

Conjunto Habitacional Tancredo Neves III Fase II – Demanda de Santos - SP

Localização: Rua Manoel Sierra Perez, Cidade Náutica, São
Vicente/SP.
(1.120 unidades habitacionais)

SETEMBRO/2023



a) Antecedentes do projeto:

a.1) Histórico: O Empreendimento Habitacional “Tancredo Neves” (gleba total), obteve aprovação através do Plano nº 449, Alvará de Licença nº 580 (Processo nº 3.122/1982). A área total do projeto calculada em 293.850 m², objeto da matrícula nº 67.676 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, proporcionou a implantação do projeto em etapas:

- a) Etapa 1: 1000 unidades habitacionais - C.H. Tancredo Neves I;
- b) Etapa 2: 504 unidades habitacionais - C.H. Tancredo Neves II;
- c) Etapa 3: 2.240 unidades habitacionais – C.H. Tancredo Neves III (dividido em duas fases – 1.120 unidades sob responsabilidade de execução e indicação de demanda do Município de São Vicente e 1.120 unidades sob responsabilidade de execução e indicação de demanda do Município de Santos).



Tancredo III

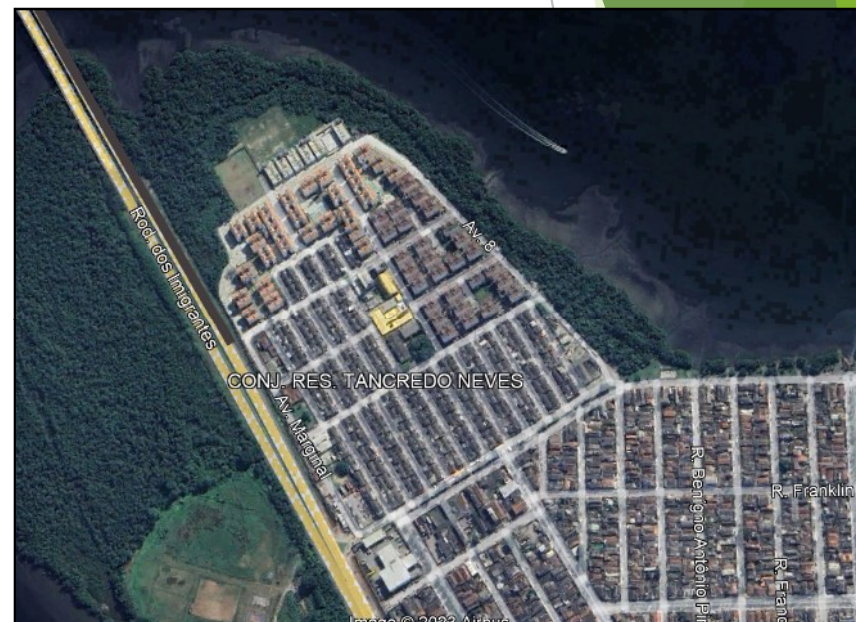
Tancredo I e II

a.2) O projeto do Conjunto Habitacional Tancredo Neves III:

O planejamento global da urbanização se deu a partir das necessidades do bairro Cidade Náutica, em São Vicente, e definiu os usos de acordo com o sistema viário existente, áreas verdes e institucionais, em consideração à demanda populacional a ser reassentada.


Para a Etapa 3, foi prevista a construção de 2.240 unidades habitacionais, sendo 1.120 unidades para o Município de Santos e 1.120 unidades para São Vicente, subdividindo esta etapa 3, em duas outras fases de implantação de acordo com os planejamentos municipais. O empreendimento foi desenvolvido para atender famílias que viviam em áreas de risco socioambiental.

A COHAB-ST, empresa executora da urbanização, reservou áreas para equipamentos institucionais em atendimento às famílias que foram reassentadas.









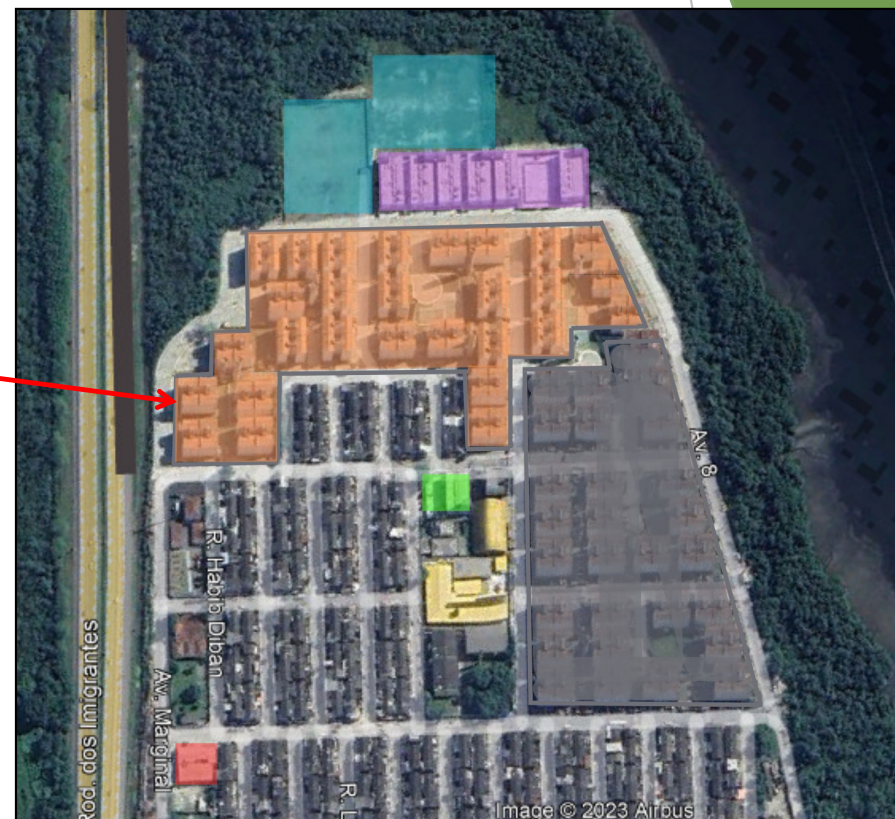
Localização do Conjunto Habitacional Tancredo Neves III, no município de São Vicente/SP (Fonte: Google Earth Pro 2023).

a.3) Fases da implantação da Etapa 3:

-Fase I:  Através de convênio entre Município de São Vicente e Governo Federal (PMCMV), construção de 1.120 unidades;

-Fase II: Através de convênio entre Município de Santos, COHAB-ST, Governo Federal (PMCMV) e Governo Estadual (Casa Paulista), construção de:

- a)  1.120 unidades habitacionais e lazer – Fase II;
- b)  02 escolas de ensino infantil;
- c)  01 escola de ensino fundamental;
- d)  01 escola de ensino médio;
- e)  Ampliação da Unidades Básica de Saúde e construção da Estratégia e Saúde da Família;
- g)  Área de lazer/campo de futebol.



Fases da implantação (Tancredo Neves III).

b) Objetivos do Projeto:

Conjunto Habitacional Tancredo Neves III - Etapa 3 - Fase II:

b.1) **Objetivo:** O Conjunto Habitacional de Interesse Social Tancredo Neves III – Fase II (1.120 U.H.), localizado na Rua Manoel Sierra Perez, no bairro Cidade Náutica, no município de São Vicente/SP **é o maior conjunto habitacional da COHAB-ST, dos últimos 40 anos.** Tem por objetivo dar condições de habitabilidade digna às **famílias que residiam em risco socioambiental no Município de Santos (palafitas), dos núcleos denominados Dique da Vila Gilda e São Manoel** localizadas em Santos /SP. Após a remoção das famílias, as palafitas são desmontadas e removidas do local, proporcionando assim a regeneração do mangue/recuperação ambiental dos núcleos.

c) Local de Intervenção:

c.1) **Origem:** Estão sendo realizadas intervenções em 2 núcleos:

- Dique da Vila Gilda : 920 famílias;
- São Manoel: 200 famílias.



São Manoel

Dique da Vila Gilda

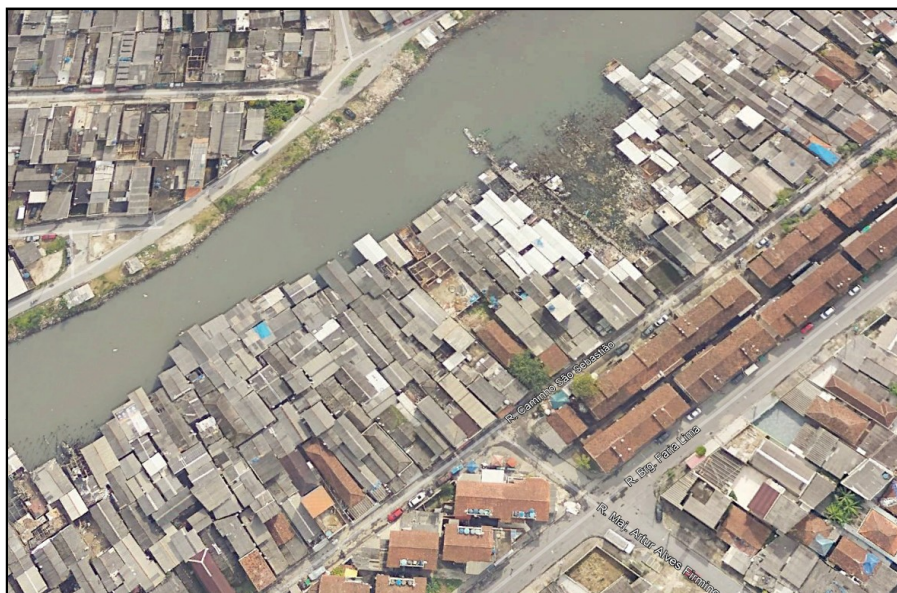


Imagem do Dique da Vila Gilda – trecho
(Fonte: Google Earth Pro)

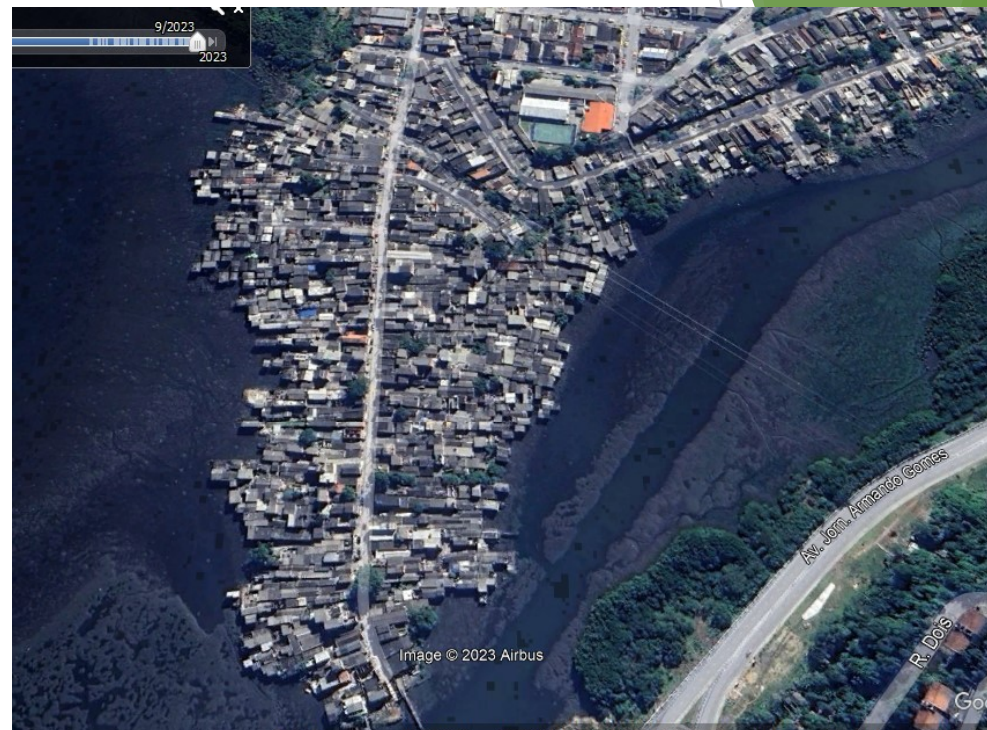
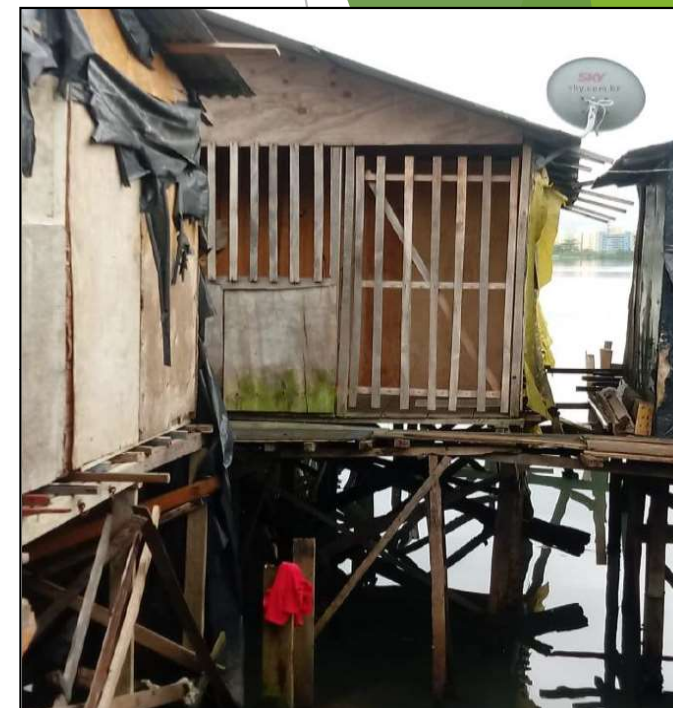
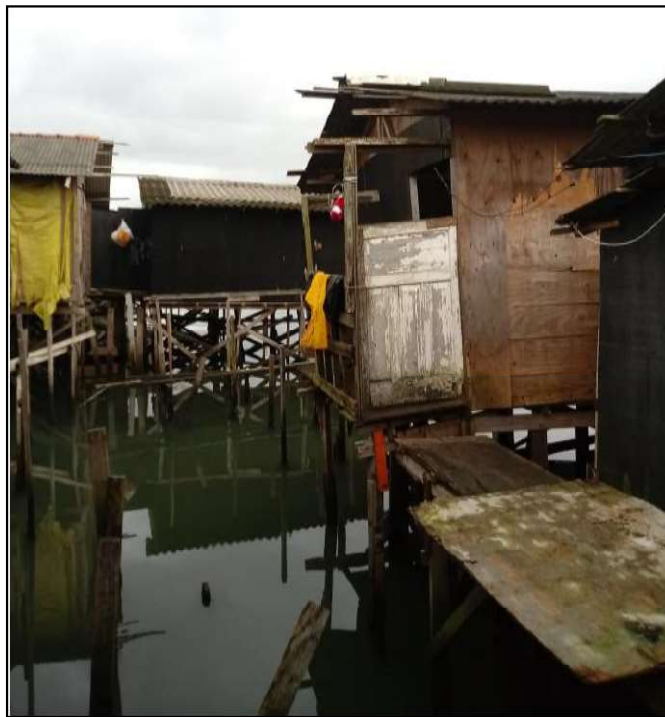
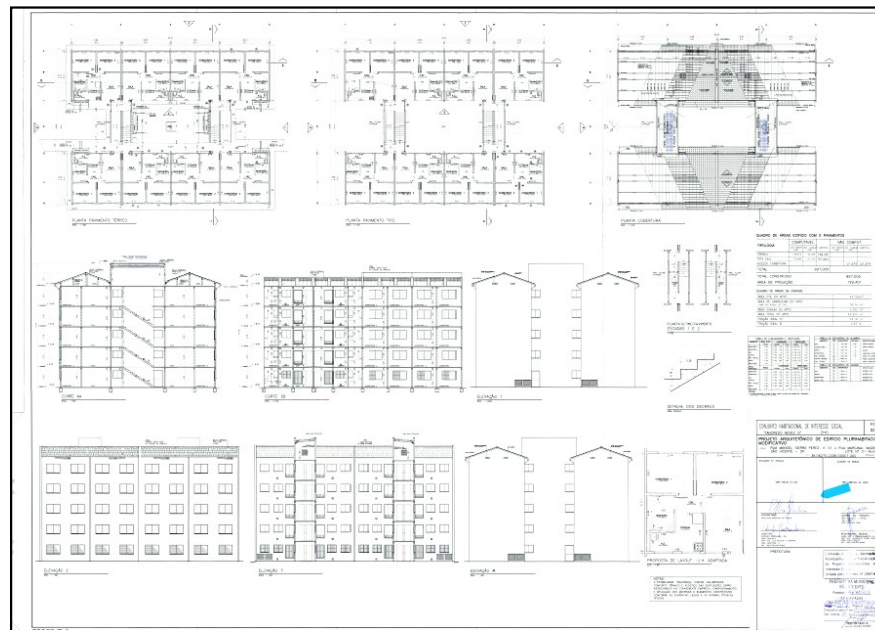


Imagem do São Manoel (Fonte: Google Earth Pro)



Vista das palafitas – Dique da Vila Gilda
(Fonte: Arquivo COHAB-ST).

c.2) **Destino:** As 1.120 famílias estão sendo realocadas no Conjunto Habitacional Tancredo Neves III, que é composto por térreo mais 04 pavimentos tipo, sendo 04 unidades por andar, contendo 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, vagas para automóveis, motos e bicicletas, além de áreas de lazer equipadas (playground, quadras poliesportivas, campo de futebol, churrasqueira, etc.). Cabe destacar que os prédios possuem placas fotovoltaicas e foram construídos equipamentos públicos (02 escolas de ensino infantil, 01 escola de ensino fundamental, 01 escola de ensino médio e ampliação e reforma da unidade de saúde e construção da estratégia e saúde da família), para atender às famílias de acordo com relatório de diagnóstico de demanda.



Projeto arquitetônico do Conjunto Habitacional Tancredo III.



Imagem da implantação do Conjunto Habitacional Tancredo Neves III.



Imagem do Conjunto Habitacional Tancredo III (Fonte: Arquivo Prefeitura de Santos).



Imagem do Conjunto Habitacional Tancredo III (Fonte: Arquivo Prefeitura de Santos).



Imagens do Conjunto Habitacional Tancredo III (Fonte: Arquivo Prefeitura de Santos).



Imagens do Conjunto Habitacional Tancredo Neves III (Fonte: Arquivo Prefeitura de Santos).



Imagem do Conjunto Habitacional Tancredo Neves III - área de lazer (Fonte: Arquivo COHAB-ST).



Imagem do Conjunto Habitacional Tancredo Neves III - placas fotovoltaicas (Fonte: Arquivo COHAB-ST) .



Imagens das Escolas – Tancredo Neves III (Fonte: Arquivo COHAB-ST).



Imagem da UBS e ESF – Tancredo Neves III (Fonte: Arquivo Prefeitura de Santos).

d) Prioridade de Atendimento: Identificação do grupo Alvo:

O Conjunto Habitacional Tancredo Neves III – Fase II está atendendo **famílias que residiam em risco socioambiental do Dique da Vila Gilda e do São Manoel (palafitas)**. É realizado um grande trabalho de cadastramento nas citadas áreas, com verificação da documentação e identificação das áreas de remoção. Após, para a realização das mudanças, famílias chefiadas por mulheres, idosos, ou que em sua composição possuam crianças com necessidades especiais, possuem prioridade na ordem da programação da mudança.

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

O Conjunto Habitacional Tancredo Neves III – Fase II enquadra-se nas categorias, a saber:

- Relevância Social e/ou Urbana;
- Conjuntos Habitacionais com uso de novas tecnologias ou sistemas certificados alternativos;
- Projetos voltados para a população e/ou gestão de HIS.

f) **Prazo de Execução** : A obra foi executada :

- **PAC**: Consórcio Terracom Mendes Júnior: Ordem de Serviço: janeiro/2014; Distrato: janeiro/2018;
- **PMCMV**: SANED Engenharia e Empreendimentos S/A : Ordem de Serviço: dezembro/2018; Entrega da obra: julho/2023.

g) **Estratégia Adotada**:

O Conjunto Habitacional Tancredo Neves III foi construído por lote, sendo eles numerados de 01 até 09, proporcionando assim organização desde construção, fase de entrega e gestão condominial.

h) Quadro Resumo dos investimentos aportados:

1 Terreno: De propriedade da COHAB-ST.

2 Projetos: Desenvolvidos e contratados pela COHAB-ST.

3 PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) Prefeitura de Santos e Governo Federal:

3.1 Conjunto Habitacional Tancredo Neves III: R\$ 12.443.561,76 (Serviços preliminares, recuperação ambiental, terraplenagem, edificação/laje térreo e fundação, reservatórios elevados, rede de água e rede de esgoto).

3.2 Equipamentos: R\$ 19.647.234,22 (2 escolas de ensino infantil, 1 ensino fundamental, 1 ensino médio e 1 ampliação da unidade básica de saúde e saúde e estratégia da família).

4 PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) FAR, Prefeitura de Santos e SANED:

4.1 Terreno: De propriedade da COHAB-ST doado ao FAR.

4.2 Conjunto Habitacional Tancredo Neves III – Recurso Federal: R\$ 93.956.438,22.

4.3 Conjunto Habitacional Tancredo Neves III – Recurso Estadual: R\$ 28.431.432,37.

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;

Gerente de Projetos: Juliana Ribeiro Nobrega (CREA/SP: 5062615612);

Autora do Projeto: Rosana Murinelly Gomes Spinola (CAU: A7029-7);

Co-autor do Projeto: Luiz Augusto Oliveira Martins (CREA/SP: 0400394) .

i.3) Execução do empreendimento 1ª Etapa – início PAC (Consórcio Terracom Mendes Júnior):

Responsável técnico pela obra – Engenheiro: Márcio Brittes.

i.4) Execução do empreendimento 2ª Etapa - conclusão PMCMV (SANED Engenharia e Empreendimentos):

Responsável técnico pela obra – Engenheiro: Luciano de Toledo Rodrigues Baldan (CREA/SP: 5061015253).

i.5) Trabalho social de pré e pós-ocupação (Equipe técnica da COHAB-ST):

Diretor presidente: Maurício Queiroz Prado;

Gerente responsável pela equipe do social: Rafael Pasquarelli.

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/são atribuições:

- Elaboração dos projetos de arquitetura e urbanismo e respectivas aprovações junto aos órgãos competente (Prefeitura, SABESP, GRAPROHAB, ELEKTRO, Bombeiro, etc);
- Obtenção do alvará de execução da obra que foi executada pela COHAB-ST, em conformidade com o projeto aprovado junto aos órgãos competentes;
- Trabalho social de cadastramento, identificação e caracterização socioeconômica da população alvo em consonância com a Política habitacional do município, garantindo a elegibilidade da demanda, de acordo com os critérios de comercialização praticados pelo PMCMV;
- 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 Conjunto Habitacional Tancredo Neves III;
- Doação do terreno de propriedade da COHAB-ST (Companhia de Habitação da Baixada Santista) ao FAR;
- Licitação e chamamento da obra.

j.2) Governo Federal:

Fiscalização da obra e aporte de recursos.

j.3) Governo Estadual:

Aporte de recurso complementar.

k) Lições aprendidas:

Com a execução do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Tancredo Neves III, vimos:

- A implantação de inovação tecnológica em conjuntos habitacionais. No Conjunto Habitacional de Interesse Social Tancredo Neves III foram implantados: placas fotovoltaicas e sensores de presença, visando a mitigar os impactos ambientais;
- A realocação de famílias que residiam em áreas de risco socioambiental (palafitas);
- Além de realocar famílias no Conjunto Habitacional Tancredo Neves III, está sendo realizado um grande trabalho de recuperação ambiental (regeneração do mangue).

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, nos núcleos denominadas Dique da Vila Gilda e São Manoel. 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 o 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, plantões sociais, acompanhamento de vistorias realizadas pela equipe de obras, para solucionar reclamações da área técnica. Foi contratada empresa de gestão condominial para a criação, organização do condomínio e conscientização dos moradores.



Vídeo:

[vídeo.mp4](#)