XXI ENTAC – Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído
14 a 16 de outubro de 2026 | Goiânia-Brasil
DOI: https://doi.org/10.46421/entac.v21i1.8542

Assistência técnica habitacional no Nordeste brasileiro: acesso, percepção e conhecimento sobre a Lei nº 11.888/2008

Housing Technical Assistance in Northeastern Brazil: Access, Perception, and Knowledge of Law No. 11,888/2008

Veronica Juliana Alves dos Santos
UFS | Aracaju/SE | Brasil | veronicaj.profissional@gmail.com
Vanessa Silva Chaves
Uniages | Paripiranga/BA | Brasil | vanessa.chaves@ages.edu.br
Débora de Gois Santos
UFS | Aracaju/SE | Brasil | deboragois@academico.ufs.br

Resumo

O estudo tem como objetivo compreender as condições de acesso e o nível de conhecimento da população de baixa renda sobre a assistência técnica habitacional, à luz da Lei nº 11.888/2008. Adotou-se abordagem quantitativa, por meio da aplicação de questionário estruturado, divulgado em canais digitais, a uma amostra não probabilística por conveniência composta por 300 respondentes, dos quais 232 pertencem ao público-alvo da Lei em questão, concentrados na região Nordeste. Os resultados revelam que 81% dos respondentes identificaram problemas construtivos em suas moradias, 84% não recorrem à assistência técnica, cenário associado à predominância da autoconstrução, e apontaram as restrições financeiras como principal barreira ao acesso a esses serviços. Além disso, 82% desconhecem a Lei nº 11.888/2008, que assegura assistência técnica para habitação de interesse social. Como contribuição, o estudo evidencia a desconexão entre o marco legal e sua efetivação, apontando a necessidade de fortalecimento institucional e ampliação do acesso a esse direito.

Palavras-chave: Assistência técnica habitacional. Lei nº 11.888/2008. Autoconstrução. Déficit habitacional.

Abstract

This study aims to understand the conditions of access to housing technical assistance and the level of awareness among low-income populations regarding Law No. 11,888/2008. A quantitative approach was adopted through a structured questionnaire distributed via digital channels to a non-probabilistic convenience sample of 300 respondents, of whom 232 belonged to the target population established by the Law, concentrated in Northeastern Brazil. The results reveal that 81% of respondents identified construction problems in their homes, 84% do not seek technical assistance, a scenario associated with the predominance of self-built housing, and reported financial constraints as the main barrier to accessing these services. In addition, 82% are unaware of Law No. 11,888/2008, which guarantees technical assistance for social interest housing. As a contribution, the study highlights the gap between the legal framework and its implementation, pointing to the need for stronger institutional support and expanded access to this right.

Keywords: Housing technical assistance; Law No. 11.888/2008; Self-construction; Housing deficit.

DOI: https://doi.org/10.46421/entac.v21i1.8542

INTRODUÇÃO

A garantia do direito à moradia no Brasil permanece como um desafio estrutural, mesmo após seu reconhecimento na Constituição Federal de 1988. A produção do espaço urbano, historicamente marcada por desigualdades socioeconômicas e pela insuficiência de políticas públicas inclusivas, resultou em um quadro persistente de precariedade habitacional, especialmente entre a população de baixa renda [1] [2]. Mais do que a ausência de unidades habitacionais, esse cenário evidencia a predominância de problemas qualitativos, relacionados às condições construtivas, à inserção urbana e ao acesso a serviços básicos [3].

Nesse contexto, a autoconstrução se consolidou como alternativa recorrente de acesso à moradia, muitas vezes desvinculada de orientação técnica e inserida em áreas inadequadas [4] [5]. Embora responda a uma necessidade imediata, essa prática tende a reproduzir padrões de vulnerabilidade, tanto do ponto de vista físico, quanto socioespacial. Como contraponto, a assistência técnica em habitação de interesse social se apresenta como instrumento capaz de qualificar o ambiente construído, ao incorporar critérios técnicos, segurança e adequação às necessidades dos usuários.

A institucionalização desse direito ocorreu com a Lei nº 11.888/2008 [6], que assegura assistência técnica pública e gratuita às famílias de baixa renda para projeto, construção, reforma e regularização de habitações de interesse social. Apesar desse avanço normativo, a efetivação da política ainda é limitada e a população beneficiária, em muitos casos, desconhece tanto a existência desse direito quanto a importância do acompanhamento técnico nas intervenções habitacionais. Esse desconhecimento reduz a capacidade da sociedade de reivindicar a oferta da política pública e de buscar assistência técnica quando disponível. Diante desse contexto, este estudo busca compreender as condições de acesso e o nível de conhecimento da população de baixa renda acerca da assistência técnica habitacional, partindo da hipótese de que a baixa apropriação social desse direito também contribui para a permanência de práticas construtivas precárias e reforça a necessidade de fortalecimento das ações públicas voltadas à efetivação da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS).

ASSISTÊNCIA TÉCNICA HABITACIONAL COMO POLÍTICA PÚBLICA NO BRASIL

A habitação constitui uma necessidade básica, reconhecida como direito social na Constituição Federal de 1988. No Brasil, entretanto, sua efetivação é limitada por desigualdades estruturais associadas ao processo de urbanização, à concentração de renda e às restrições de acesso ao mercado formal de moradia [1] [2]. Esse cenário se expressa no déficit habitacional, estimado em mais de 5,8 milhões de domicílios, além de um significativo déficit qualitativo relacionado à precariedade construtiva, à insuficiência de infraestrutura urbana e à insegurança da posse [3]. Tais condições atingem, principalmente, a população de baixa renda, historicamente excluída de políticas públicas efetivas e de mecanismos formais de financiamento [7] [8].

No campo das políticas públicas, as ações estatais frequentemente priorizaram a produção habitacional em larga escala, o que favorece padrões urbanos marcados pela informalidade, precariedade e segregação espacial. Essa lógica esteve, em diversos

momentos, mais associada à dinamização econômica do que à garantia da qualidade [9] [10] [11]. Programas habitacionais lançados na história do brasil, como o Minha Casa Minha Vida de 2009, mantiveram essa orientação, reforçando críticas quanto à predominância de interesses do setor produtivo sobre as necessidades sociais [8] [12]. Como resultado, persistem padrões urbanos marcados pela informalidade, precariedade e segregação.

Nesse contexto, a autoconstrução consolidou-se como a principal alternativa de acesso à moradia para a população de baixa renda. Em geral, ocorre sem acompanhamento técnico e, frequentemente, em áreas inadequadas do ponto de vista urbanístico e ambiental [4] [5] [13]. Embora represente uma solução viável diante da ausência do Estado, essa prática está associada a riscos estruturais, baixa qualidade construtiva e inadequações às normas técnicas. Além disso, contribui para a expansão de assentamentos precários e para o agravamento das desigualdades socioespaciais [11].

Diante dessas limitações, a assistência técnica em habitação de interesse social emerge como um instrumento relevante para qualificar a produção habitacional, ao possibilitar o acesso a serviços profissionais de arquitetura e de engenharia. Sua atuação contribui, então, para uma maior segurança das edificações, melhor desempenho construtivo e adequação às condições de habitabilidade. No entanto, sua implementação no Brasil ainda é restrita, marcada por entraves institucionais, baixa atuação municipal e reduzido conhecimento por parte da população potencialmente beneficiária [5] [14]. Nesse sentido, torna-se fundamental analisar o marco legal que regulamenta a assistência técnica no país, com destaque para a Lei nº 11.888/2008 [6].

LEI 11.888/2008: LIMITES E POSSIBILIDADES DE APLICAÇÃO

A assistência técnica em habitação de interesse social consolida-se como instrumento de política pública a partir de um processo histórico de articulação entre poder público, entidades profissionais, movimentos sociais e universidades. Esse movimento culminou na promulgação da Lei nº 11.888/2008, que assegura assistência técnica pública e gratuita para projeto, construção, reforma e ampliação de habitações destinadas a famílias com renda de até três salários mínimos, em áreas urbanas e rurais [6].

A lei estabelece diretrizes voltadas à melhoria da qualidade construtiva, ao uso racional de recursos, à regularização das edificações e à prevenção da ocupação em áreas de risco, além de prever a atuação integrada entre União, Estados e Municípios, com financiamento por meio de recursos públicos, como o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Também amplia as possibilidades de atuação profissional, incluindo servidores públicos, organizações da sociedade civil, profissionais autônomos e iniciativas vinculadas a universidades, enaltecendo o caráter social e interdisciplinar da política [5] [15].

Apesar de seu potencial, a efetivação da Lei nº 11.888/2008 ainda enfrenta limites relacionados à baixa institucionalização nos municípios, à necessidade de regulamentação local, à insuficiência de equipes técnicas e à limitada divulgação junto

à população beneficiária [2]. Nesse sentido, embora represente um avanço significativo na garantia do direito à moradia digna, sua aplicação depende da articulação entre diferentes atores. Assim, a assistência técnica apresenta-se simultaneamente como possibilidade concreta de qualificação da produção habitacional e como desafio na sua implementação, evidenciando a importância de analisar as reais condições de acesso e de conhecimento pela população.

METODOLOGIA

A pesquisa caracteriza-se como aplicada, de natureza exploratória, com abordagem quantitativa, desenvolvida a partir da coleta de dados primários por meio de questionário estruturado.

O instrumento de pesquisa foi elaborado na plataforma *Google Forms*, contendo oito questões de múltipla escolha estruturadas em três blocos (Figura 1), e divulgado, por meio de um *link* eletrônico, em redes sociais (*Instagram e WhatsApp*), incluindo grupos de mensagens e publicações nos perfis dos pesquisadores e de membros da comunidade acadêmica com disponibilidade para preenchimento voluntário. A coleta de dados foi realizada no período de março a junho de 2022, cujos aspectos coletados permanecem relevantes para a análise do acesso à assistência técnica habitacional.

Figura 1: Estruturação dos blocos de perguntas do questionário



Fonte: Elaboração das autoras (2026).

Com participação voluntária, foram obtidas 300 respostas válidas, das quais 232 corresponderam ao público-alvo da pesquisa, composto por indivíduos de baixa renda enquadrados nos critérios da Lei nº 11.888/2008. O universo da pesquisa compreende a população de baixa renda potencialmente beneficiária da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) na região Nordeste do Brasil, embora não seja possível determinar seu tamanho devido à estratégia de recrutamento adotada. O recorte territorial adotado justifica-se pela elevada incidência de déficit habitacional qualitativo e de precariedade habitacional na região [3].

A amostra é do tipo não probabilística por conveniência, uma vez que os participantes foram selecionados com base na acessibilidade e na disponibilidade para responder às questões. Assim, os resultados refletem as percepções do grupo investigado, não

sendo passíveis de generalização estatística para a população nordestina de baixa renda.

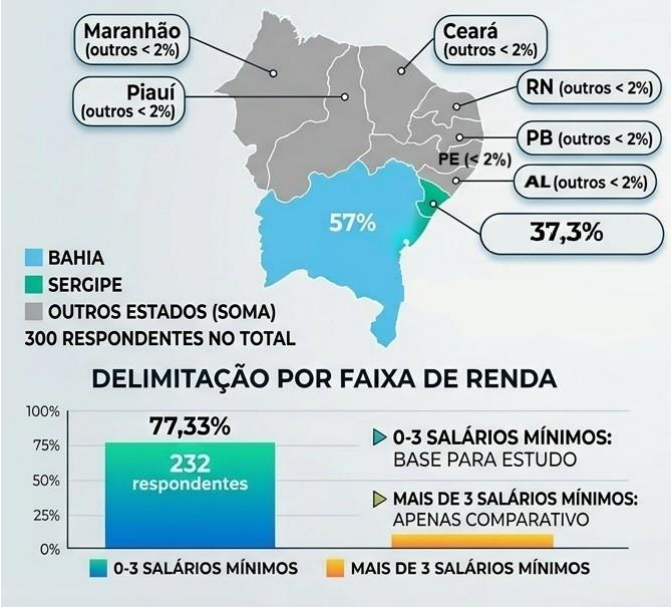
Os dados coletados foram organizados e analisados por meio de estatística descritiva, com apresentação em frequências relativas e gráficos, permitindo a identificação de padrões relacionados às condições habitacionais, ao acesso à assistência técnica e ao conhecimento da legislação. O estudo apresenta caráter transversal, representando um recorte temporal do período investigado.

Quanto aos procedimentos técnicos, a pesquisa configura-se como de campo. Como limitações, destacam-se a utilização de amostragem por conveniência e a coleta de dados em ambiente digital, o que pode restringir a representatividade da amostra e o acesso de determinados grupos populacionais.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

Esta seção apresenta e analisa os resultados obtidos a partir da aplicação do questionário, organizados de modo a evidenciar o perfil dos respondentes, suas condições habitacionais e o acesso à assistência técnica. Inicialmente, a Figura 2 apresenta a caracterização da amostra quanto ao estado de residência e à faixa de renda.

Figura 2: Caracterização do respondente



Fonte: Elaboração das autoras (2026).

No que se refere à faixa de renda, 77,33% da amostra (232 indivíduos) possui renda de até três salários mínimos, atendendo ao público-alvo prescrito na Lei nº 11.888/2008 [6]. Embora a maior participação de respondentes tenha ocorrido nos estados da Bahia e Sergipe, essa concentração decorre do alcance dos canais de divulgação da pesquisa. Ainda assim, observa-se que os dados coincidem com o contexto habitacional desses territórios, caracterizados por déficits habitacionais expressivos e elevada incidência

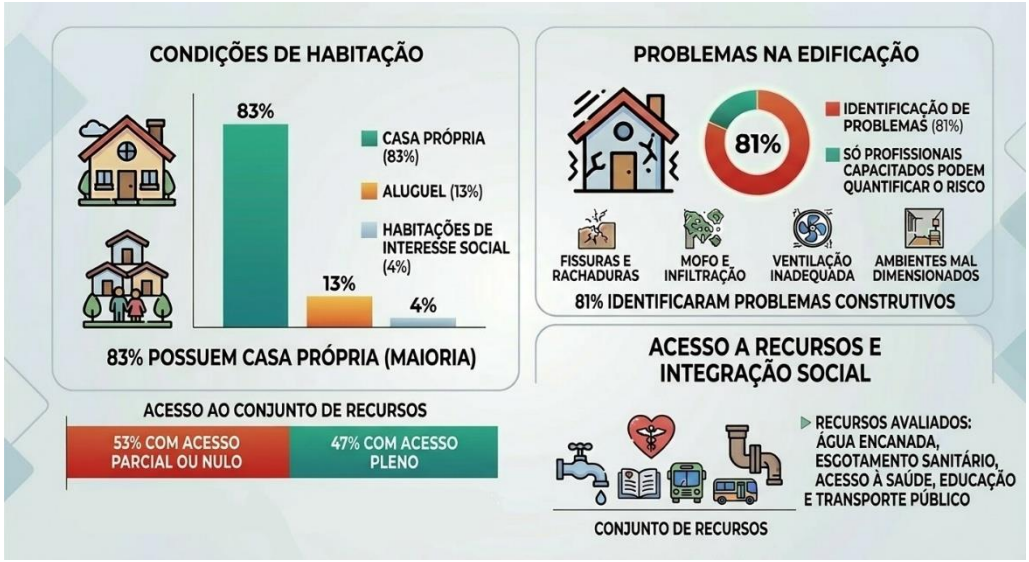
de inadequações nas moradias, especialmente quanto à infraestrutura e à qualidade construtiva [3].

No caso da Bahia, destaca-se sua relevância no cenário nacional em termos de déficit habitacional absoluto, enquanto Sergipe acompanha as características regionais de vulnerabilidade observadas no Nordeste [3]. Assim, a concentração da amostra nesses estados reforça a pertinência do recorte adotado, considerando a maior demanda por políticas habitacionais e por assistência técnica nessas localidades.

Embora a maioria dos respondentes se enquadre como população de baixa renda, a análise das condições habitacionais, Figura 3, revela que 83% possuem casa própria, enquanto 13% vivem em imóveis alugados e apenas 4% são beneficiários de habitações de interesse social. Ainda que a alta taxa de moradia própria possa sugerir maior estabilidade habitacional, a literatura aponta que, no contexto brasileiro, especialmente entre a população de baixa renda, esse dado está fortemente associado à autoconstrução, frequentemente realizada sem assistência técnica adequada [4] [8]. Assim, a propriedade do imóvel não necessariamente reflete condições adequadas de habitabilidade, mas, muitas vezes, evidencia estratégias informais de acesso à moradia.

Essa interpretação é reforçada pelos dados referentes aos problemas construtivos, uma vez que 81% dos respondentes afirmaram identificar manifestações patológicas em suas edificações, como fissuras, infiltrações, mofo, ventilação inadequada e dimensionamento insuficiente dos ambientes. Tais manifestações são recorrentes em construções executadas sem acompanhamento profissional, estando associadas à baixa qualidade construtiva e ao desconhecimento técnico [16]. Nesse sentido, a literatura destaca que a ausência de assistência técnica compromete não apenas o desempenho das edificações, mas também a segurança e a salubridade dos ambientes habitados [5] [15].

Figura 3: Condições habitacionais

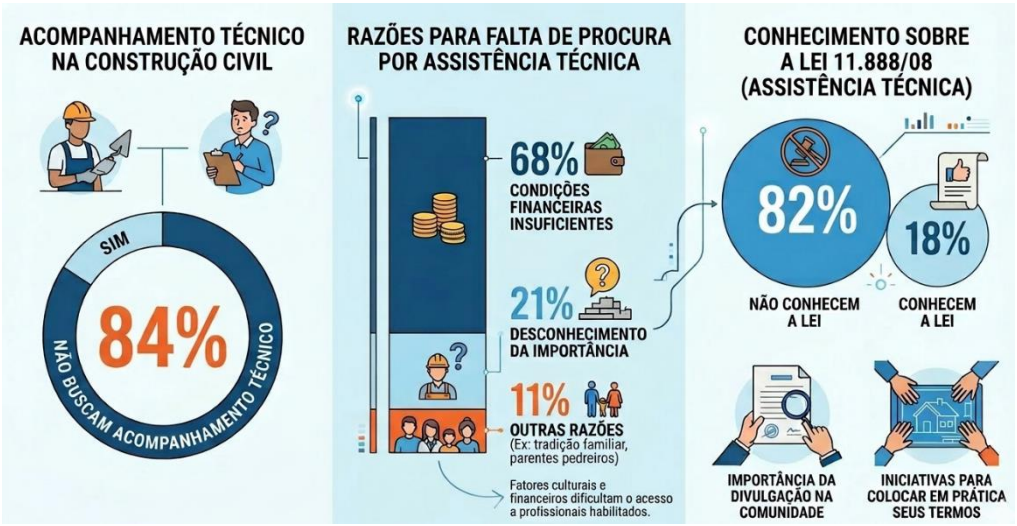


Fonte: Elaboração das autoras (2026).

Além disso, no que se refere ao acesso à infraestrutura e aos serviços urbanos, observa-se que 53% dos respondentes apresentam acesso parcial ou inexistente de recursos básicos, como saneamento, mobilidade e equipamentos sociais, enquanto apenas 47% possuem acesso pleno. Esse cenário corrobora com a compreensão de que o déficit habitacional brasileiro é majoritariamente qualitativo, relacionado não apenas à unidade habitacional em si, mas também às condições do entorno [3] [1]. Dessa forma, os resultados evidenciam a necessidade de políticas integradas que articulem assistência técnica, infraestrutura urbana e inclusão social, de modo a promover efetivamente o direito à moradia digna.

Nesse contexto, ao aprofundar a análise sobre a dimensão da assistência técnica, buscou-se compreender como se dá o acompanhamento profissional na produção dessas moradias. Os resultados, da Figura 4, indicam que 84% dos respondentes não buscam assistência técnica na construção civil, o que se articula diretamente com o cenário anteriormente apresentado de precariedades habitacionais e limitações de infraestrutura, como uma relação causa e consequência. Tal dado demonstra a predominância da autoconstrução entre a população de baixa renda, frequentemente realizada sem orientação técnica, o que contribui para a reprodução de inadequações construtivas e urbanas já discutidas [4] [5].

Figura 4: Acesso à assistência técnica



Fonte: Elaboração das autoras (2026).

No que se refere aos fatores que limitam o acesso a esses serviços, 68% dos respondentes apontam as condições financeiras como principal barreira, seguidas pelo desconhecimento da importância da assistência técnica (21%) e por aspectos culturais, como práticas construtivas familiares (11%). Esses resultados evidenciam que a ausência de acompanhamento técnico não se restringe à dimensão econômica, mas está associada à baixa percepção de sua relevância, reforçando a ideia de que os serviços técnicos ainda são vistos como custos adicionais e não como elementos essenciais para garantir a qualidade, a segurança e o desempenho das edificações.

Por fim, observa-se que 82% dos respondentes afirmam não conhecer a Lei nº 11.888/2008, o que explicita uma lacuna significativa entre o avanço normativo e sua efetiva apropriação pela população. Esse dado reforça o que a literatura aponta como

um dos entraves para a consolidação da assistência técnica como política pública no Brasil: a baixa divulgação e institucionalização nos níveis locais [2]. Assim, a efetiva implementação da ATHIS depende de fatores institucionais, como regulamentação local, disponibilidade de recursos públicos e estrutura administrativa dos entes governamentais.

Embora os dados desta pesquisa tenham sido coletados entre março e junho de 2022, seus resultados permanecem atuais diante do cenário recente das políticas habitacionais brasileiras. Em 2025, o Governo Federal lançou o Programa Reforma Casa Brasil, voltado ao financiamento e à execução de reformas e melhorias habitacionais para famílias de baixa renda. Entretanto, o programa não estabelece, em sua regulamentação, a assistência técnica pública e gratuita nos moldes previstos pela Lei nº 11.888/2008, mantendo dissociadas as políticas de melhoria habitacional e de assistência técnica.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados obtidos demonstraram correspondência entre o perfil dos respondentes e o público historicamente mais afetado pelas desigualdades habitacionais no Brasil, caracterizado pela baixa renda, inserção em contextos urbanos periféricos e acesso limitado à infraestrutura básica. A predominância da casa própria associada à presença significativa de problemas construtivos e à limitação no acesso a serviços urbanos reforça a centralidade do déficit qualitativo no cenário habitacional brasileiro. Nesse sentido, os dados corroboraram a compreensão de que o problema da moradia não se restringe à provisão de unidades habitacionais, mas envolve também a qualidade construtiva, a localização e a integração urbana.

Os resultados evidenciam, ainda, um baixo nível de conhecimento da população sobre a assistência técnica habitacional e o direito assegurado pela Lei nº 11.888/2008, bem como uma reduzida busca por acompanhamento técnico, associada principalmente às restrições financeiras e ao desconhecimento da importância desse serviço. Esses achados reforçam a necessidade de ampliar ações de divulgação e conscientização acerca da ATHIS, de modo a favorecer a apropriação social desse direito e fortalecer a capacidade da população de reivindicar sua oferta pelo poder público, sem desconsiderar que a efetiva implementação da política depende, sobretudo, de ações institucionais e da destinação de recursos pelos entes governamentais.

Como limitações do estudo, destaca-se a concentração da amostra em determinados estados da região Nordeste, especialmente Bahia e Sergipe, o que restringe a generalização dos resultados para outras realidades regionais do país. Diante disso, sugere-se, para pesquisas futuras, a ampliação da abrangência territorial, bem como a adoção de diferentes abordagens metodológicas, como entrevistas e estudo de caso, que permitam aprofundar a análise. Recomenda-se, ainda, investigar experiências concretas de implementação da assistência técnica em municípios brasileiros, a fim de compreender seus desafios operacionais e potencialidades, contribuindo para o aprimoramento dessa política pública e para a efetivação do direito à moradia digna.

AGRADECIMENTOS

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES).

DECLARAÇÃO

Durante a preparação deste artigo, o primeiro autor utilizou o Gemini 3.5 Flash (versão gratuita) para a tradução, revisão, e geração de imagens do texto. Após a utilização da ferramenta, os autores revisaram e editaram o conteúdo conforme necessário e assumem total responsabilidade pelo conteúdo do artigo publicado.

REFERÊNCIAS

[1] BUONFIGLIO, L. Habitação de Interesse Social. **Mercator** (Fortaleza), v. 17, 2018.

[2] SANTOS. J. S. dos. **Lei da assistência Pública e gratuita:** Um estudo de aplicação para municípios paraibanos. 2014. fl. 118. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2014.

[3] FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2023**. Belo Horizonte, 2025.

[4] FERNANDES, E.; ALFONSIN, B. **A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano.** Belo Horizonte: Del Rey, 2003

[5] CUNHA, E. M. P; ARRUDA, A. M. V; MEDEIROS, Y. (ORG.). **Experiências em Habitações de Interesse Social no Brasil.** Brasília: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2007.

[6] BRASIL. Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. **Assegurar às famílias de baixa renda Assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124 de 16 de junho de 2005**. Brasília, 24 de dezembro de 2008.

[7] RIBEIRO, L. C. de; PECKMAN, R. M. O que é questão de moradia? **Coleção Primeiros Passos**, n. 92. São Paulo: Editora Brasiliense, 1985.

[8] MARICATO, E. P **A política habitacional no regime militar:** do milagre brasileiro à crise econômica. Petrópolis: Vozes, 1987.

[9] ARRETCHE, M. T. S**. Estado e mercado na provisão habitacional:** três modelos de política.1990. 260 f. Dissertação (Mestrado em Filosofia). Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 1990.

[10] SANTOS. C. de S. **A política Habitacional para a população de baixa renda, em Belo Horizonte, a partir de 1990**. 2006. fl. 137. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

[11] ELOY, C. M. de M.**. O papel do Sistema Financeiro da Habitação diante do desafio de universalizar o acesso à moradia digna no Brasil.** 2013. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

[12] CARDOSO, A. ARAGÃO, T. e ARAUJO, F. Habitação de Interesse Social: Política ou Mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 2011, XIV. Rio de Janeiro. **Anais [...]** XIV Encontro Nacional da Anpur. Rio de Janeiro: ANPUR, 2011.

[13] NASCIMENTO, D. M. **A autoconstrução na produção do espaço urbano.** Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

[14] CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL (CAU/BR). **Assistência técnica em habitação de interesse social.** Brasília: CAU/BR, 2018.

[15] INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL. **Manual para a Implantação da Assistência Técnica Pública e Gratuita a Famílias de Baixa Renda para Projeto e Construção de Habitação de Interesse Social.** Rio Grande do Sul: Tecnodata Educacional, 2010.

[16] VIDAL, F. E. C. **A autoconstrução e o mutirão assistidos como alternativas para a produção de habitações de interesse social**. 2008. 165 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, Brasília, 2008.