

SANTOS “T” (Vila Santa Casa)

Localização: Av. Senador Feijó nº 811, Encruzilhada,
Santos/SP.

(133 unidades habitacionais)





a) Antecedentes:

a.1) A Vila Santa Casa: A denominada Vila Santa Casa situa-se no Bairro Encruzilhada, entre a Região Central e a Orla de Santos/SP. Neste bairro, dotado de plenas condições de infraestrutura, as residências são predominantemente verticalizadas com 3 a 4 pavimentos. Na Vila Santa Casa, em específico, as moradias eram precárias, sendo construídas em alvenaria e de materiais variados, incluindo madeira e sucata. Apesar de ter um mínimo de infraestrutura (água e luz) resultante de uma primeira intervenção da Prefeitura, em 1994, a favela possuía uma ocupação extremamente adensada, acarretando condições precárias de insolação e ventilação, criando ambientes insalubres. A maior parte das edificações tinha uso exclusivamente residencial; apenas algumas possuíam uso misto (comércio).

a.2) Histórico: Localizada num dos bairros nobres da cidade, antes conhecida por “Caldeirão do Diabo”, foi vista como um problema da cidade, cuja única solução seria a remoção das famílias residentes. Os moradores da Vila Santa Casa conviviam com o fato de que todas as benfeitorias construídas – quase na totalidade próprias, estavam em risco pois a propriedade do terreno se dividia entre Santa Casa (81,5%) e Prefeitura Municipal de Santos (18,5 %). Em setembro de 1994, a Prefeitura Municipal de Santos entregou obras de urbanização na Vila, que com a participação dos moradores, garantiram melhoria nas condições de infraestrutura. O terreno foi comprado pela Prefeitura de Santos e COHAB-ST (Companhia de Habitação da Baixada Santista) em 1995 a fim de que se elaborasse e executasse um projeto de urbanização na área, apontando alguns objetivos básicos, quais sejam: a revitalização urbana, o desenvolvimento econômico e a melhoria das condições de habitabilidade. Neste mesmo ano foi anunciada a “Operação Urbana” para abertura da Av. Senador Feijó e revitalização do local.



PREFEITURA DE
Santos

CDHU



COHAB SANTISTA
Companhia de Habitação
da Baixada Santista

a.3) Fases da intervenção: A intervenção da área da Vila Santa Casa, ocorreu em 4 fases:

1ª Fase: Abertura da Av. Senador Feijó (Ano de 1995);

2ª Fase: Remoção de 69 famílias para os Edifícios I e II

24 unidades habitacionais: Av. Comendador Martins - Ano de 1996;

24 unidades habitacionais: Av. Washington Luís – Ano de 1998;

21 unidades habitacionais (alojamento provisório): Av. Comendador Martins - Ano de 1999;

3ª Fase: Remoção de 16 famílias para o Edifício III (Cooperativa 16 famílias da Vila Santa Casa + 14 famílias de servidores municipais/ Total de 30 unidades habitacionais. Av. Senador Feijó - Ano de 2006);

4ª Fase: Remoção de 133 famílias para o Edifício Santos "T" (Vila Santa Casa - Ano de 2018).



Fases da intervenção (Vila Santa Casa).



Alojamento – 21 unidades habitacionais (atualmente demolido).



Edifício I - 24 unidades habitacionais.



Edifício II - 24 unidades habitacionais.



Edifício III – 30 unidades habitacionais (16 famílias da Vila Santa Casa + 14 famílias de servidores municipais).



PREFEITURA DE
Santos

CDHU



COHAB SANTISTA
Companhia de Habitação
da Baixada Santista

b) Objetivos do Projeto:

b.1) Objetivo: A 4ª fase da Vila Santa Casa contempla a construção do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Santos "T" (Vila Santa Casa), localizado na Av. Senador Feijó, nº 811, no bairro da Encruzilhada, na cidade de Santos/SP, o qual possui o objetivo de dar condições de habitabilidade digna às famílias que ainda residiam em condições precárias, na área da Vila Santa Casa (hoje desapropriado).

c) Local de Intervenção:

c.1) Origem: A área do terreno onde ocorreram as remoções, pertencente a chamada Vila Santa Casa, está delimitada na imagem a seguir:



Imagem anterior às remoções (origem).



Imagem posterior às remoções (destino).



Vista frontal do terreno voltada à Av. Senador Feijó (local em que ocorreram as remoções)



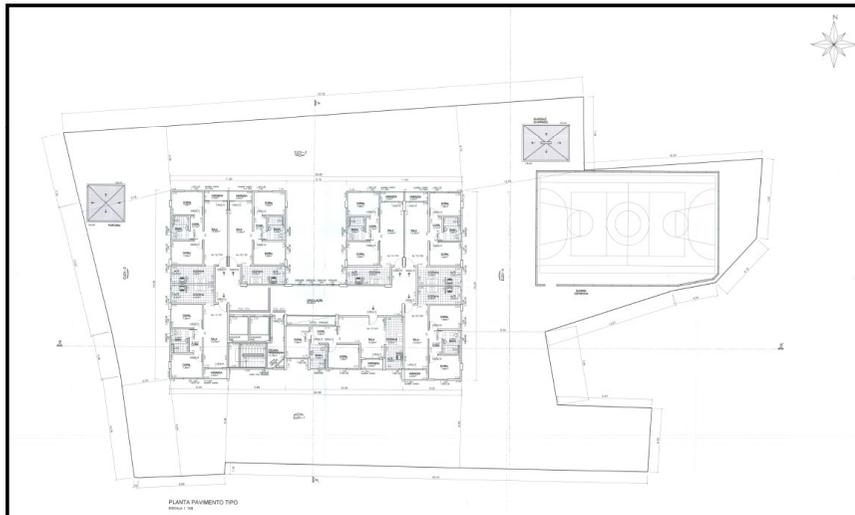
PREFEITURA DE
Santos

CDHU

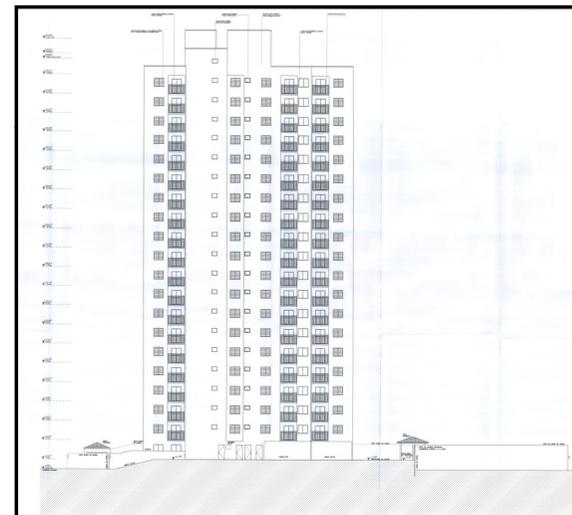


COHAB SANTISTA
Companhia de Habitação
da Baixada Santista

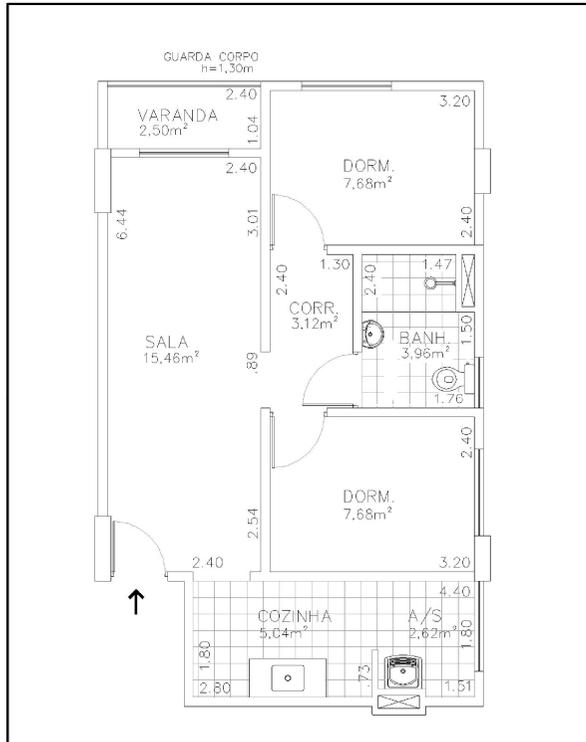
c.2) Destino: O Empreendimento Habitacional de Interesse Social Santos “T” (Vila Santa Casa) possui subsolo, 19 pavimentos tipo, com 07 unidades por pavimento, o que totaliza 133 unidades habitacionais (área construída: 11.893,92 m²). Cada unidade habitacional é composta por sala, cozinha, área de serviço, banheiro e 02 dormitórios. Conta ainda com centro comunitário, área de lazer (salão de jogos, quadra esportiva, playground, brinquedoteca, salão de festas e quiosque com churrasqueira), vagas para automóvel, moto e bicicleta.



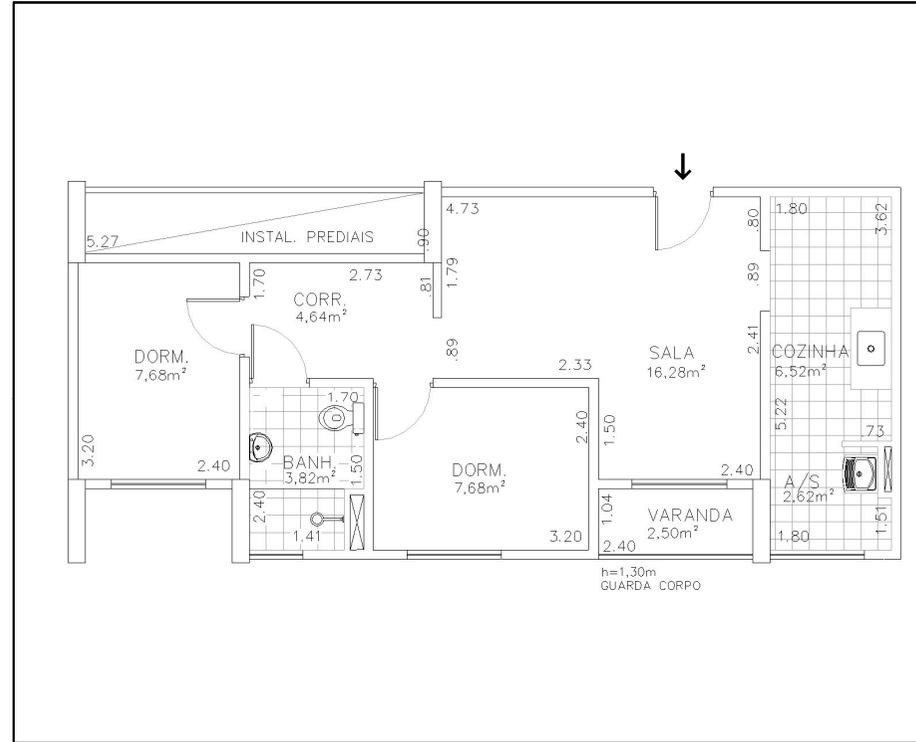
Projeto arquitetônico - Pavimento tipo.



Projeto arquitetônico – Elevação.



Projeto arquitetônico – Apartamento tipo
(finals 1, 2, 3, 4, 5 e 6).



Projeto arquitetônico – Apartamento tipo (final 7).



PREFEITURA DE
Santos

CDHU



COHAB SANTISTA
Companhia de Habitação
da Baixada Santista



Imagem do Empreendimento Santos "T".



Imagem do Empreendimento Santos "T".



Imagem do Empreendimento Santos "T" (quadra esportiva).



Imagem do Empreendimento Santos "T" (quadra esportiva).

d) Prioridade de Atendimento: Identificação do grupo Alvo:

O Empreendimento Habitacional de Interesse Social Santos “T” (Vila Santa Casa) atendeu as famílias residentes na Vila Santa Casa, em condições precárias de insolação e ventilação (ambientes insalubres).

e) Identificação com a Categoria em que concorre ao prêmio do Selo de Mérito:

O Empreendimento Habitacional denominado Santos “T” (Santa Casa), se enquadra na categoria, a saber:

Relevância Social e/ou Urbana - Enquadram-se nesta categoria os conjuntos habitacionais já construídos e ocupados, considerados exemplos a serem replicados e que oferecem soluções habitacionais para populações de grupos sociais com necessidades específicas, quer sejam urbanas ou rurais, ou características culturais e/ou regionais, respeitando as suas particularidades.

f) **Prazo de Execução** : A obra foi executada pela empresa PANDA Engenharia e Construções Ltda., através de licitação pública, a qual foi executada em 40 meses (Ordem de serviço: 22/12/2014/ Encerramento: 23/04/2018).

g) **Estratégia Adotada**: Para extinguir as submóradas da Vila Santa Casa foi adotada a estratégia de intervenção dividida em 4 fases:

1ª Fase: Abertura da Av. Senador Feijó (Ano de 1995);

2ª Fase: Remoção de 69 famílias para os Edifícios I e II

24 unidades habitacionais: Av. Comendador Martins - Ano de 1996;

24 unidades habitacionais: Av. Washington Luís – Ano de 1998;

21 unidades habitacionais (alojamento provisório): Av. Comendador Martins - Ano de 1999;

3ª Fase: Remoção de 16 famílias para o Edifício III (Cooperativa 16 famílias da Vila Santa Casa + 14 famílias de servidores municipais/ Total de 30 unidades habitacionais. Av. Senador Feijó - Ano de 2006);

4ª Fase: Remoção de 133 famílias para o Edifício Santos “T” (Vila Santa Casa - Ano de 2018).

h) Quadro Resumo dos investimentos aportados: O empreendimento denominado Santos “T” (Vila Santa Casa) foi realizado em parceria entre a CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo), a Prefeitura de Santos e a COHAB-ST (Companhia de Habitação da Baixada Santista).

h.1) Terreno: O terreno foi doado pela COHAB-ST (Companhia de Habitação da Baixada Santista) à CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo);

h.2) Projetos: Os projetos (arquitetônico, executivos e complementares) foram elaborados/contratados e aprovados pela COHAB-ST (Companhia de Habitação da Baixada Santista);

h.3) Construção: A construção do empreendimento foi licitada e contratada pela CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo).

Valor total final do investimento com a obra: R\$ 24.289.157,25 (em 01/04/2018).



PREFEITURA DE
Santos



COHAB SANTISTA
Companhia de Habitação
da Baixada Santista

i) Equipe Técnica envolvida diretamente no Projeto:

i.1) Elaboração e aprovação do projeto arquitetônico (Equipe técnica da COHAB-ST):

Diretor Presidente: Maurício Queiroz Prado;

Arquiteta: Regina Antonieta Lopes Del Cistia (CAU: A2448-1).

i.2) Elaboração e aprovação dos projetos executivos e complementares (Contratação pela COHAB-ST):

Empresa RSG Consultoria e Engenharia – Engenheiro: Ricardo Soares Gomes de Oliveira Filho (CREA/SP: 0873983).

i.3) Execução do empreendimento (CDHU/ PANDA Engenharia e Construção Ltda):

Responsável técnico pela obra – Engenheiro: Sérgio Amorim Andrade (CREA/MG: 53.880/D).

i.4) Trabalho social de pré e pós-ocupação (Equipe técnica da COHAB-ST):

Diretor presidente: Maurício Queiroz Prado;

Gerente responsável pela equipe do social: Maristela Bechara.



PREFEITURA DE
Santos

CDHU



COHAB SANTISTA
Companhia de Habitação
da Baixada Santista

j) Papel dos Parceiros no Projeto: O empreendimento foi produzido em parceria:

j.1) Prefeitura de Santos e COHAB-ST (Companhia de Habitação da Baixada Santista): Foram atribuições:

- Elaboração dos projetos executivos de arquitetura e urbanismo e respectivas aprovações junto aos órgãos competente;
- Obtenção do alvará de execução da obra que foi executada pela CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo), em conformidade com o projeto aprovado junto aos órgãos competentes (alvará de aprovação nº 0146/2013) emitido pela Prefeitura de Santos;
- Atendimento habitacional provisório das famílias até a entrega definitiva da solução habitacional pela CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo);
- Trabalho social de cadastramento, identificação e caracterização socioeconômica da população alvo em consonância com a Política habitacional do Estado, garantindo a elegibilidade da demanda, de acordo com os critérios de comercialização praticados pela CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo);
- Execução do trabalho social dentro de 06 (seis) meses antes da entrega das chaves as famílias até 02 (dois) anos após a primeira mudança de família para o empreendimento Santos "T";



PREFEITURA DE
Santos

CDHU



COHAB SANTISTA
Companhia de Habitação
da Baixada Santista

- Doação do terreno com 2.034,72m², objeto da matrícula 52.158, do 3^a Cartório de Registro de Imóveis de Santos, de propriedade da COHAB-ST (Companhia de Habitação da Baixada Santista), localizado na Av.Senador Feijó, nº 811, no bairro da Encruzilhada, na cidade de Santos/SP, à CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo);
- Registro da escritura de doação do terreno acima referido junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Santos, de modo a possibilitar que, no momento oportuno a CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo) possa comercializar as unidades habitacionais.

j.2) CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo):

Licitação e acompanhamento da execução da obra.

k) Lições aprendidas: Com a execução do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Santos “T” (Vila Santa Casa), vimos:

- A inovação na verticalização de conjuntos habitacionais populares, sendo um passo muito importante para municípios escassos de áreas livres, para atendimento de famílias que aguardam atendimento junto aos municípios, proporcionando assim, a possibilidade de atender a um número maior de famílias;
- O grande ganho foi a realocação de todas as famílias na mesma rua (em frente), erradicando a favela. As famílias continuam sendo atendidas e usando os mesmos equipamentos públicos, não alterando o círculo de convívio das mesmas.



I) Projeto de Monitoramento e/ou Pós Ocupação: Trabalho social desenvolvido pela COHAB-ST (Companhia de Habitação da Baixada Santista):

I.1) Pré ocupação: Nesta etapa a equipe planejou as ações e teve os primeiros contatos com a comunidade que foi beneficiada pela intervenção, realizando reuniões para obter o levantamento de dados socioeconômicos, traçando assim o perfil da população alvo. A pesquisa permitiu conhecer a composição familiar, a renda, as condições de habitabilidade e quem chefiava as famílias.

I.2) Transição: Nesta etapa o ponto forte foram as discussões quanto ao novo modelo de vida. Expectativa, medos, esperanças, euforia e sonhos faziam parte deste cenário. Sempre que possível as unidades eram atribuídas por consenso. Os vizinhos se escolhiam por afinidade e valorizando o tempo de convivência que já possuíam. Apesar de mais trabalhoso, o consenso fará uma sensível diferença, mais adiante na fase de pós-ocupação, quando as pessoas precisarão se unir para resolver conflitos, administrar as questões comuns e alcançar um novo status social. Foram dadas orientações dos compromissos que foram assumidos, como exemplo, dicas de economia de água e energia elétrica.

I.3) Pós ocupação: Nesta etapa a adaptação e as relações de vizinhanças são os centro das atenções. O individual cede lugar ao coletivo e é preciso exercitar a arte de conviver. São desenvolvidas atividades como assembléias, reunião com grupo diretivo do Conjunto e CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo), plantões sociais, acompanhamento de vistorias realizadas pela equipe de obras, para solucionar reclamações da área técnica.