



A INCORPORAÇÃO DA ATHIS NOS PLANOS DIRETORES: AVANÇOS E DESAFIOS NA POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA (SESSÃO TEMÁTICA 07: POLÍTICA HABITACIONAL E DIREITO À MORADIA)

Felipe Cabral Bitar

FAU UFRJ | felipe.bitar@fau.ufrj.br

Bruno Luis de Carvalho da Costa

FAU UFRJ | brunoluis@fau.ufrj.br

Gabriel Custódio de Azevedo

FAU UFRJ | gabriel.custodio@fau.ufrj.br

Julia Azevedo Marins

FAU UFRJ | julia.marins@fau.ufrj.br

Sessão Temática 07: Política habitacional e direito à moradia

Resumo: A Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), criada pela Lei Federal n.º 11.888/2008, busca garantir assistência técnica pública e gratuita para famílias de baixa renda no Brasil. Apesar de seu caráter nacional, sua implementação enfrenta desafios devido a omissões e/ou limitações nos planos diretores municipais. O artigo tem como objetivo propor diretrizes normativas para a incorporação da ATHIS na legislação municipal de forma a tornar o acesso a ela mais eficaz. Para isso, a pesquisa utiliza métodos como revisão bibliográfica, levantamento estatístico das cidades-referência e análise das legislações locais, analisando o papel do plano diretor e da assistência técnica no combate ao déficit habitacional e examinando a implementação da ATHIS em diversas cidades, comparando suas características geo-sociais. A pesquisa revela que a ATHIS é tratada superficialmente nas normativas das maiores capitais do país, e sugere que sua padronização nos planos diretores a partir das diretrizes normativas propostas poderia fortalecer sua implementação.

Palavras-chave: ATHIS; Plano Diretor; Assistência técnica; Arquitetura e Urbanismo; Legislação.

TRADUÇÃO DO TÍTULO EM INGLÊS

Abstract: *Technical Assistance for Social Housing (ATHIS), created by Federal Law No. 11,888/2008, seeks to guarantee free, public technical assistance for low-income families in Brazil. Despite its national character, its implementation faces challenges due to omissions and/or limitations in municipal master plans. The article aims to propose normative guidelines for the incorporation of ATHIS into municipal legislation to make access to it more effective. To this end, the research uses methods such as bibliographical review, statistical survey of reference cities and analysis of local legislation, analyzing the role of the master plan and technical assistance in combating the housing deficit and examining the implementation of ATHIS in different cities, comparing their geo-social characteristics. The research reveals that ATHIS is treated superficially in the regulations of the country's largest capitals and suggests that its standardization in master plans based on the proposed normative guidelines could strengthen its implementation.*

Keywords: *ATHIS; Master Plan; Technical Assistance; Architecture and Urbanism; Legislation.*

TRADUÇÃO DO TÍTULO EM ESPANHOL

Resumen: *La Asistencia Técnica para Vivienda Social (ATHIS), creada por la Ley Federal nº 11.888/2008, busca garantizar asistencia técnica pública y gratuita para familias de bajos ingresos en Brasil. A pesar de su carácter nacional, su implementación enfrenta desafíos debido a omisiones y/o limitaciones en los planes maestros municipales. El artículo tiene como objetivo proponer lineamientos normativos para la incorporación del ATHIS a la legislación municipal con el fin de hacer más efectivo el acceso al mismo. Para ello, la investigación utiliza métodos como la revisión bibliográfica, el relevamiento estadístico de ciudades de referencia y el análisis de la legislación local, analizando el papel del plan maestro y la asistencia técnica en el combate al déficit habitacional y examinando la implementación de ATHIS en diferentes ciudades, comparando sus características geosociales. La investigación revela que ATHIS es tratado superficialmente en las regulaciones de las mayores capitales del país, y sugiere que su estandarización en planes maestros basados en los lineamientos normativos propuestos podría fortalecer su implementación.*

Palabras clave: *ATHIS; Plan maestro; Asistencia técnica; Arquitectura y Urbanismo; Legislación.*

INTRODUÇÃO

A notória ineficácia das políticas públicas voltadas para a habitação de interesse social no Brasil é demonstrada pelas medidas destinadas tardiamente a garantir o direito à moradia e à cidade para todos, com a promulgação do Estatuto da Cidade, em 2001, e, posteriormente, a Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) em 2008. Enquanto isso, a assessoria jurídica gratuita, por exemplo, é um direito existente desde 1954 e assegurado no artigo 5º, inciso LXXIV da Constituição da República de 1988 ("o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos"), através das Defensorias Públicas.

A Lei 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), reafirma o conceito de "função social da propriedade", mencionado na legislação federal, pela primeira, na Constituição de 1988. A propriedade é vista não apenas de forma individual, mas também sob a perspectiva dos interesses coletivos, e, nesse contexto, a assistência técnica e jurídica gratuita para a população de baixa renda é inserida como instrumento de política urbana (BRASIL, 2001).

Mais adiante, a ATHIS foi instituída pela Lei Federal n.º 11.888/2008, sendo uma conquista significativa para o direito à moradia digna no Brasil, garantindo a famílias de baixa renda assistência técnica gratuita de arquitetos e engenheiros. Essa assistência engloba o projeto e a construção de habitação de interesse social, bem como a reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação. Embora contribua para reduzir o déficit habitacional, e a promoção de melhorias habitacionais, potencializando-se como instrumento de política urbana, a sua implementação enfrenta desafios.

Primeiro, pela magnitude do déficit habitacional no Brasil. Segundo a Fundação João Pinheiro (FJP), com dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (NETO; FURTADO; KRAUSE, 2013), de acordo com a base de dados do IBGE Censo demográfico (2022), dos 90.704.582 domicílios existentes no Brasil, 6.215.313 (6,85% do total) foram contabilizados para o déficit habitacional total. Desses, cerca de 1.682.654 domicílios (27,1% do total) estão relacionados à condição de precariedade das habitações destacando a urgência de um planejamento referente a esta demanda, conforme a figura 1. Considerando que no Brasil temos apenas cerca de 212.000 (CAU/BR, 2021) profissionais atuantes nas áreas de arquitetura, urbanismo, há uma disparidade enorme entre a quantidade de profissionais habilitados e as necessidades da população.

Figura 1: Habitação precária no Brasil por região, renda e perfil do responsável.



Fonte: Fundação João Pinheiro (2024).

Segundo, porque em diversas regiões do país há limitações (ou ausências) nos planos diretores, que restringem o acesso à ATHIS, afetando milhões de cidadãos que buscam o direito à moradia digna e contribuindo para a intensificação da desigualdade socioeconômica.

Dado esse contexto, o presente trabalho objetiva propor diretrizes normativas para a incorporação da ATHIS na legislação municipal de forma a tornar o acesso a ela mais eficaz. Para tanto, a metodologia adotada incluiu a revisão teórica de autores que abordam temas como assistência técnica, plano diretor, estatuto da cidade e déficit habitacional, com base em fontes disponíveis no Google Acadêmico e Oasisbr. Além disso, foi analisada a aplicação da ATHIS em algumas cidades do Brasil, identificando as chaves de sentido ou empecilhos impostos pelos planos diretores, sendo realizada uma análise das características gerais de cada cidade selecionada e do seu material legislativo sobre o tema.

METODOLOGIA

Essa pesquisa tirou partido dos seguintes métodos: i) revisão bibliográfica; ii) levantamento de dados das cidades-referência; iii) análise das matérias legislativas das cidades-referência; iv) proposição de diretrizes normativas.

Quanto à revisão bibliográfica, foram utilizadas fontes disponíveis no Google Acadêmico e no Portal Brasileiro de Publicações e Dados Científicos em Acesso Aberto (Oasisbr), obtidas a

partir da busca, em todos os campos, pelas palavras-chave: i) "ATHIS"; ii) "assistência técnica para habitação de interesse social"; iii) "plano diretor"; e iv) "estatuto da cidade", sem recorte temporal, em português e organizado por relevância, segundo entendimento da ferramenta da pesquisa. Para essas palavras-chave, foram lidos os títulos dos 40 primeiros resultados de cada mecanismo de pesquisa e selecionados posteriormente os cinco artigos mais relevantes para leitura e contribuição no aporte teórico, sendo eles: Villaça (1999 e 2005), Cardoso e Santo Amore (2018), Cardoso e Lopes (2022), e Velasco (2023).

Quanto ao levantamento e análise de dados das cidades-referência, que visou estabelecer um melhor entendimento das características gerais de cada uma delas, é importante, primeiramente, salientar que elas foram selecionadas por estarem entre as nove cidades mais populosas do Brasil, e por abordarem, no mínimo, uma cidade por região política-administrativa brasileira, sendo elas: São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Fortaleza, Salvador, Belo Horizonte, Manaus, Curitiba e Recife.

Após essa seleção, teve início a fase de coleta e análise de dados estatísticos das cidades pesquisadas, objetivando caracterizar aspectos econômicos, geográficos e habitacionais. Foram obtidas informações quanto ao Produto Interno Bruto (PIB) per capita, área, tamanho da população, densidade populacional e déficit habitacional. As primeiras quatro informações foram coletadas na base de dados do IBGE Cidades e Estados (2022), enquanto a última é fruto das divulgações da Fundação João Pinheiro (2024), relativos aos Estados e Regiões Metropolitanas.

Paralelamente, em relação à análise das matérias legislativas das cidades-referência, buscamos entender como cada cidade implementou uma política de assistência técnica dentro de seus planos diretores. Para isso, acessamos individualmente o site oficial de cada municipalidade, e os seus Planos Diretores. Neles buscamos informações sobre a assistência técnica para habitações de interesse social, suas modalidades de implementação (se são ou não projetos habitacionais, ou outro tipo de projeto), uma definição exata para enquadrar uma população beneficiada, se existe algum tipo de instituição envolvida no desenvolvimento, financiamento ou implementação do ATHIS e se há menção a algum desafio identificado para sua implementação. Para tanto, utilizamos o mecanismo de busca embutido no leitor de documentos digitais, onde procuramos pelas seguintes palavras-chave: "ATHIS", "assistência técnica", "assessoria técnica", "habitação social" e "baixa renda".

Por fim, compreendendo melhor as características específicas das cidades abordadas e a maneira como abordaram ou deixaram de abordar garantias de acesso à assistência técnica para suas populações vulneráveis de baixa renda, traçamos comparações e tendências comuns entre cada uma delas, com o intuito de compreender a forma como a ATHIS é abordada dentro dos planos diretores das cidades mais populosas do país e propor diretrizes normativas para a incorporação da ATHIS na legislação municipal.

APORTE TEÓRICO-CONCEITUAL

Nesta sessão, abordaremos os principais conceitos-chave utilizados no desenvolvimento da pesquisa, sendo eles a definição e entendimento do plano diretor e da assistência técnica como possíveis instrumentos de combate ao déficit habitacional. Para tanto, são utilizadas normativas federais (Constituição e Estatuto da Cidade) bem como a produção científica selecionada conforme apresentado anteriormente.

Segundo a Constituição Federal de 1988, o Plano Diretor está definido pelo Artigo 182, segundo qual:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes; § 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (BRASIL, 1988).

A Constituição estabelece que o Plano Diretor é obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes e deve ser aprovado pela Câmara Municipal, sendo sua função central orientar a ocupação do solo e o crescimento urbano de maneira planejada e sustentável, assegurando que a "propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor" (Art. 182, §2º).

O Plano Diretor é especificado, em seguida, pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho 2001), como o principal instrumento de política urbana para integrar a ATHIS e outras políticas de habitação social, visando garantir, principalmente, o conceito de "função social da propriedade".

A ATHIS, instituída pela Lei Federal nº 11.888 de 24 de dezembro de 2008, é um importante marco da política pública para garantir o direito à moradia no Brasil. Ela assegura a famílias de baixa renda o acesso à assistência técnica pública e gratuita de arquitetos e engenheiros, voltada para a construção, reforma, ampliação e regularização fundiária de moradias de interesse social. A ATHIS entrou em vigor no ano de 2009, tendo como objetivo:

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 (BRASIL, 2008).

Esta lei também se relaciona diretamente com os objetivos do artigo da Constituição Federal anteriormente descrito, que estabelece a função social da propriedade e o desenvolvimento urbano como instrumentos para assegurar o bem-estar e o direito à cidade para todos. Conforme o Art. 182, o Plano Diretor deve garantir que a propriedade urbana cumpra seu

papel social, promovendo o ordenamento territorial e a inclusão social, o que envolve a implementação de políticas como a ATHIS para atender à população mais vulnerável.

A Lei da ATHIS se mostra, então, como um importante marco jurídico para estabelecer as primeiras normatizações para a aplicação da assistência técnica como política pública:

Por ser uma lei federal, a questão se torna de abrangência nacional, podendo contar com recursos da União e de fundos como o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Com um texto sucinto, a lei não é autoaplicável e sua regulamentação é necessária. Portanto, ainda é falha para articular um sistema nacional que vise à prática da assistência técnica. Mesmo assim, isso pode vir a ser uma vantagem, pois se abrem maiores possibilidades para amadurecimento do tema e apresentação de propostas com atuações distintas (CARDOSO; LOPES, p. 19, 2022).

Contudo, na prática, a implementação da ATHIS enfrenta sérias limitações e entraves estruturais que comprometem sua aplicabilidade e, conseqüentemente, sua efetividade na promoção da inclusão social e na redução do déficit habitacional.

Isso porque os Planos Diretores sofrem com a falta de orientação clara para a implementação de suas diretrizes. Villaça (2005) critica a proliferação de diferentes tipos de planos, destacando a ausência de coerência e a confusão criada pela existência de "planos compulsórios" e "planos facultativos", sendo que muitos desses últimos precisam ser aprovados por lei, mesmo sem ter caráter obrigatório. Essa falta de clareza, aliada à tendência de alguns planos não serem debatidos publicamente (como os de Habitação e Transportes) compromete a efetividade da aplicação de políticas públicas voltadas para a população de baixa renda, como a ATHIS.

Ademais, conforme aponta Villaça, há uma enorme dependência e interesse do mercado imobiliário na efetividade de instrumentos urbanos previstos no Estatuto da Cidade, como a Outorga Onerosa, a Transferência do Direito de Construir e as Operações Urbanas Consorciadas. Segundo ele, esses mecanismos tendem a beneficiar áreas "imobiliariamente dinâmicas", enquanto deixam à margem as regiões onde a exclusão social e o déficit habitacional são mais críticos. Dessa forma, a implementação de políticas como a ATHIS acaba sendo prejudicada pelo desinteresse do mercado nessas áreas menos valorizadas, o que limita seu alcance e sucesso.

Essas críticas são centrais para compreender os entraves na implementação da ATHIS, que, embora tenha potencial para transformar a realidade habitacional das populações mais vulneráveis, enfrenta uma série de desafios operacionais ligados à própria estrutura dos Planos Diretores. Muitos desses planos carecem de mecanismos legais e financeiros que garantam sua execução e, como aponta Villaça, a maior atenção é frequentemente dada a instrumentos de interesse do mercado imobiliário, em detrimento das demandas das camadas excluídas.

Conforme aponta Thais Velasco (2023), embora a Lei 11.888/08 seja um marco importante, ela possui um viés de atuação restrito, que limita sua abrangência e eficácia, não tendo

previsto em seu corpo regulamentações adequadas para o trabalho de equipes multidisciplinares, desconsiderando a diversidade de abordagens técnicas que poderiam potencializar a assistência habitacional. Além disso, a ausência de previsibilidade e destinação de recursos torna a ATHIS um campo de atuação sem profissionalização e com baixa capacidade de sustentabilidade financeira, o que reforça a visão de que a atuação nesse setor é algo associado ao voluntariado ou à militância e filantropia, ao invés de um serviço público essencial amparado pelo Estado.

Outro ponto crítico destacado por Velasco é o protagonismo centralizado nos arquitetos e urbanistas como figuras principais da lei. A legislação pressupõe que as soluções habitacionais são essencialmente voltadas à edificação e os problemas de moradia podem ser resolvidos de maneira pontual e individualizada por profissionais técnicos habilitados. Esse foco excessivo nos profissionais de arquitetura ignora a complexidade do déficit habitacional, que demanda uma abordagem multidisciplinar e integrada para lidar com questões socioeconômicas, culturais e ambientais envolvidas no desenvolvimento urbano. Ao concentrar a responsabilidade na figura do arquiteto, a ATHIS negligencia a necessidade de envolver outras áreas, como a engenharia, assistência social e jurídica, entre outros, essenciais para uma assistência técnica verdadeiramente inclusiva e efetiva.

A falta de previsão orçamentária é um dos maiores entraves para a ATHIS. Sem uma fonte de financiamento definida, a lei torna-se "um marco legal esvaziado", como coloca Velasco, servindo mais como um símbolo de disputa política do que como uma ferramenta eficaz para combater o déficit habitacional. Essa ausência de financiamento está em desacordo com as demandas constitucionais de desenvolvimento urbano e da função social da propriedade, que exigem a participação ativa do poder público na promoção do bem-estar da população. Após quase 15 anos de sua aprovação, observa-se que a aplicabilidade da Lei 11.888/2008 permanece extremamente limitada, e sua implementação não foi plenamente efetivada (CARDOSO; SANTO AMORE, 2018).

Portanto, embora a ATHIS traga em sua formulação uma promessa de transformação social, sua execução falha ao não dialogar com a realidade prática. A lei, tal como formulada, não normatiza as condições financeiras para sua própria aplicabilidade, desconsidera a multidisciplinaridade necessária ao enfrentamento da complexidade habitacional brasileira e acaba funcionando prioritariamente como um marco político, mas com poucos avanços concretos. A aplicação efetiva da ATHIS, portanto, exige não apenas sua inclusão formal nos Planos Diretores, mas uma reformulação mais profunda desses planos, que incorpore uma orientação concreta para garantir seu cumprimento e sua conexão com os direitos sociais e coletivos.

Dessa maneira, a análise da integração entre a ATHIS e os Planos Diretores reforça a necessidade de repensar os modelos de planejamento urbano no Brasil. É essencial garantir que esses instrumentos atendam, de fato, à função social da propriedade e promovam políticas que beneficiem diretamente a população excluída, ao invés de dependerem dos

interesses do mercado imobiliário. Sem uma reestruturação desses mecanismos, as políticas de assistência técnica para habitação continuarão a enfrentar barreiras que comprometem sua efetividade e seu papel na redução das desigualdades habitacionais no país.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Dado esse cenário, foram analisadas as matérias legislativas de nove cidades-referência, buscando entender como cada uma implementou uma política de assistência técnica dentro de seus planos diretores de modo a traçar comparações e tendências comuns entre cada uma delas, com o intuito de propor diretrizes normativas para a incorporação da ATHIS na legislação municipal.

O critério de escolha das cidades analisadas foi de acordo com o número de habitantes, sendo escolhidas as nove cidades mais populosas do país, e a partir desse parâmetro, foram levantados dados para compreendê-las e aprofundar a análise, como presente na Tabela 1. A primeira coluna traz o PIB per capita dessas, com Distrito Federal se destacando com o maior valor, tal fato pode ser explicado pela pujança do setor de serviços e da administração pública, por conta do grande número de funcionários públicos de alta renda. Esse dado se contrasta com os demais, visto ser o local com o quarto maior déficit habitacional, ou seja, a renda está concentrada nas mãos de poucas famílias, enquanto muitas encontram-se em estado de vulnerabilidade habitacional. Quanto à área das cidades, Manaus se destaca por possuir a maior área, com um total de 11.401,09 Km² e em razão disso, mesmo que tenha mais de 2 milhões de habitantes, possui a menor densidade demográfica, com o número de 181,01 habitantes por Km².

Tabela 1: Indicadores econômicos, populacionais e habitacionais de capitais brasileiras.

Cidade	Dados				
	PIB per capita (R\$)	Área (km ²)	N° de habitantes	Densidade demográfica (hab./km ²)	Déficit Habitacional (unidades)
Distrito Federal	92.732,27	5.760,78	2.817.381	489,06	91.726
Fortaleza	27.164,45	312,35	2.428.708	7.775,52	95.443
São Paulo	66.872,84	1.521,20	11.451.999	7.528,27	369.991
Manaus	45.782,75	11.401,09	2.063.689	181,01	81.202
Curitiba	49.907,02	434,89	1.773.718	4.078,53	42.708
Salvador	21.706,06	693,44	2.417.678	3.486,49	70.243
Belo Horizonte	41.818,32	331,35	2.315.560	6.988,18	48.594
Recife	33.094,37	218,84	1.488.920	6.803,60	53.966
Rio de Janeiro	53.078,23	1.200,33	6.211.223	5.174,60	201.176

Fonte: os autores a partir dos dados coletados do IBGE e da FJP.

Outro dado relevante para compreender as características das cidades é o número de habitantes, e nesse quesito, São Paulo se destaca com o total de 11.451.999 habitantes. Esse valor ajuda a compreender melhor outros dados como o PIB per capita, sendo o segundo maior do país, visto que além da produção econômica diversificada, há também maior número

de pessoas que fazem a economia girar. E dialoga com o déficit habitacional, sendo a cidade com o maior do país. Esse parâmetro é um dos indicadores de vulnerabilidade de uma população, logo, entende-se que a população paulistana, apesar de possuir o maior número de habitantes e maior PIB per capita, apresenta maior índice de desigualdade social, com a renda concentrada em uma menor parcela de indivíduos. O município do Rio de Janeiro, em menor proporção, segue o mesmo padrão do anterior, possuindo a segunda maior população e o terceiro maior PIB per capita, mas apresenta o segundo maior déficit habitacional, evidenciando a desigualdade e concentração de renda entre as elites.

Quanto à densidade demográfica, a cidade que apresenta o maior valor é Fortaleza, com o total de 7.775,52 habitantes por Km², dado que pode ser explicado por ser o menor município em área, porém com uma grande população, caso contrário ao de Manaus. O último parâmetro analisado é o déficit habitacional, e nesse caso, Curitiba é a cidade que se destaca positivamente das demais, com o menor valor, cerca de 42.708 domicílios. Posteriormente ao analisar os planos diretores, notou-se que o curitibano traz em seus artigos maior descrição de como implementar a ATHIS, indicando atenção do poder público com as políticas públicas habitacionais. Entretanto, mesmo que o dado seja menor perante as demais cidades, ainda é um número preocupante ao ser analisado isoladamente, pois evidencia uma fragilidade dessa sociedade que urge ser corrigida. A partir do levantamento de tais dados, a pesquisa debruçou-se sobre os planos diretores, sendo realizado, primeiramente, o levantamento dos anos de promulgação dos planos diretores vigentes de cada cidade, bem como dos anos em que os PD sofreram algum tipo de modificação, conforme Tabela 2.

Tabela 2: Cronologia dos planos diretores e respectivas alterações nas cidades analisadas.

Cidades	Ano dos Planos Diretores	Alterações nos Planos Diretores
Distrito Federal	2009	2012, 2019 e 2021
Fortaleza	2009	2010 a 2013, 2017 a 2020 e 2024
São Paulo	2014	2015 a 2018, 2020 e 2023
Manaus	2014	2016, 2019 e 2021
Curitiba	2015	2019 e 2024
Salvador	2016	-
Belo Horizonte	2019	-
Recife	2021	2022 e 2023
Rio de Janeiro	2024	2024

Fonte: os autores a partir dos dados dos Planos Diretores analisados.

Em seguida, foi analisado como a ATHIS foi incorporada nos planos diretores das diferentes capitais brasileiras, traçando um paralelo com os dados de cada capital e destacando sua relação com as diretrizes da ATHIS.

O Quadro 1 traz um resumo das informações coletadas nos planos diretores das cidades-referência, organizada em seis temáticas. As temáticas incluem a verificação se os planos diretores fazem uma menção explícita à ATHIS; se existe uma seção dedicada ao tema; se está evidenciada a modalidade de implementação, a população que pode ser beneficiada, as

fontes de financiamento para a execução da ATHIS e as instituições envolvidas na sua implementação. Foram destacadas em vermelho todas as respostas negativas.

Quadro 1: Incorporação da ATHIS nos planos diretores das cidades.

Cidades	Menção explícita	Seção Própria	Modalidade de Implementação	População Beneficiada	Fontes de Renda	Instituições Envolvidas
Distrito Federal	Não	Não	Não	Não	Não	Não
Fortaleza	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Sim
São Paulo	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Sim
Manaus	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não
Curitiba	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Não
Salvador	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Belo Horizonte	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não
Recife	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Sim
Rio de Janeiro	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim

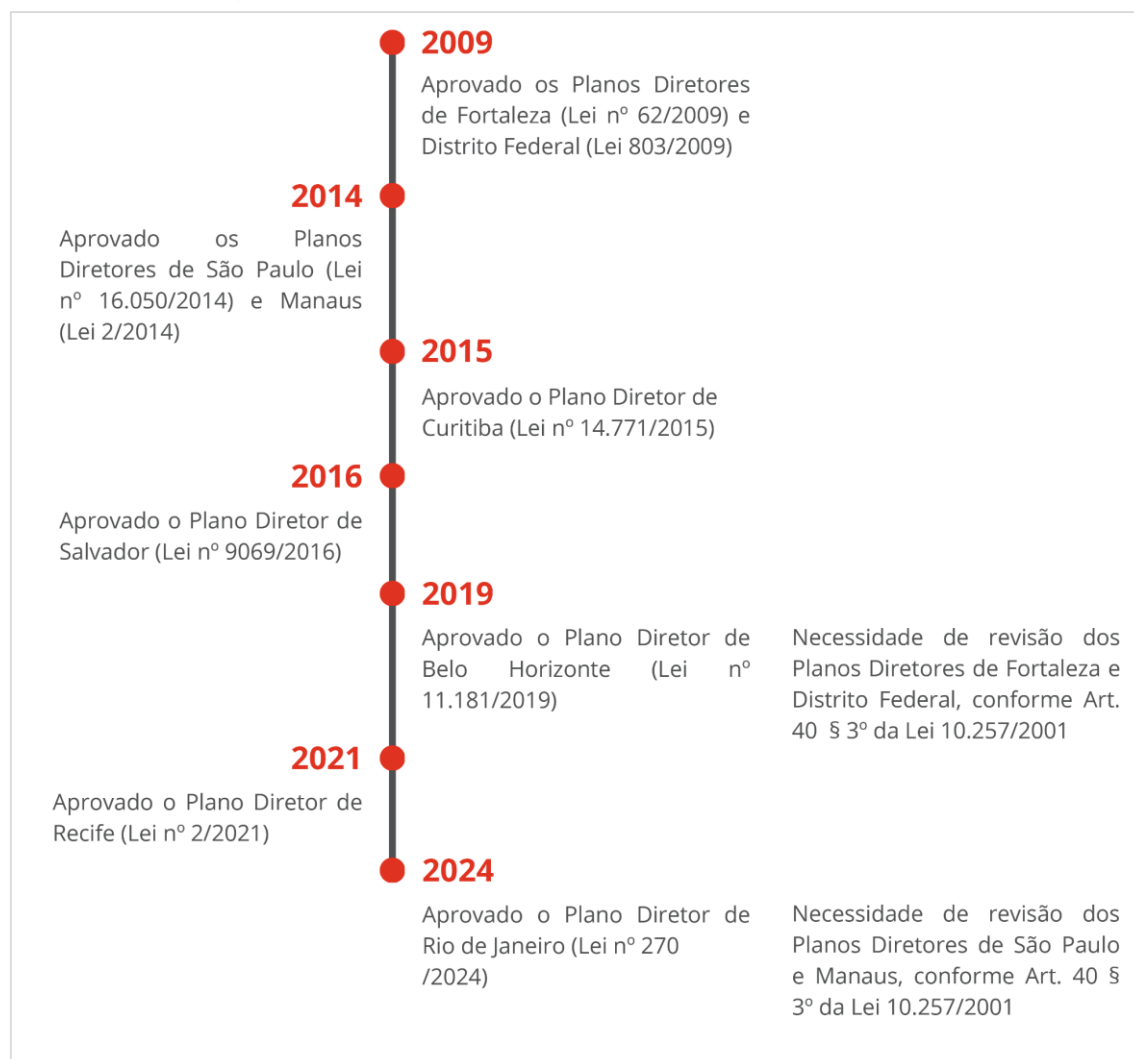
Fonte: os autores a partir dos dados dos Planos Diretores analisados.

A primeira coluna do Quadro 1 destina-se a verificar se os planos diretores fazem a devida menção à ATHIS, buscando compreender se o tema é reconhecido e abordado conforme especificado na Lei nº 11.888/08, o que ocorre em 88% das cidades. Destacamos negativamente o resultado encontrado no Distrito Federal (DF), que foi a única dentre todas as cidades que não fez qualquer menção à existência da assistência técnica, como um direito da população. Por esse motivo, o DF foi excluído de todas as porcentagens indicadas a seguir. A segunda coluna verifica se, nos planos diretores que mencionam a ATHIS de alguma forma, há uma seção específica dedicada ao tema. Essa organização facilita a localização e a compreensão das informações, indicando que o assunto recebe uma atenção estruturada e destacada, mas isso ocorre em apenas 25% das cidades. A coluna destinada à menção às modalidades de implementação, visa analisar se os planos diretores, ao abordarem a ATHIS, trazem em seus artigos as diferentes formas que a mesma pode ser oferecida, seja como instrumento para regularização fundiária, assistência técnica para construções individuais, entre outros, o que ocorre em 100% das cidades que mencionaram a existência da ATHIS. A coluna seguinte, população beneficiada, visa analisar se as normativas especificam o público-alvo, a exemplo de famílias com renda de até 3 (três) salários-mínimos, conforme a Lei nº 11.888/08, como também demais especificações, tal como número de propriedades por titular (BRASIL, 2008), o que ocorre em 88% dos casos. A próxima coluna de análise aborda a menção às fontes de financiamento, visando detalhar a origem dos recursos destinados à execução da ATHIS, como recursos federais, municipais ou convênios, existente apenas em 37% das cidades. Enquanto a última coluna, visa analisar se é exposto nos artigos as instituições envolvidas, ou seja, se há parcerias com demais organizações, como entidades de classe, universidades, cooperativas de habitação, entre outras, o que ocorre em 62%.

Entre as cidades analisadas, os planos diretores mais antigos são o de Fortaleza e do Distrito Federal, datados em 2009; em seguida, Manaus e São Paulo apresentaram seus planos em 2014, completando 10 anos de vigência em 2024; Curitiba, estabeleceu seu plano em 2015;

enquanto Salvador o fez em 2016; Belo Horizonte, promulgou o seu último PD há cinco anos, em 2019; Recife, que possui a menor população residente entre as cidades analisadas, implementou seu plano em 2021; por fim, o Rio de Janeiro apresenta o plano diretor mais recente, de 2024. Conforme a figura 1, vale ressaltar que os planos diretores do Distrito Federal, Fortaleza, Manaus e São Paulo estão desatualizados em relação ao parágrafo 3º da Lei nº 10.257/2001, que determina a revisão dos planos diretores a cada dez anos (BRASIL, 2001).

Figura 2: Linha do Tempo dos Planos Diretores no Brasil.



Fonte: os autores a partir dos dados dos Planos Diretores analisados.

Posteriormente, as cidades de Salvador e do Rio de Janeiro se destacam em relação às demais, por dedicarem uma seção e uma subseção, respectivamente, ao tema. A seguir, apresenta-se a Seção VI do plano diretor de Salvador:

Da Melhoria das Condições de Habitabilidade de Moradias Art. 75. Os programas de assistência técnica serão voltados à elaboração e implantação de projetos de ampliação, reforma, melhoria da qualidade e das condições de salubridade da habitação, com a participação do interessado. Art. 76. Visando à melhoria das condições de habitabilidade, o Poder Público Municipal

promoverá gestões junto aos agentes financeiros, para que, em conjunto com o Município, possam ser ampliadas as possibilidades de acesso ao crédito destinado à melhoria e ampliação da moradia. Parágrafo único. No oferecimento de crédito, será priorizado o atendimento ao direito à moradia, flexibilizando-se as condições de empréstimos e subsídios que considerem: I - a capacidade de endividamento da clientela; II - a instabilidade socioeconômica das famílias, devido à instabilidade e informalidade dos postos de trabalho; III - a necessidade de dilatação dos prazos e do estabelecimento de acordos nos casos de inadimplência. (SALVADOR, 2016, cap. III)

Em complemento, a Subseção IV do plano diretor do Rio de Janeiro destaca:

Assistência Técnica e Melhorias Habitacionais Art. 186. Fica o Município autorizado a realizar assistência técnica para intervenções de recuperação, adequação, conclusão, requalificação e melhoria de habitações individuais e coletivas, em imóveis ou áreas ocupadas coletivamente por população carente, que já tenham período de ocupação igual ou superior a cinco anos e onde não haja reivindicação de posse administrativa ou judicial. § 1o A assistência técnica prevista no caput abrange todos os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução de obras e serviços a cargo dos profissionais das áreas de arquitetura e urbanismo e engenharia necessários para a construção, reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação. § 2o As intervenções previstas neste artigo fazem parte da Política Habitacional do Município e deverão ser custeadas pelas fontes de recursos definidas no art. 173. (RIO DE JANEIRO, 2024, cap. V, seq. III)

Os métodos de implementação da ATHIS nas cidades analisadas, de modo geral, são voltados à promoção da regularização fundiária e na melhoria das condições habitacionais, especialmente em áreas de interesse social. No contexto dos planos diretores analisados, as cidades de Salvador, São Paulo e Rio de Janeiro se destacam significativamente pelo nível de detalhamento da sua implementação. Salvador abrange a assistência técnica gratuita em função da regularização fundiária, desapropriações e melhorias habitacionais, com ênfase na participação dos moradores. São Paulo oferece uma abordagem integrada, envolvendo regularização fundiária, habitação de interesse social e a colaboração de setores comunitários.

Art. 164. A Prefeitura ou os demais legitimados na forma da lei, com base nas atribuições previstas no inciso VIII do art. 30 da Constituição da República, na Lei Federal no 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, na Lei Federal no 11.977, de 7 de julho de 2009 e alterações posteriores, e na legislação municipal de regularização de loteamentos, parcelamentos do solo e edificações, consolidados até a data de aprovação desta lei, deverá incorporar os assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando à sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios: VII – a assistência técnica, jurídica e social gratuita. (SÃO PAULO, 2014, cap. III, seq. V)

Já o Rio de Janeiro apresenta ênfase na assistência técnica para melhorias habitacionais, regularização fundiária e produção social de moradias, com foco nas áreas de baixa renda.

Art. 6 XXI - garantir à população negra o acesso à infraestrutura urbana e aos equipamentos comunitários associados à função habitacional, bem como a assistência técnica e jurídica para

a construção, a reforma ou a regularização fundiária da habitação em área urbana; (RIO DE JANEIRO, 2024, cap. II, seq. II)

Em contrapartida, Fortaleza, Manaus e Belo Horizonte apresentaram um menor nível de detalhamento, tratando da assistência técnica de maneira superficial, sem especificar métodos concretos de aplicação.

A análise dos planos diretores das cidades estudadas revela que, de maneira geral, todos mencionam em alguma parte a população que poderá ter acesso à assistência técnica gratuita. No entanto, destaca-se que os planos diretores do Distrito Federal e de Belo Horizonte não incluem essa informação, evidenciando uma lacuna em suas políticas habitacionais. A Lei Federal 11.888/2008, em seu Art. 2, determina que famílias com renda mensal de até três salários-mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, têm o direito de usufruir da assistência técnica para a construção de habitação de interesse social como moradia própria (BRASIL, 2008). Entretanto, em sua maioria, os planos diretores mencionam o termo “população de baixa renda”, como exemplificado no Plano Diretor de Manaus, que menciona em seu Art. 31: “A estratégia de acesso à moradia é complementada por ações específicas como o oferecimento de assistência técnica em serviços de engenharia a pessoas de baixa renda para a implantação de habitações unifamiliares”. (MANAUS, 2014, cap. IX).

A ausência de padronização nos planos diretores em relação às faixas de renda estabelecidas pela Lei Federal compromete a eficácia das políticas, uma vez que não esclarece de forma clara quais grupos serão contemplados. Essa lacuna se torna ainda mais significativa ao se analisar o Plano Diretor do Rio de Janeiro, que adota uma abordagem mais restritiva, conforme definido em seu Art. 379:

Aos titulares de um único imóvel, com até 80 metros quadrados e de até dois pavimentos, cuja família tenha renda que não exceda a três salários-mínimos, será assegurada assistência técnica gratuita a cargo do Poder Executivo para a elaboração de projeto com a finalidade de construção de habitação. (RIO DE JANEIRO, 2024, cap. V)

Quanto à menção às fontes de financiamento da ATHIS, apenas três cidades das nove analisadas abordam explicitamente tal aspecto, sendo elas Salvador, Rio de Janeiro e Curitiba, tornando-se o tema menos abordado entre os explorados. Tal fato pode ser explicado uma vez que a origem dos recursos pode mudar ao longo do tempo devido a alterações nas políticas públicas, orçamentos e prioridades governamentais, tornando-se difícil prever a longo prazo. Além disso, muitos planos diretores concentram-se em diretrizes e objetivos gerais, deixando os aspectos financeiros para discussões separadas. A cidade do Rio de Janeiro destaca-se das demais por trazer um artigo próprio especificando as diferentes fontes de financiamento para programas habitacionais, inclusive de assistência técnica para habitação de interesse social.

Art. 173. Os programas de acesso à moradia e melhorias habitacionais serão financiados através das seguintes fontes de recursos: I - Tesouro do Município; II - repasses de recursos do Estado e da União Federal; III - Fundos estaduais e federais destinados à habitação de interesse

social; IV - Fundo Municipal de Habitação; V - Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social; VI - doações públicas ou privadas; VII - oriundos de contrapartidas urbanísticas previstas nesta Lei Complementar; VIII - alienação de imóveis por meio de permuta física e/ou financeira; IX - contrapartidas do setor privado por meio de permuta física e/ou financeira; X - financiamentos públicos; e XI - financiamento de organismos de cooperação internacionais e multilaterais. (RIO DE JANEIRO, 2024, cap. V, seq. III)

Quanto à última coluna dedicada à menção às instituições envolvidas, apenas três, entre as cidades que abordam a ATHIS em seus planos diretores, não mencionam explicitamente nenhuma entidade responsável ou que auxilie a implementação da política pública, sendo elas: Manaus, Belo Horizonte e Curitiba. Nas demais cidades nota-se uma padronização ao citar tais responsáveis, tendo como foco sempre o poder municipal, e, no máximo, a inclusão de outra instância pública que atue em conjunto, como é o caso do Art. 263 do plano diretor da cidade de Fortaleza:

Art. 263. Cabe ao Município garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuita às comunidades e aos grupos sociais menos favorecidos, viabilizando o direito à moradia digna, e a defesa de seus direitos, neste caso, em convênio com a Defensoria Pública. (FORTALEZA, 2009, cap. X, seq. II).

Todavia, um apontamento levantado durante a análise dos planos diretores, é a ausência de menções às entidades de classe como o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea), sendo estes uns dos principais responsáveis pela aplicação da Lei nº 11.888. É através dessas instituições que profissionais são mobilizados e capacitados para atuar em prol de moradia digna e gratuita para a população, além de ser um importante canal de divulgação e diálogo entre ambos, pois atuam em conjunto de ONGs e associações de moradores.

DIRETRIZES NORMATIVAS

Tendo em vista as normativas analisadas acima e as discussões apresentadas, foram desenvolvidas as seguintes diretrizes normativas, visando ampliar a eficácia no acesso à política. Importante mencionar a necessidade de adaptar as diretrizes da ATHIS às características socioeconômicas e geográficas locais, considerando fatores como densidade demográfica, déficit habitacional e condições de infraestrutura, privilegiando a população residente em áreas de maior vulnerabilidade social, habitacional e ambiental, conforme diagnóstico do município.

RECONHECIMENTO LEGAL E ESTRUTURAÇÃO NORMATIVA

- Menção explícita à ATHIS: Garantir a inclusão da ATHIS como direito no plano diretor municipal, conforme disposto na Lei Federal nº 11.888/08, priorizando famílias com renda mensal de até três salários-mínimos.

- Seção exclusiva no plano diretor: Criar uma seção específica dedicada à ATHIS, detalhando seus população beneficiada, modalidades de implementação, fontes de financiamento, institucionalização, atualização e monitoramento, educação e divulgação, participação comunitária, para facilitar a compreensão e execução.

POPULAÇÃO BENEFICIADA

- Especificar o público-alvo nos termos da Lei nº 11.888/08: Famílias com renda de até três salários-mínimos, residentes em áreas urbanas e rurais, priorizando a população negra e/ou comunidades em situação de vulnerabilidade social, ambiental ou habitacional.
- Ampliar critérios, quando necessário, para contemplar especificidades locais, como populações em áreas de risco ou comunidades tradicionais.

MODALIDADES DA ATHIS

- Regularização fundiária: Ações para formalização de ocupações irregulares.
- Reforma e/ou ampliação habitacional: Projetos de ampliação, adequação e melhoria de moradias.
- Produção social de moradias: Incentivar projetos habitacionais em parceria com a sociedade civil.

INSTITUCIONALIZAÇÃO DA ATHIS

Instituir uma instância pública (semelhante às Defensorias Públicas) de ATHIS, com participação de representantes do poder público, entidades de classe e sociedade civil. Essa instância seria o local para:

- Gestão integrada: monitorar, coordenação e implementação das ações;
- Requisição do direito ao acesso à ATHIS por parte da população;
- Desenvolvimento de campanhas de conscientização sobre o direito à ATHIS e como acessá-lo, utilizando veículos de comunicação acessíveis à população de baixa renda;
- Promoção de programas de capacitação para profissionais envolvidos na execução da ATHIS, reforçando sua importância social e legal.

Definir claramente as responsabilidades do Poder Público Municipal e das entidades parceiras nessa instância pública, como:

- Defensoria Pública para apoio jurídico;
- Profissionais de arquitetura, urbanismo e engenharia para planejamento, execução e acompanhamento das diferentes modalidades de ATHIS junto às populações beneficiadas;

- Conselhos profissionais (CAU, Confea) para capacitação de profissionais e mobilização;
- Universidades, ONGs e cooperativas de habitação para suporte técnico e comunitário.

MONITORAMENTO

Criar mecanismos de monitoramento e avaliação contínua da aplicação da ATHIS, com relatórios periódicos que mensurem resultados em termos de redução do déficit habitacional e melhoria das condições de moradia.

FONTES DE FINANCIAMENTO

Incluir a previsão de financiamento através de:

- Recursos próprios do município (Tesouro Municipal);
- Repasses federais e estaduais;
- Fundos específicos (ex.: Fundo Municipal de Habitação e Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social);
- Doações de entidades privadas e internacionais;
- Contrapartidas urbanísticas e parcerias público-privadas.

Incluir a exigência de destinar um percentual fixo do orçamento municipal para programas de ATHIS, visando a sua sustentabilidade financeira e contínua aplicação.

PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA

- Garantir a participação ativa da comunidade no planejamento e implementação dos projetos de ATHIS, promovendo espaços de diálogo e co-decisão.
- Incentivar o protagonismo das comunidades beneficiadas nos processos de reforma e construção, respeitando suas especificidades culturais e sociais.

Estas diretrizes visam padronizar e aprimorar a inclusão da ATHIS nos planos diretores, garantindo maior eficiência na redução das desigualdades habitacionais e promovendo o direito à moradia digna para a população de baixa renda.

CONCLUSÃO

A análise dos planos diretores revelou que, de forma geral, a implementação da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) é tratada de maneira superficial ou inexistente. Apesar da previsão legal e da importância do instrumento para a promoção de melhorias habitacionais para a população de baixa renda, os planos diretores não integram de forma robusta as diretrizes da ATHIS.

Identificou-se que, quando mencionada, a ATHIS é abordada de maneira vaga, sem detalhamento de estratégias claras para sua operacionalização, financiamento ou articulação com outras políticas habitacionais. A ausência de uma incorporação sólida e eficaz reflete uma limitação das administrações municipais em priorizar a assistência técnica como um direito fundamental, o que resulta em obstáculos para que a população mais vulnerável acesse serviços de qualidade para a melhoria de suas moradias.

A ausência de uma implementação robusta da ATHIS nos planos diretores compromete a eficácia das políticas públicas de habitação de interesse social, perpetuando o déficit habitacional e as desigualdades urbanas. Dessa forma, foram propostas diretrizes normativas para reduzir essas diferenças, padronizando a inclusão da ATHIS nos planos diretores, com seções específicas e dedicadas ao tema, seguindo exemplos como os dos planos diretores do Rio de Janeiro e de Salvador, que estruturam suas diretrizes para tratar a ATHIS de forma mais dedicada.

Essa padronização proposta permitiu estabelecer orientações detalhadas e diretrizes claras para a operacionalização e financiamento da ATHIS, fortalecendo seu papel na promoção de políticas habitacionais mais inclusivas e eficazes. Com isso, as administrações municipais têm uma ferramenta mais robusta para reduzir o déficit habitacional e mitigar as desigualdades urbanas.

AGRADECIMENTO

Este trabalho foi apoiado pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro – FAPERJ [código E-26/210.862/2024].

REFERÊNCIAS

BELO HORIZONTE. **Lei Complementar nº 11.181, de 8 de agosto de 2019**. Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, por seus representantes, [2019]. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/pe/r/recife/lei-complementar/2021/1/2/lei-complementar-n-2-2021-institui-o-plano-diretor-do-municipio-do-recife-r>>. Acesso em: 30 set. 2024.

BRASIL. **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 [...]. Brasília: Presidência da República, [2008]. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm>. Acesso em: 30 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras

providências. Brasília: Presidência da República, [2001]. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 30 set. 2024.

CARDOSO, F. S.; LOPES, J. M. D. A. Assessoria e Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social: do discurso à construção da prática profissional. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, 2022.

CARDOSO, F.; SANTO AMORE, C. **Assessoria e assistência técnica para habitação de interesse social no Brasil**. XV Coloquio Internacional de Geocrítica Las ciencias sociales y la edificación de una sociedad post-capitalista, Barcelona, 2018.

CAU/BR. **Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil**. Acesse os resultados do II Censo das Arquitetas e Arquitetos e Urbanistas do Brasil, 2021. Disponível em: <https://caubr.gov.br/acesse-os-resultados-do-ii-censo-das-arquitetas-e-arquitetos-e-urbanistas-do-brasil/>

CURITIBA. **Lei n° 17.771, de 17 de dezembro de 2015**. Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Curitiba de acordo com o disposto no art. 40, § 3o, do Estatuto da Cidade, para orientação e controle do desenvolvimento integrado do Município. Curitiba: Câmara Municipal, [2015]. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-curitiba-pr>>. Acesso em: 30 set. 2024.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar n° 803, de 25 de abril de 2009**. Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências. Distrito Federal: Poder Executivo, [2009]. Disponível em: <<https://legislacao.cl.df.gov.br/Legislacao/consultaTextoLeiParaNormaJuridicaNJUR-149592!buscarTextoLeiParaNormaJuridicaNJUR.action>>. Acesso em: 30 set. 2024.

FORTALEZA. **Lei Complementar n° 62, de 02 de fevereiro de 2009**. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e dá outras providências. Fortaleza: Câmara Municipal, [2009]. Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/catalogodeservico/pdp_com_alteracoes_da_lc_0108.pdf>. Acesso em: 30 set. 2024.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no brasil**. Disponível em: <<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>>. Acesso em: 30 set. 2024.

IBGE INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades e estados**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados.html?view=municipio>>. Acesso em: 30 set. 2024.

IBGE INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=37225&t=resultados>>. Acesso em: 30 set. 2024.

MANAUS. **Lei Complementar n° 2, de 16 de janeiro de 2014**. Dispõe sobre o Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Manaus e dá outras providências. Manaus: Câmara Municipal, [2014]. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-manaus-am>>. Acesso em: 30 set. 2024.

RECIFE. **Lei Complementar n° 2, de 23 de abril de 2021**. Institui o Plano Diretor do Município do Recife, revogando a Lei Municipal n° 17.511, de 29 de dezembro de 2008. Recife: Câmara Municipal, [2021]. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/pe/r/recife/lei-complementar/2021/1/2/lei-complementar-n-2-2021-institui-o-plano-diretor-do-municipio-do-recife-r>>. Acesso em: 30 set. 2024.

RIO DE JANEIRO. **Lei Complementar n° 270, de 16 de janeiro de 2024**. Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências. Rio de Janeiro: Poder Executivo, [2024]. Disponível em: <<https://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC270M.PDF>>. Acesso em: 30 set. 2024.

SALVADOR. **Lei n° 9.069/2016**. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador - PDDU 2016 e dá outras providências. Salvador: Câmara Municipal, [2016]. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-salvador-ba>>. Acesso em: 30 set. 2024.

SÃO PAULO. **Lei Complementar n° 16.050, de 31 de julho de 2014**. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei n° 13.430/2002. São Paulo: Câmara Municipal, [2014]. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>>. Acesso em: 30 set. 2024.

VELASCO, T. **Habitação como direito social**: a Lei de ATHIS, sua aplicabilidade e desafios. XX Encontros Nacionais da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2023.

VILLAÇA, F. J. M. **As ilusões do plano diretor**. São Paulo, Edição do autor, 2005.

VILLAÇA, F. J. M. **Dilemas do plano diretor**. Fundação Prefeito Faria Lima - CEPAM. O município no século XXI: cenários e perspectivas. Tradução. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1999.