

Engate para lavatório em PVC branco, 30 cm x ½ “

Válvula para lavatório em PVC branco 1”

Sifão para lavatório em PVC branco 1” x 1 ½”

Conjunto para sifão de lavatório e bacia sanitária

COZINHA:

Bancada 110 x 55 cm, sintético – A. J. Rorato e Cia Ltda.

Torneira para pia de parede cromada

Engate p/ pia em PVC branco 40 cm x ½ “– Plastubos”.

Válvula p/ pia americana PVC cromado 1 ½ x 40 mm

Sifão p/ pia americana em PVC branco 40 mm

ÁREA DE SERVIÇO:

Tanque 60 x 60 sintético – A. J. Rorato e Cia Ltda.

Torneira para tanque parede cromada 1148 C – 23

Válvula p/ tanque PVC branco 1”

Sifão p/ tanque PVC branco 1” x 1 ½”

Conjunto p/ fixação de tanque

- *Portas*

Portas internas de madeira tipo duraplax e marco metálico com pintura esmalte sintético cinza chumbo. Portas externas metálicas tipo venezianas ou vidro com portal metálico e pintura esmalte cinza chumbo.

- *Fossa séptica*

A fossa séptica está localizada enterrada na parte da frente da casa próximo a passarela da entrada da sala e possui um furo que funciona como visita para a mangueira que faz a limpeza do material expelido pelo esgoto e que por processo de decomposição fica depositado no fundo do recipiente. Esta limpeza deve ser efetuada, pelo menos, de 8 em 8 meses. Conforme Figura 3.15.



Figura 3.15 - Processo de escavação da fossa

- *Muro de arrimo e taludes*

Os taludes executados seguem as especificações do Programa Minha Casa Minha Vida e estão em condições de estabilidade. Qualquer modificação ou remoção é de inteira responsabilidade do mutuário, pois isto poderá causar danos às estruturas vizinhas colocando em risco à vida de pessoas. Tal regra se aplica aos muros de arrimo que tem a finalidade de garantir à estabilidade do terreno e qualquer outra utilização não é recomendável, cabendo ao proprietário da U.H. responsabilidade total em não removê-lo ou modificá-lo.

- *Plantio de grama*

Foi efetuado plantio de gramas a fim de garantir à estabilidade do terreno e evitar o processo de erosão – a construtora aconselha como forma mais eficaz e mais econômica, que o proprietário da residência plante o máximo de grama em todo o seu terreno, pois assim, evitamos o processo de erosão até a construção definitiva dos muros de divisa entre os lotes.

- *Estrutura*

O sistema construtivo adotado consiste, basicamente, em fundação em *radier* e alvenaria de tijolo cerâmico furado. A estrutura da casa não foi calculada e nem executada para suportar um outro pavimento na parte superior. Caso esta seja sua vontade, são necessárias à consultoria técnica de profissional habilitado e a execução de reforço na estrutura inicial.

- *Materiais utilizados*

Todos os materiais utilizados na construção do empreendimento atendem às especificações das Normas Técnicas Brasileiras, além de serem de primeira linha, adquiridos de fornecedores tradicionais do mercado e certificados pelo PBQP-H.

- *Ligações de serviços*

Para solicitar a ligação de energia elétrica no seu imóvel basta discar para o serviço telefônico da CELG, número 0800 620196, informando nome completo e CPF do proprietário

e endereço completo do imóvel (o ônus deste pedido de ligação será de responsabilidade o proprietário do imóvel e acertado com a própria CELG). Para solicitar a ligação de água no seu imóvel é preciso entrar em contato com a SANEAGO através do numero (62) 3324-2752 (em Anápolis), informando nome completo e CPF do proprietário e endereço completo do imóvel (munido das Escrituras/Registro do Imóvel) além de adquirir o Hidrômetro/Medidor de Água Potável no diâmetro de $\frac{3}{4}$ para que este no momento do pedido possa ser doado e vistoriado pela SANEAGO (o ônus deste pedido de ligação será de responsabilidade o proprietário do imóvel e acertado com a própria SANEAGO).

- *Obras e serviços de adaptação*

Caso o proprietário deseje realizar obras ou reformas (colocação de armários embutidos, alteração de revestimento, etc.) além de assumir total responsabilidade sobre o imóvel, faz-se necessária a observação dos seguintes cuidados:

- a) Não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais das edificações (alvenaria/paredes ou vigas) ou das instalações principais, tanto hidráulica ou elétrica;
- b) Para a fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas e outros) que necessitem furação em paredes ou pisos de seu imóvel, é importante tomar os seguintes cuidados:
 - Na fixação de objetos nas paredes, verificar se o local escolhido não há passagem de tubulações das instalações, tanto hidráulica, como elétrica ou de telefonia;
 - Para melhorar fixação recomenda-se o uso de parafusos com buchas, por serem considerados ideais para paredes de alvenaria de tijolos cerâmicos. Recomenda-se evitar o uso de pregos para que não danifiquem o acabamento.
 - Ao executar armários embutidos sob as pias de banheiros e cozinhas, instruir os marceneiros contratados, para não baterem ou retirarem os sifões e ligações flexíveis, evitando vazamento; evitar perfurações da parede próximas ao quadro de luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos.
- c) No caso de armários sob as pias, não utilizá-los, em nenhuma hipótese, como apoio.

- *Instalações elétricas*

Na parede, atrás da porta da sala, encontra-se o quadro de luz que controla toda a energia elétrica da unidade. Este é constituído de vários circuitos, protegidos por disjuntores

que se desligam automaticamente no caso de sobrecarga ou curto-circuito. Cada disjuntor atende a pontos específicos indicados no próprio quadro, sempre que houver necessidade de manutenção nas instalações elétricas é necessário desligar o disjuntor correspondente ao circuito.

Em caso de incêndio, todos os disjuntores devem ser desligados. Quando são instalados armários próximos á tomadas, é comum os marceneiros recortarem a madeira e reinstalarem as tomadas no próprio corpo de armário. Nesses casos, é preciso que o isolamento seja perfeito e que o fio utilizado seja compatível com a instalação original. A carga prevista para a instalação de chuveiros nos banheiros é de 4.400 Watts. Ao adquirir o aparelho, é importante atentar para este dado, pois caso o chuveiro requeira uma carga maior, certamente haverá sobrecarga e as instalações terão que ser redimensionadas. Recomenda-se a utilização de chuveiros com resistência blindada.

- *Alguns Cuidados Fundamentais À Segurança*

- Não trocar os disjuntores por outros de amperagem maior, pois tal atitude pode provocar danos na instalação;
- Não manusear aparelhos elétricos em contato com a água, pois pode ocasionar acidentes fatais;
- Não utilizar o chuveiro elétrico com pouca água, pois a instalação pode aquecer-se provocando sobrecarga;
- Evitar o uso de benjamins ou “T” (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada), pois provocam sobrecarga;
- Nunca segurar dois fios ao mesmo tempo. O contato simultâneo dos fios causa choque, podendo ocasionar uma parada cardíaca. Isole sempre o fio que acabou de mexer, antes de desencapar o outro.
- Deve-se ter um cuidado especial na colocação de chuveiros, lustres, apliques e similares, pois o corte indevido, ou emenda inadequada de fios, pode provocar a interrupção de luz em partes do imóvel e permitir o surgimento de peças que transmitem choques elétricos. Para esses serviços procure sempre um técnico especializado.

Tabela 4.2 - Problemas Eventuais nas Instalações Elétricas

SINTOMA	AÇÃO CORRETIVA
Parte da instalação não funciona	Verificar no quadro de distribuição se a chave daquele circuito não está desligada. Em caso, afirmativo, religá-la e se esta voltar a desarmar, solicitar a assistência de técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem: • A chave está com defeito e é necessária a sua substituição por uma nova • Existe algum curto-circuito e é necessário o reparo deste circuito. Eventualmente pode ocorrer a falta de uma fase no fornecimento de energia, o que faz com que determinada parte da instalação não funcione. Nestes casos, somente a concessionária terá condições de resolver o problema, após solicitação do consumidor. Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las.
Superaquecimento	Verificar se existe alguma chave com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno à chave, devendo a mesma ser substituída. Os chuveiros e aquecedores elétricos quando funcionam com pouca saída de água, tendem a aquecer a instalação provocando sobrecarga, estes aparelhos devem ter sempre resistência blindada para evitar fugas de corrente.
Chaves do quadro de luz desarmando com frequência	Podem existir maus contatos elétricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade das chaves. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema. Outra possibilidade é de que o circuito esteja sobrecarregado com instalações de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.
A chave geral do Quadro está desarmada	Pode existir falta de isolante da enfição, provocando aparecimento de corrente de fuga. Neste caso, deve ser identificado o circuito com falha, procedendo-se o desligamento de todos os disjuntores que descubra qual circuito apresenta problema, procedendo-se então o reparo. Pode existir defeito isolamento de algum equipamento eletrodoméstico; para descobrir qual o equipamento com defeito proceda da maneira descrita anteriormente e repare o isolamento do equipamento. Ao perceber qualquer sensação de choque elétrico, proceder da seguinte maneira:
Choques elétricos em Torneiras e chuveiros	Desligar a chave de proteção deste circuito, desligando, assim, o chuveiro; Verificar se o fio terra do chuveiro não teve a sua seção interrompida; Verificar se os isolantes dos fios de alimentação não foram danificados e estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica da instalação hidráulica. Caso nenhum dos itens tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio chuveiro. Neste caso, mandar repará-lo ou substituí-lo por outro de mesmas características elétricas.

Fonte: Copermil Construtora Ltda

- *Instalações hidráulicas*

O abastecimento de água do imóvel é controlado por registro. Em caso de emergência, ou quando houver necessidade de realizar reparo na rede, o registro corresponde ao ponto específico deve ser fechado. Recomenda-se, também, fechar os registros em caso de ausência prolongada.

- *Instalações de telefonia e antena*

Foi previsto ponto de telefone e antena na sala do seu imóvel. Toda a tubulação está executada, bastando passar a fiação adequada e substituir a “tampa cega” pelo ponto telefônico e de antena.

- *Segurança*

Não utilizar qualquer aparelho sanitário (bacias, bancadas, caixa acoplada, tanque, lavatórios) como ponto de apoio ou como escada, pois em razão da fragilidade dos materiais, podem ocorrer quebras, provocando acidentes. Não se dependurar nos parapeitos das janelas para limpeza dos vidros: utilizar utensílios com cabos alongados especiais, próprios a essa finalidade.

Não testar ou procurar vazamentos em equipamentos à gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. Recomenda-se para este fim o uso de espuma de sabão. Em caso de dúvida fechar imediatamente o registro, não usar objetos que produzam faíscas, não acender fósforos nem adicionar os interruptores, abrir as janelas e solicitar auxílio de empresa especializada ou do Corpo de Bombeiros Militar.

Apesar do risco de incêndio em empreendimentos residenciais ser pequeno, este pode ser aumentado por descuido, tal como: esquecer ferros de passar roupas ligados, painéis superaquecidos, curtos-circuitos ou mesmo cigarros mal apagados.

- *Estrutura metálica do engradamento do telhado*

O engradamento metálico do telhado foi dimensionado para solicitar esforços normais à sua utilização (peso próprio e das telhas), então é importante evitar amarrações, apoios e trânsito no telhado. O tipo de aço utilizado foi o COR 420 que é um aço especial, pois ele

cria uma camada oxidante que aparenta ser ferrugem, mas é esta camada que protege a integridade da estrutura. Este tipo de metal foi escolhido para dispensar a pintura da estrutura metálica permanente. Neste caso, a camada oxidante que aparenta ser ferrugem está ajudando a estrutura metálica a ter uma vida útil muito maior.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao final desse trabalho, é possível verificar que a nova Política Nacional de Habitação, vem de encontro com a Constituição Federal de 1988, de maneira coerente, ao passo que a mesma considera a habitação como um direito do cidadão, onde se observa que submete a propriedade à função social e com as diretrizes que orientam o atual governo, fundamentadas na inclusão social, participação e gestão democrática, apresenta diferentes aspectos, que compostos e articulados entre si, constituem o conjunto de seus principais componentes.

Deste modo, foram desenvolvidos programas habitacionais em parceria com o Governo Federal, Caixa Econômica Federal, Banco Interamericano de Desenvolvimento, Governo Estadual e população beneficiária tais como Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitar – Brasil, Programa pró-moradia/97, Programa Construído com Você, Programa Construído com Você, Programa Morar Melhor, Programa de Subsídio à habitação.

No Brasil, está descrito na PNH, de acordo com a Lei Federal nº 9.514, que deixa claro a viabilização de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), objetivando efetivar a securitização dos créditos imobiliários das empresas integrantes do SFI. Tendo o CRI, o objetivo central é captar recursos de investidores institucionais em prazos compatíveis com os financiamentos imobiliários. Portanto, crédito imobiliário é uma modalidade de financiamento – empréstimo que viabiliza a construção ou a compra de um imóvel, tanto novo quanto usado, residencial ou comercial.

O enfrentamento das questões urbanas deve ser realizado por meio da inclusão social, construção de uma gestão privado-pública e democrática, da universalização da cidadania e a requalificação da cidade.

Destarte, o PSH é um programa que foi instituído no dia 30 de agosto de 2001, por meio da medida provisória, e é destinado às famílias de baixa renda. O PSH tem parceria com o Poder Público, a Caixa Econômica Federal – CAIXA, que têm como finalidade tornar viável o acesso à moradia para o indivíduo que se encontra em situação de vulnerabilidade social e que não possui outro imóvel residencial no país, e nem financiamento imobiliário.

Assim sendo, o financiamento deve ser integral realizado com a intervenção de construtoras ou órgãos de interesses afins, com os juros reduzidos e as prestações fixas, ficando a família beneficiária responsável pelo pagamento. A operacionalização do PSH se dá por meio da construção de unidades habitacionais, com acompanhamento obrigatório de uma

Equipe Técnica Social que exerce um trabalho fundamentado na premissa de que a moradia vai além de construções de casas, como a ocupação adequada deste espaço.

Neste sentido, a credibilidade e a sustentabilidade do programa acontece via Trabalho Técnico Social, por meio da mobilização de direitos e deveres dos beneficiários que, visam novos padrões de convivência social e a garantia de que beneficiário continuará morando na construção adquirida.

Atualmente o Residencial Leblon não está sendo provido de posto de saúde, nem comércio, nem organização comunitária social, o que gira um certo conforto aos moradores mas, devido à acordos firmados entre o PCMV, e o município projetos de melhorias estão sendo viabilizados e darão início no próximo ano de 2014.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL – Ministério das Cidades – **Política Nacional de Habitação**. Brasília DF: 2004.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado, 1988.

MORAIS, Lucia Maria. **A segregação planejada: Goiânia Brasília e Palmas**. Goiânia: UCG, 2003.

PALACIN, Luis Moraes; SANT ANNA, Maria. Augusta de. **Historia de Goiás**. 6. ed Goiânia: Editora da UCG, 1994.

PESSOA, J. M. **A revanche camponesa**. Goiânia: UFG, 1999. 351 p.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS – Minha Casa, Minha Vida.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS – Desenvolvimento social.

ROLNIK, R. **Reestruturação urbana da metrópole paulistana: análise de territórios em transição**. São Paulo: Puccamp/Instituto Pólis (mimeo), 2000.

SANDES, N. F. Memória e História de Goiás. In: **Memória e Região**. Brasília: Ministério da Integração Nacional: UFG, 2002.

SILVA, E. J. **Ocupação/colonização de Goiás: sesmarias – 1726/1770**. Uma proposta de estudo. In: Encontro Regional da Associação Projeto de Intercâmbio de Pesquisa Social Em Agricultura – Apipisa, 5, 1995, Goiânia. Anais. Goiânia: APIPSA, UFG, 1995. p. 185-202.

VIEIRA, Evaldo. **Os direitos e a política social**. São Paulo: Cortez, 2004.

VILLAÇA, Flavio. **Dilemas do plano diretor**. In: Fundação Prefeito Faria Lima. O município no século XXI: cenários e perspectivas. Ed. especial. São Paulo, 1999.