



**GOV
RJ**

Secretaria de
**Habitação de
Interesse Social**

Programa

Reforma de conjuntos habitacionais no Estado do Rio de Janeiro

Apresentação

O Governo do Rio de Janeiro, através da Secretaria de Habitação de Interesse Social (Sehis), apresenta-se para concorrer ao Selo de Mérito 2023, realizado pela Associação Brasileira de COHABS (ABC) e pelo Fórum Nacional dos Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano, com o programa de Reformas de Conjuntos Habitacionais produzidos e entregues há mais de dez anos pelo poder público.

O Rio de Janeiro possui 92 municípios, com população de 16.054.524 pessoas e déficit habitacional estimado em 500 mil moradias, de acordo com levantamento da Fundação João Pinheiro



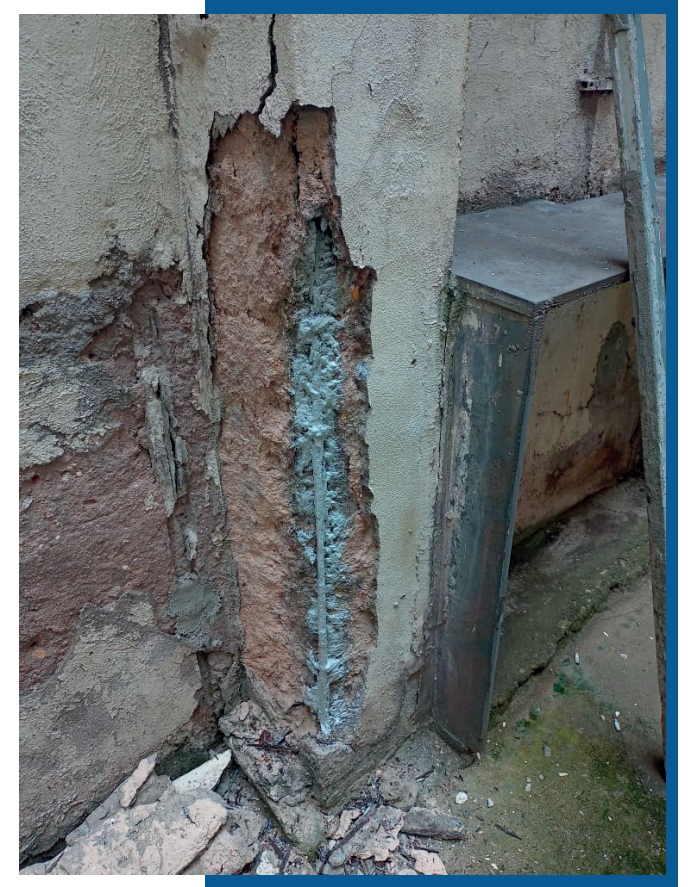
Antecedentes do programa

A inclusão da Reforma de Conjuntos Habitacionais como programa torna-se indispensável no atendimento às necessidades das famílias de baixa renda que foram contempladas pela Política de Habitação de Interesse Social no Estado do Rio de Janeiro a partir da década de 60. Com o passar do tempo, os condomínios vêm se degradando, com riscos à segurança e impacto na qualidade de vida dos moradores.

O programa de reforma de conjuntos entregues há mais de 10 anos busca atender a crescente demanda de manutenção e revitalização dos edifícios, que vai desde a pintura de fachada, passando por modernização do quadro elétrico, reparo no esgoto sanitário, impermeabilização de caixas d'água até a reforma de espaços coletivos. Intervenções urbanísticas no entorno dos conjuntos, em alguns casos, também são necessárias.

Moradores e lideranças acionam a Secretaria de Habitação de Interesse Social (Sehis) solicitando as intervenções, uma vez que a reforma de complexos habitacionais possui elevado custo, o que dificulta o alcance por parte dos moradores.

Importante destacar que a reforma dos conjuntos está exclusivamente atrelada aos espaços comuns, não abarcando previsão de reforma no interior das unidades habitacionais.



Objetivos do programa

Promover a reforma de conjuntos destinados à habitação de interesse social através de obras de revitalização, fomentando a temática da manutenção preventiva e sustentabilidade dos equipamentos, de modo que aumente a segurança e vida útil do empreendimento.

Objetivos Específicos:

- Executar reforma em conjuntos que foram destinados a famílias atendidas pela Política de Habitação de Interesse Social do Estado;
- Propiciar a acessibilidade para idosos e de pessoas com deficiência;
- Estimular o desenvolvimento econômico local;
- Fomentar a geração de renda incluindo na equipe das reformas moradores locais;
- Estimular a boa convivência através da revitalização de espaços de lazer;
- Contribuir para conservação dos espaços comuns através de ações de caráter social voltadas para as temáticas da educação ambiental e patrimonial;
- Mobilizar o público infanto-juvenil com vistas a garantir a manutenção das obras e sensibilização acerca das questões de preservação ambiental e sustentabilidade.

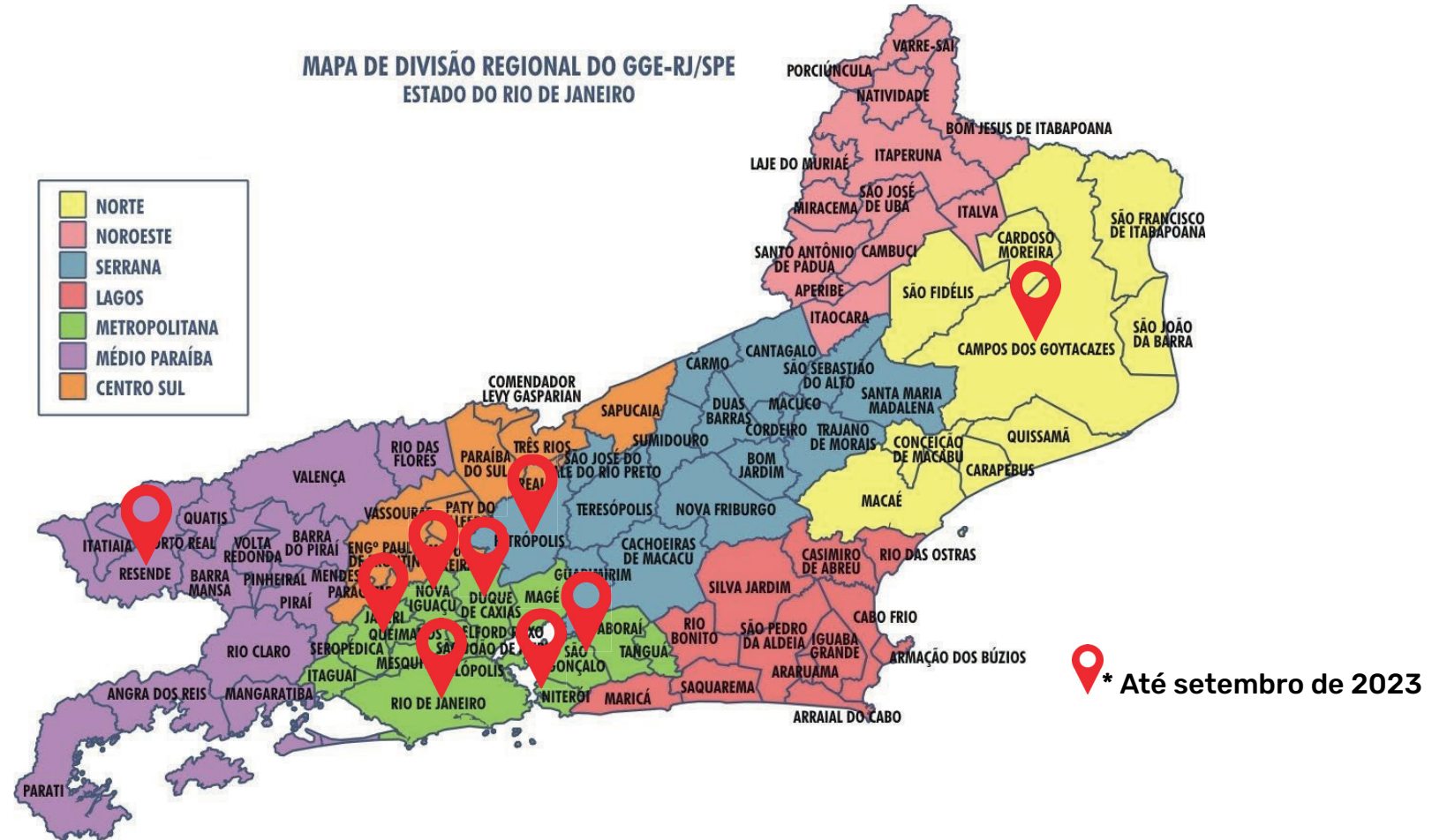


O que é passível de Reforma?

- Áreas comuns e de convivência;
- Paredes externas (fachadas);
- Telhado;
- Impermeabilização da laje;
- Recuperação de cisterna, se apresentar rachaduras e/ou abatimento;
- Porta e/ou portão só da portaria;
- Corredores e escadaria dos andares;
- Iluminação elétrica das áreas comuns;
- Reforma de parquinho, salão de festas e/ou quadra;
- Recuperação de pavimentos das áreas externas dentro do conjunto.



Local de intervenção



Identificação do grupo alvo

- Ser empreendimento destinado à habitação de interesse social contruído e entregue há, no mínimo, 10 (dez) anos pelo poder público;
- Apresentar estado de degradação por falta de conservação/manutenção em decorrência de patologias:
 - a) Estruturas
 - b) Revestimentos em áreas comuns e fachadas (emboço, pastilhas ou similares);
 - c) Armazenamento de água (cisternas, caixas d'água ou similares);
 - d) Coberturas (telhas, calhas, rufos e cumieiras);
 - e) Instalações gerais de uso comum;
 - f) Áreas de convivência e de uso comum;
- Ter sido atendido por política de habitação de interesse social;
- Possuir população residente de baixa renda.



Identificação de categoria

- Projetos voltados para a produção e/ou gestão de HIS, a exemplo de: Revitalização de edificações ou áreas urbanas.



Prazo de execução e quadro resumo

| SEHIS | | | |
|----------------|---|-------------------|---------------------------|
| Município | Objeto | Investimento R\$ | Percentual de conclusão % |
| Rio de Janeiro | Conjunto residencial Vicente de Carvalho | R\$ 1.438.900,00 | 94.9% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Habitacional Bancários | R\$ 3.800.000,00 | 86.3% |
| Rio de Janeiro | Conjunto habitacional Dona Regina | R\$ 3.086.230,00 | 64.9% |
| Rio de Janeiro | Conjunto habitacional Oswaldo cruz | R\$ 6.225.000,00 | 80.8% |
| Queimados | Conjunto habitacional Parque Valdariosa I, II e III | R\$ 13.000.000,00 | 53.9% |
| Rio de Janeiro | Conjunto habitacional Varese | R\$ 2.646.546,68 | 45.9% |
| Rio de Janeiro | Conjunto habitacional Trento | R\$ 3.317.000,00 | 78.4% |
| Rio de Janeiro | Conjunto habitacional Crato | R\$ 4.091.403,98 | 74.7% |
| Rio de Janeiro | Conjunto residencial Divino Mestre | R\$ 1.567.977,92 | 90.2% |
| Rio de Janeiro | Conjunto habitacional cohab | R\$ 6.899.000,00 | 98.9% |
| Rio de Janeiro | Conjunto residencial Santo Amaro | R\$ 2.700.000,00 | 80.3% |
| Rio de Janeiro | Conjunto residencial Pio XII | R\$ 3.832.957,95 | 34.8% |
| Niterói | Conjunto habitacional Benjamin Constant | R\$ 4.359.500,00 | 58.8% |

Prazo de execução e quadro resumo

| CEHAB | | | |
|-----------------------|--|-------------------|---------------------------|
| Município | Objeto | Investimento R\$ | Percentual de conclusão % |
| Campos dos Goytacazes | Conj. Guadalajara | R\$ 2.014.889,49 | 43.7% |
| Duque de Caxias | Conj. 25 de Agosto | R\$ 6.485.408,84 | 100,00% |
| Niterói | Conj. Denfim Ferreira Pacheco | R\$ 1.699.974,44 | 15.4% |
| Nova Iguaçu | Conj. Estrada Rio-SP KM 32 | R\$ 6.714.345,31 | 65.1% |
| Petrópolis | Recuperação Urbana e Habitacional Petropolis | R\$ 5.924.539,85 | 53.8% |
| Petrópolis | Conj. Castelo São Manoel | R\$ 2.386.426,60 | 52.2% |
| Petrópolis | Conj. Moacyr Padilha | R\$ 2.383.070,87 | 100,00% |
| Petrópolis | Conj. Sérgio Fadel | R\$ 1.602.763,00 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conj. Fazenda Botafogo | R\$ 24.740.315,06 | 71.1% |
| Rio de Janeiro | Conj. Bancários | R\$ 9.181.537,64 | 91.2% |
| Rio de Janeiro | Conj. Porto Velho | R\$ 12.483.677,10 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conj. Castro Alves | R\$ 7.959.354,24 | 83.56% |
| Rio de Janeiro | Conj. Engenho da Rainha | R\$ 12.063.582,69 | 88.1% |
| Rio de Janeiro | Conj. Ruben Berta / Aerobitas | R\$ 17.697.168,75 | 11.3% |
| Rio de Janeiro | Conj. José dos Reis | R\$ 3.740.107,94 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conj. Padre José Beltrão | R\$ 3.502.061,74 | 78,00% |

Prazo de execução e quadro resumo

| CEHAB | | | |
|----------------|---|-------------------|---------------------------|
| Município | Objeto | Investimento R\$ | Percentual de conclusão % |
| Rio de Janeiro | Conjunto Quitungo | R\$ 15.198.234,54 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Presidente Médici e Sta. Luzia | R\$ 10.143.901,33 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Ex-Combatentes | R\$ 8.268.764,40 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Arthur Rios | R\$ 4.195.079,62 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Lins de Vasconcelos | R\$ 7.125.728,08 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Indaiassú Leite | R\$ 3.514.583,60 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Dom Jaime Câmara | R\$ 66.903.079,63 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Amarelinho | R\$ 3.966.498,97 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Água Branca | R\$ 13.965.859,61 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto General Azeredo | R\$ 5.480.404,25 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Itararé | R\$ 5.390.739,20 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Ponte sobre o Rio Pequeno | R\$ 9.089.736,57 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Cidade Alta | R\$ 21.148.945,37 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Reta Rio Grande 1 | R\$ 1.492.445,00 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Reta do Rio Grande 2 | R\$ 1.857.000,00 | 100,00% |

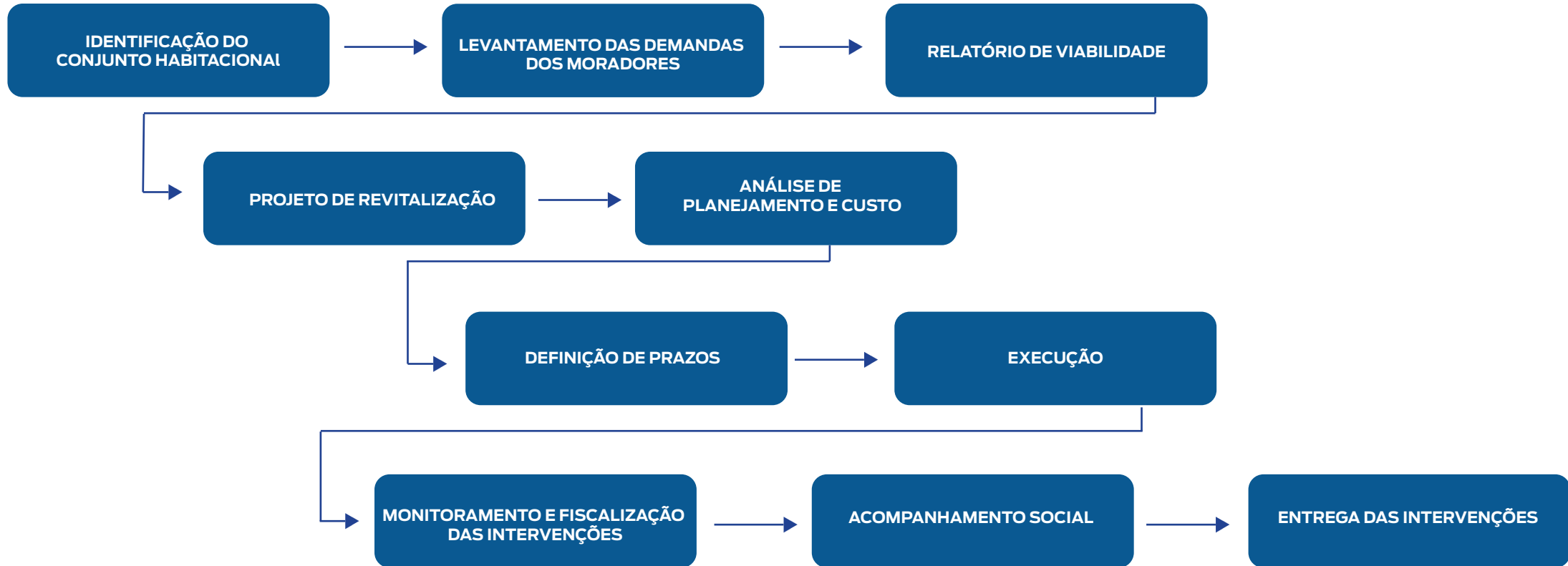
Prazo de execução e quadro resumo

| CEHAB | | | |
|----------------|--|-------------------|---------------------------|
| Município | Objeto | Investimento R\$ | Percentual de conclusão % |
| Rio de Janeiro | Conj. Padre José Beltrão | R\$ 3.502.061,74 | 78,00% |
| Rio de Janeiro | Conj. João Adil Oliveira | R\$ 10.887.852,53 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conj. Esperança - Canal do Cunha | R\$ 11.350.497,59 | 85.7% |
| Rio de Janeiro | Conj. Vila Pinheiros | R\$ 11.628.751,32 | 88.8% |
| Rio de Janeiro | Conj. Hab. Juscelino Kubistcheck | R\$ 10.824.336,28 | 51.7% |
| Rio de Janeiro | Senador Camará (Sapo) | R\$ 14.828.232,45 | 74,00% |
| Rio de Janeiro | Revitalização de 10 Praças no Conjunto Nova Sepetiba | R\$ 18.857.851,61 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conj. Dom Pedro II | R\$ 4.750.000,00 | 100,00% |
| Resende | Conj. Parque Cidade Alegria | R\$ 6.543.577,96 | 100,00% |
| São Gonçalo | Conj. Villa Lage I e II | R\$ 9.464.717,10 | 93.6% |
| São Gonçalo | Conj. Alair Pires | R\$ 15.026.573,73 | 81.5% |
| Rio de Janeiro | Conjunto José dos Reis | R\$ 3.740.107,94 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Parque Nova Cidade | R\$ 6.543.577,96 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conj. IPASE | R\$ 5.365.781,81 | 100,00% |

Prazo de execução e quadro resumo

| EMOP | | | |
|----------------|---|-------------------|---------------------------|
| Município | Objeto | Investimento R\$ | Percentual de conclusão % |
| Rio de Janeiro | Embratel - Comunidade do Mandela (Benfica/Bonsucesso RJ) | R\$ 17.735.580,90 | 99.7% |
| Rio de Janeiro | DSUP - Comunidade de Manguinhos (Benfica) | R\$ 17.638.343,02 | 87.7% |
| Rio de Janeiro | PPG - Comunidade Pavão Pavãozinho (Cantagalo) | R\$ 8.429.512,11 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conj Hab Guadalupe (Guadalupe) | R\$ 9.206.911,25 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conj Hab Recanto do Camboatá - (Guadalupe) | R\$ 6.635.219,50 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Cruzada São Sebastião (Leblon RJ) | R\$ 4.485.000,00 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Habitacional dos Eucaliptos (São João de Meriti) | R\$ 4.988.000,00 | 100,00% |
| Rio de Janeiro | Conjunto Hab Preventório (Charitas-Niterói) | R\$ 7.490.000,00 | 43.1% |

Estratégia adotada



Equipe técnica envolvida diretamente no programa

Equipe da Subsecretaria de Habitação de Interesse Social, composta por:

- Engenheiros
- Arquitetos
- Técnicos em edificações
- Economistas
- Assistentes sociais
- Psicólogos



Papel dos parceiros no programa

Empresa de Obras Públicas - EMOP e Companhia Estadual de Habitação - CEHAB



- Execução
- Fiscalização
- Acompanhamento dos projetos de reformas de Conjuntos Habitacionais

Lições aprendidas

- Reforçar a importância da conservação e manutenção do patrimônio para promover o fortalecimento da identidade local, do fortalecimento de vínculos e relações de vizinhança;
- Ofertar recursos e instrumentos que promovam condições para a sensibilização dos moradores para que compreendam a necessidade de manter as estruturas físicas dos empreendimentos;
- Reforçar as temáticas sobre a conservação e manutenção dos sistemas construídos, o que irá contribuir com subsídios para formar uma consciência ambiental que auxilie na sustentabilidade das intervenções;
- Reforçar ações de planejamento e aplicação de metodologias adequadas às particularidades locais de cada empreendimento.



Resultados



Projeto de monitoramento e/ou pós-ocupação

O Trabalho Social auxilia a equipe de fiscalização durante a reforma, realizando o monitoramento das ações desenvolvidas, apoiando a implementação das intervenções físicas, com vistas ao acompanhamento da obra, além de reforçar as temáticas sobre a conservação e manutenção dos sistemas construídos, contribuindo com subsídios para construção de uma consciência ambiental que auxilie na sustentabilidade da intervenção.

São desenvolvidas ações antes, durante e após a execução dos serviços de obra, com o objetivo de preparar, orientar e acompanhar as famílias nas respectivas etapas, participando das articulações entre as equipes de campo, moradores e lideranças, bem como articular políticas e serviços públicos e privados para inserção dos moradores que estiverem fora das redes de serviços, entre outras demandas sociais.

No desenvolvimento do trabalho social são consideradas as peculiaridades territoriais, históricas, culturais e socioeconômicas, para planejamento e aplicação de metodologias adequadas às particularidades locais e condizentes com o acompanhamento social das intervenções físicas, visando estimular a participação comunitária.





**GOV
RJ**

Secretaria de
**Habitação de
Interesse Social**