



# RESIDENCIAL JOSÉ MAKSOUND

Da favela ao sonho da casa própria



**EMHA**  
Agência Municipal  
de Habitação de  
Campo Grande

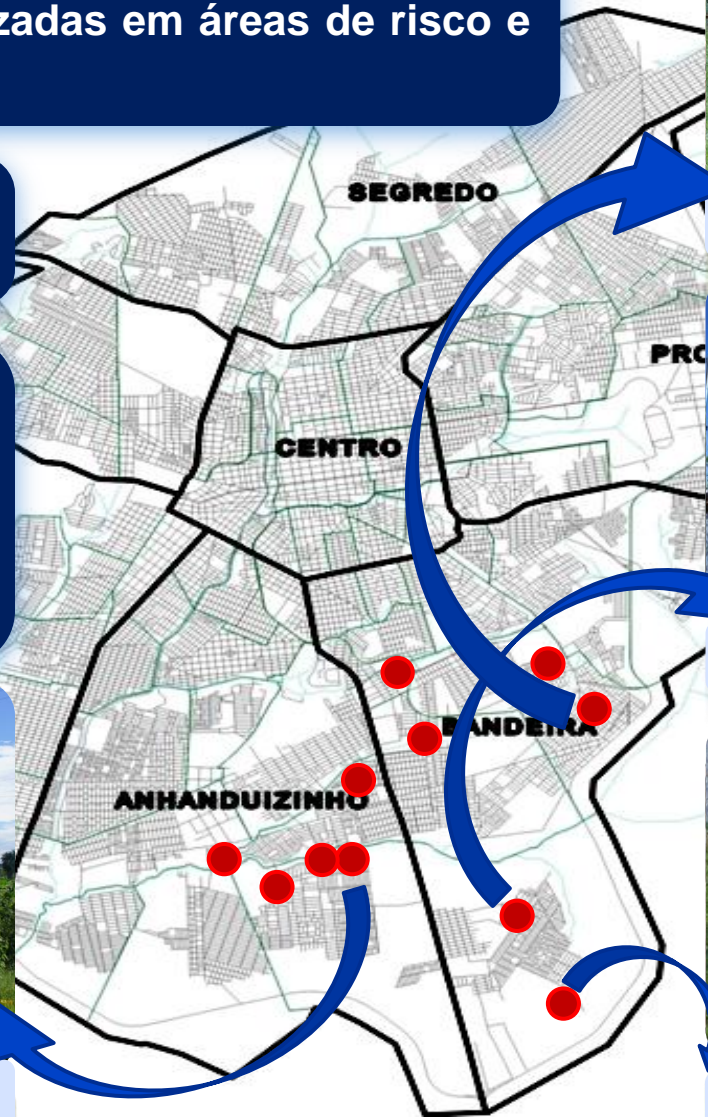


# ANTECEDENTES DO PROJETO

Identificação de ocupações irregulares e precárias com habitações insalubres localizadas em áreas de risco e fundos de vales;

Solicitação da população local à intervenção pública;

Crescimento desordenado de ocupações em vazios urbanos, prejudicando o desenvolvimento planejado da cidade.



Moradia Precária - Itamaracá



Área de Risco - Moreninha



Fundos de Vale - Mário Covas



Barracos ao lado do Res. Maksoud

# OBJETIVO GERAL DO PROJETO

Estabelecer um processo de interação com a população, para melhor adequação da obra à demanda de famílias em vulnerabilidade social e/ou impactadas pelas obras de intervenções urbanas, como forma de viabilizar o exercício da participação e o controle social, no processo de reassentamento habitacional.



Ocupações irregulares precárias



Trabalho Social



Novas moradias

# OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Construir unidades habitacionais localizadas em empreendimento dotado de infra estrutura adequada e abastecida por serviços e equipamentos públicos que atendam às necessidades básicas do público alvo e que estimulem a consolidação urbana para o desenvolvimento local;

Promover a inclusão social das famílias caracterizadas como de interesse social por meio do reassentamento populacional;

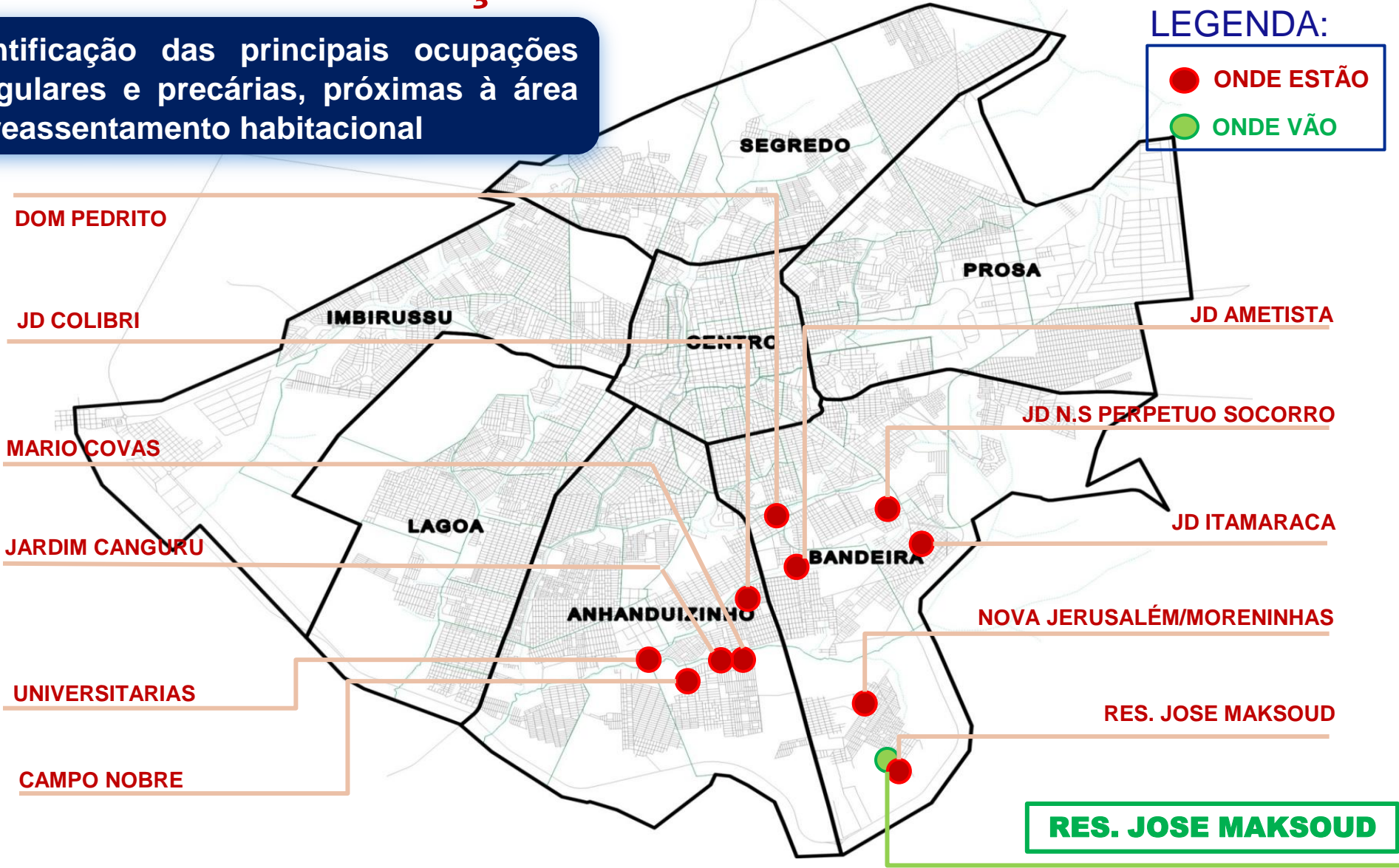
Promover o Trabalho Técnico Social no processo de reassentamento das famílias objeto da intervenção, como o diferencial e importante meio de inclusão social, fomentando o convívio das famílias em sociedade inserindo-as à malha urbana.

# LOCAL DE INTERVENÇÃO

Identificação das principais ocupações irregulares e precárias, próximas à área de reassentamento habitacional

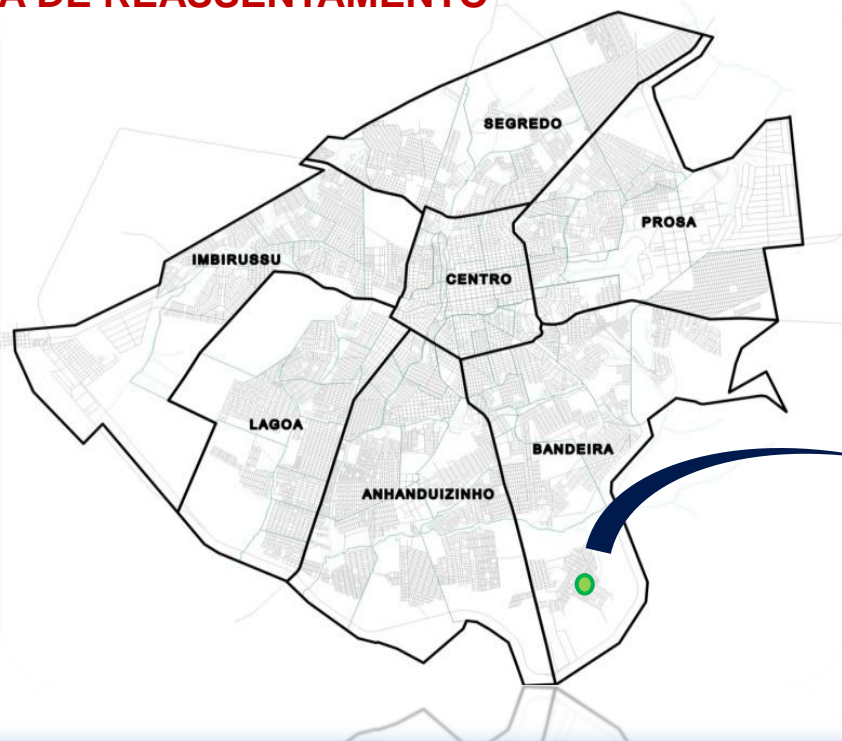
LEGENDA:

- ONDE ESTÃO
- ONDE VÃO



# LOCAL DE INTERVENÇÃO

## ÁREA DE REASSENTAMENTO



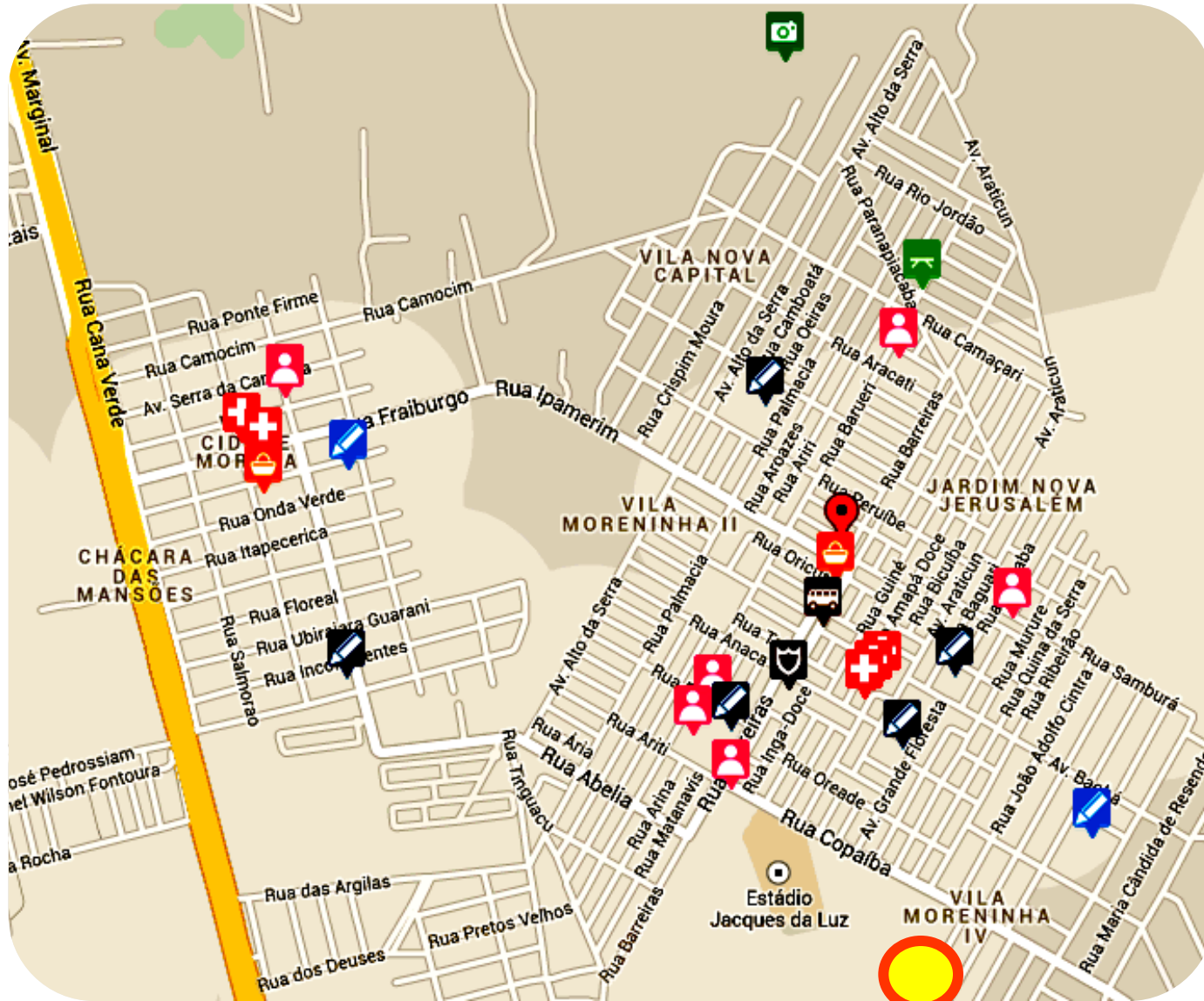
A área receptora está localizada na Região Urbana do Bandeira, no bairro Moreninha, ao sul da área urbana de Campo Grande, Mato Grosso do Sul. Dista aproximadamente 14Km do centro da cidade.



O Bairro é um pólo local sustentável, com diversidade de comércio e serviços, que atende adequadamente sua população, constituída por cerca de 23 mil habitantes (IBGE Censo 2007), sendo o 4º maior bairro em densidade populacional de Campo Grande, considerado uma pequena cidade dentro da Capital.

# LOCAL DE INTERVENÇÃO

## EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS URBANOS NO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO



### LEGENDA

-  LOCAL INTERVENÇÃO
-  ESCOLA MUNICIPAL
-  ESCOLA ESTADUAL
-  HOSPITAL/POSTO/UBS
-  CEINF/CRAS/CCI
-  FEIRA LIVRE
-  TERMINAL ÔNIBUS
-  KARTÓDROMO
-  EMPRESA SUSTENTÁVEL

# PRIORIDADES DE ATENDIMENTO:

## IDENTIFICAÇÃO DO GRUPO ALVO

A população é constituída por famílias de baixa renda, que ocuparam ao longo do tempo às margens dos córregos Bálsamo e Lageado, e em algumas áreas de risco próximas ao entorno da construção do residencial. As condições de vida dessa população são precárias, ficando expostas a risco de inundação, doenças de veiculação hídrica, contato com esgoto a céu aberto, além da exposição ao risco de vida ocasionado pela ocupações às margens de cursos d'água. Sob linhas de alta tensão, os moradores estão vulneráveis ao risco de acidentes elétricos e exposição às ondas magnéticas.





# PRIORIDADES DE ATENDIMENTO:

## IDENTIFICAÇÃO DO GRUPO ALVO

São comuns os casos de coabitação com famílias distintas vivendo sob o mesmo teto, em casas onde o espaço é extremamente reduzido. Como os assentamentos se formaram de forma espontânea, sem um planejamento adequado, as moradias estão muito próximas umas às outras, com estruturas deficientes, sem demarcação adequada de lotes e espaços, além das condições de habitabilidade precárias. Algumas ocupações são anteriores ao ano de 1990.



As soluções improvisadas pelos moradores às questões de esgotamento, distribuição de água e energia são por vezes irregular. Em sua maioria, são famílias que sobrevivem de subempregos ou que detém baixa qualificação profissional. Os programas assistenciais do Governo Federal, Estadual e Municipal atendem parte da população, que tem nesses benefícios, o principal apoio para garantia de sua sobrevivência.

# PRIORIDADES DE ATENDIMENTO:

## IDENTIFICAÇÃO DO GRUPO ALVO



Ocupações irregulares que estão na área de influência da rede de alta tensão.

# PRIORIDADES DE ATENDIMENTO:

## IDENTIFICAÇÃO DO GRUPO ALVO



Ocupações irregulares que estavam no local destinado a construção do empreendimento, as quais foram relocadas provisoriamente na área pública até o recebimento da nova moradia.

# PRIORIDADES DE ATENDIMENTO:

## IDENTIFICAÇÃO DO GRUPO ALVO



Moradias precárias localizadas em fundo de vale, próximos ao Parcelamento Mario Covas, que serão reassentadas no Residencial José Maksoud.

## IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO MÉRITO

Erradicação de favelas com reassentamento em empreendimentos habitacionais dotados de infraestrutura adequada, que garantam o acesso aos serviços e equipamentos públicos necessários a qualidade de vida da população envolvida.



Proximidade com pólo urbano local consolidado na Moreninha.

Implantação de loteamento em área abastecida por equipamentos públicos, serviços e comércio



## IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO MÉRITO

### Qualidade do projeto arquitetônico



Revestimento de parede



Fachada diferenciada



Modelo de sanitário com acessibilidade



Passeio público com implantação de piso tátil

## IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO MÉRITO

### Qualidade do projeto arquitetônico

Projeto arquitetônico diferenciado, com habitações unifamiliares, sendo 467 moradias com área de 35,84m<sup>2</sup> (modelo padrão) e 15 casas de 40,63m<sup>2</sup> (com adaptação à demanda identificada como portadores de necessidades especiais) implantadas em terrenos de 250m<sup>2</sup>, com toda infraestrutura disponível (rede de água, coleta de esgoto, pavimentação asfáltica, rede energia, telefonia, transporte urbano e equipamentos e serviços públicos).

Emprega recursos do Governo Federal, por meio do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC II/ Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, em parceria com a Prefeitura Municipal de Campo Grande.



Projeto habitacional com acessibilidade.

## IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO MÉRITO

Envolvimento da população no Trabalho Técnico Social: antes, durante e pós ocupação.



Levantamento cadastral das famílias



Vistoria da comissão de acompanhamento da obra



Participação das famílias envolvidas no desenvolvimento das atividades do trabalho técnico social



# PRAZO DE EXECUÇÃO - CRONOGRAMA



Comissão de acompanhamento de obras, vistoriando as etapas da construção do empreendimento

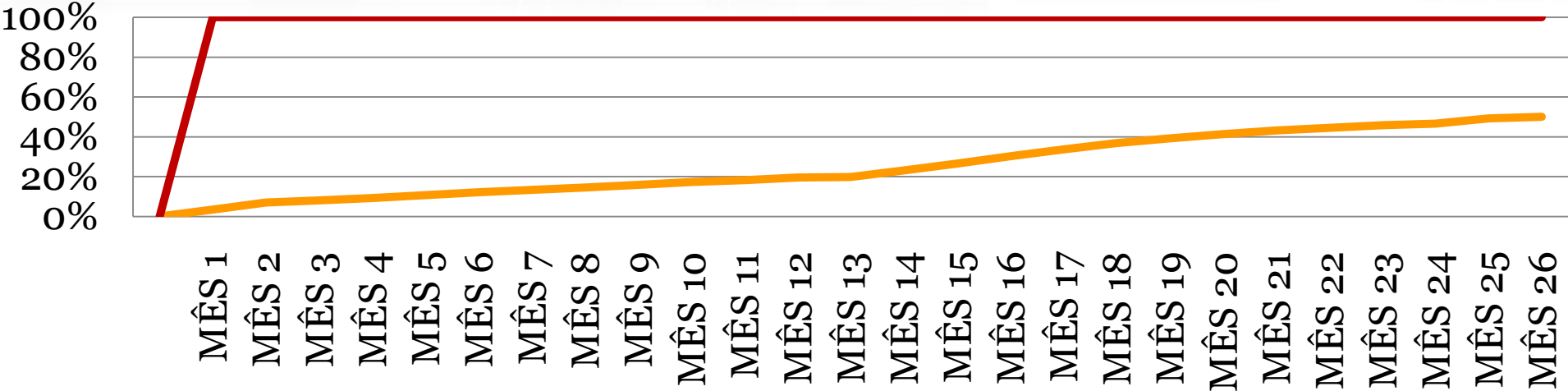


Levantamento fotográfico – Setembro de 2013

# PRAZO DE EXECUÇÃO - CRONOGRAMA



## CRONOGRAMA FÍSICO – FINANCEIRO



# ESTRATÉGIA ADOTADA

Identificação e cadastramento de 482 famílias em situação de vulnerabilidade social

Análise das reais necessidades do público alvo; Das características da área do entorno (infraestrutura, equipamentos e serviços locais, legislações urbanas e ambientais)

Análise dos recursos disponíveis que atendam as necessidades locais.

Elaboração dos projetos de parcelamento, infraestrutura urbana, habitacional e social

Execução dos projetos

Conclusão das obras e início do reassentamento das famílias para as novas moradias

Avaliação do resultado final de implantação dos projetos

Etapa de pós ocupação do trabalho técnico social junto aos moradores

# PAPEL DOS PARCEIROS NO PROJETO

## GOVERNO FEDEDERAL

Principal agente financiador do projeto.

## Caixa Econômica Federal

Contratação e acompanhamento da execução de obra.



## Prefeitura Municipal de Campo Grande

Aporte de recursos como contrapartida financeira para viabilidade do projeto

## Agência Municipal de Habitação de Campo Grande - EMHA

Identificação e caracterização da demanda;  
Aporte de área para produção do empreendimento;  
Elaboração e supervisão de Projeto Técnico Social;

## EMPRESA SOCIAL

Responsável pela execução do TTS

## EMPRESA CONSTRUTORA

Execução de obra

# LIÇÕES APRENDIDAS

Com a identificação e o estudo das ocupações irregulares em situação de vulnerabilidade social é possível conhecer o perfil da demanda específica, desenvolvendo uma ação habitacional que venha atender suas reais necessidades e efetive a atuação do Poder Público ao direito de acesso à moradia.

A erradicação de áreas de risco, realizada de forma planejada e integrada a políticas de gestão multissetoriais, resulta diretamente na melhoria da qualidade de vida da população beneficiada e contribui para o ordenamento do planejamento da cidade.

A ação do Trabalho Técnico Social desenvolvida nos projetos de reassentamento populacional promove a integração entre os moradores, a qualificação estimulando a geração de aumento de renda e a inclusão das famílias no convívio social.

# PÓS OCUPAÇÃO:

## EXECUÇÃO E ANÁLISE DO TRABALHO TÉCNICO SOCIAL

O Trabalho técnico social desenvolvido para o atendimento às famílias beneficiadas no empreendimento habitacional José Maksoud tem fundamental importância no processo de reassentamento populacional, pois está presente desde a identificação e o cadastramento das famílias, passando por diversas atividades com a comunidade durante a execução do loteamento e chegando até a fase de pós ocupação, quando serão desenvolvidas ações de integração e convívio social com os moradores, além de todas as atividades programadas, resultando na análise da efetividade do projeto.

Neste mês de janeiro de 2014, o empreendimento está na fase de conclusão das habitações para entrega aos futuros moradores. A etapa de pós ocupação do Trabalho Técnico Social será implantada na seqüência ao reassentamento das famílias provenientes das ocupações irregulares à habitação definitiva.



# INFORMAÇÕES GERAIS:

## RESIDENCIAL JOSÉ MAKSOUD

### Localização:

Rua Copaíba, Bairro Moreninha.  
Região Urbana do Bandeira.  
Campo Grande, Mato Grosso do Sul.

### Origem da Demanda:

Reassentamento de famílias  
provenientes do Eixo Linear do  
Córrego Bálsamo e Bairro Moreninha.

### Recursos financeiros:

**Custo total do Empreendimento:** R\$ 27.817.897,63  
**Contrapartida da Prefeitura:** R\$ 4.251.470,68 + Lei Compl. N. 137/09  
**Contrapartida do Governo MS:** -  
**Recurso Federal (FAR):** R\$ 23.136.000,00  
**Contrapartida Infraestrutura Externa:** R\$ 430.426,95 (OGU)  
**Programa de Aceleração do Crescimento - PAC II / PMCMV**  
**Agente Financeiro:** Caixa Econômica Federal

### Informações Complementares:

▪ **Plano Trabalho Técnico Social (PTTS) :** R\$ 503.390,99

### Características do Imóvel:

**Tipologia:** Casa/lote individual

**Quantidade total:** 482 unidades habitacionais, sendo 15 projetos com kit de acessibilidade (adaptada).

**Área da unidade habitacional:** 35,84 m<sup>2</sup> (padrão); e 40,63m<sup>2</sup> (adaptada).

**Descrição da unidade habitacional:** Sala/Cozinha, 2 Quartos, banheiro e área de serviço.

**Acabamento:** Forro PVC, pintura externa e interna, piso cerâmico, azulejo na cozinha, banheiro e tanque.

**Infraestrutura:** Pavimentação asfáltica, drenagem, esgoto, água e energia elétrica.

**EMHA**  
Agência Municipal  
de Habitação de  
Campo Grande

As pessoas em primeiro lugar  
**PREFEITURA**  
**CAMPO GRANDE**



**Alcides Jesus Peralta Bernal**  
Prefeito Municipal de Campo Grande

**Dirceu de Oliveira Peters**  
Diretor-Presidente da Agência Municipal de Habitação de Campo Grande

