

EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL SANTOS “I”

Localização: Av. São Francisco, nº 413 e
Rua Amador Bueno, nº 432, Paquetá, Santos/SP.

SETEMBRO/2024



a) Antecedentes do projeto ou ação:

a.1) Histórico: O Empreendimento Habitacional de Interesse Social Santos "I", foi viabilizado através da união de esforços entre a Prefeitura de Santos, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) e a Companhia de Habitação da Baixada Santista (COHAB-ST), visando a produção de unidades habitacionais na Zona Central de Santos/SP. O empreendimento está localizado na Av. São Francisco, nº 413 e Rua Amador Bueno, nº 432, no bairro Paquetá (Zona Central II), em Santos/SP, em terreno resultante da unificação de 7 lotes (Observação: As construções que existiam nos 7 lotes já se encontravam deterioradas/em ruínas, antes das aprovações dos projetos do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Santos "I", devido ao tempo decorrido das construções e falta de uso).



Localização do Empreendimento Habitacional Santos "I".

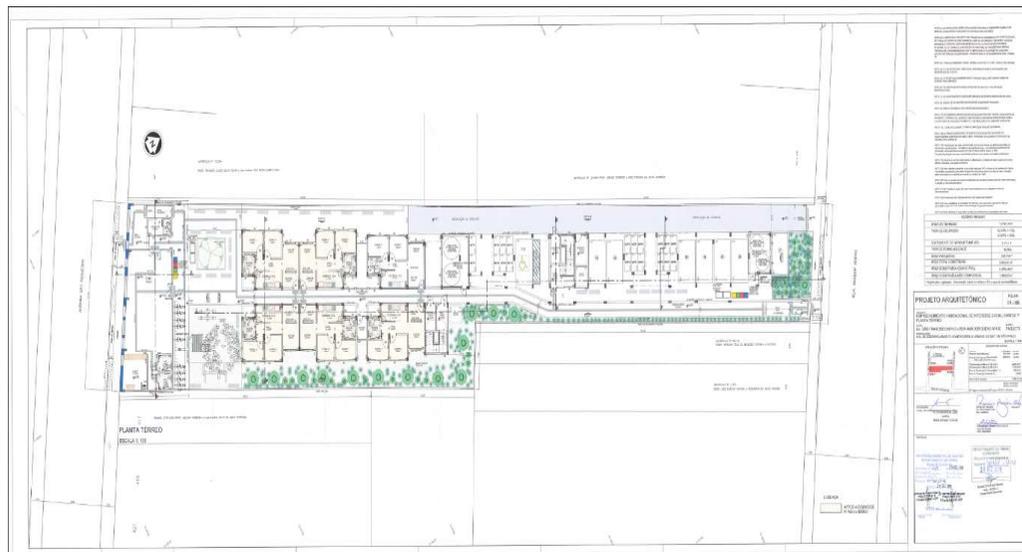
a.2) O projeto: O Empreendimento Habitacional Santos “1”, é um edifício único com 02 entradas independentes chamadas de Bloco 01 e Bloco 02. No Bloco 01 a entrada é pela Av. São Francisco, nº 413, possui 34 unidades habitacionais (sendo térreo 06 U.H. mais 04 pavimentos tipo com 07 U.H.); já no Bloco 02 a entrada é na Rua Amador Bueno, nº 432, este bloco possui 16 U.H. (sendo térreo pilotis e 04 pavimentos tipos com 04 U.H.), totalizando **50 unidades habitacionais**. Possui tipologia com sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 02 dormitórios. Cabe destacar que o terreno possui nível de proteção 2 (NP2) – preservação de três características: volumetria, telhado e fachada.



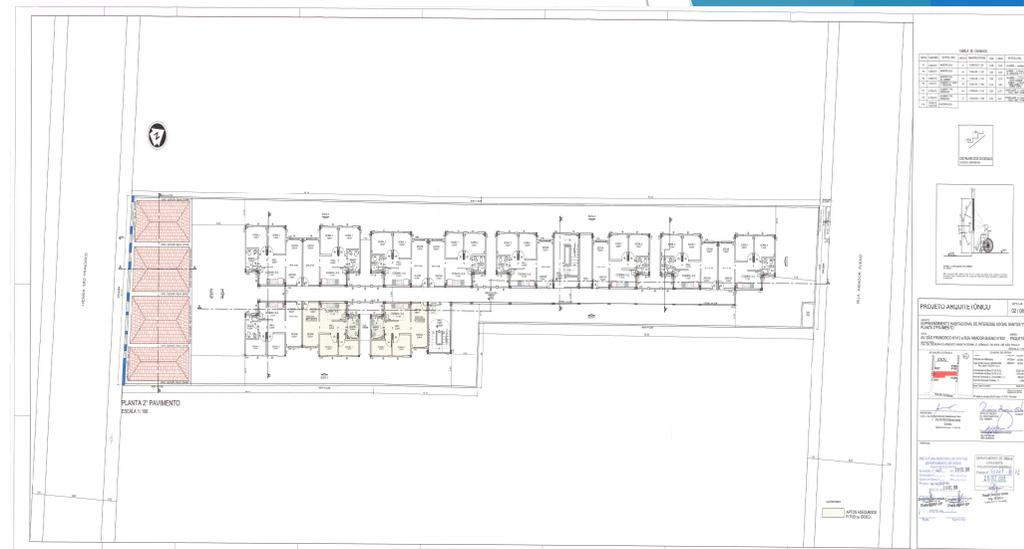
Vista da fachada antes do início das obras – ano 2022.



Projeto de restauro aprovado - fachada.



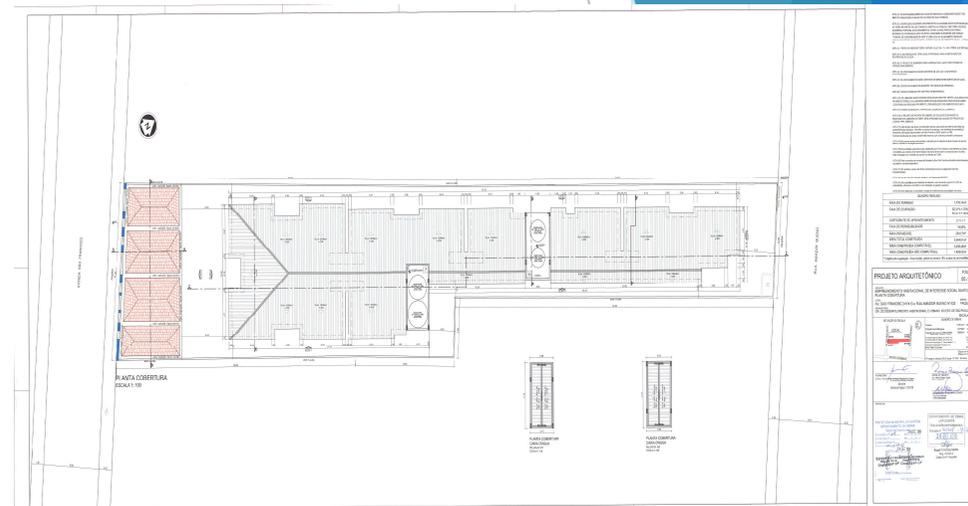
Projeto aprovado –implantação.



Projeto aprovado – pavimento tipo.



Projeto aprovado – elevações.



Projeto aprovado – cobertura.

a.3) Execução do Conjunto Habitacional de Interesse Social Santos “I”: A execução da obra foi iniciada em 13/02/2023, pela empresa Lazo Construtora Incorporadora Ltda, contratada através da licitação da obra realizada pela COHAB-ST, conforme previsto em convênio celebrado entre a Prefeitura de Santos, CDHU e COHAB-ST. Na presente data a obra encontra-se com 90% de evolução, possuindo previsão de término para o mês de outubro de 2024.



Vista da fachada da Av. São Francisco (em restauro).



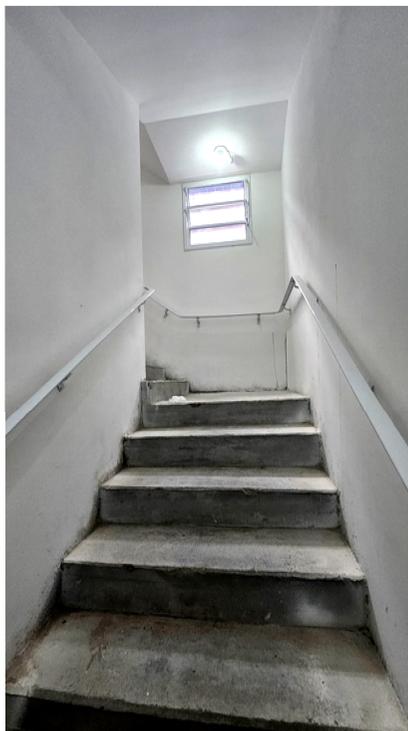
Vista interna da fachada do prédio –
Av. São Francisco.



Vista das fachadas laterais.



Vista do CAC (Centro de Apoio ao Condomínio).



Vista da escada.



Vista da sala.



Vista da cozinha e da área de serviço.



Vista dos dormitórios.



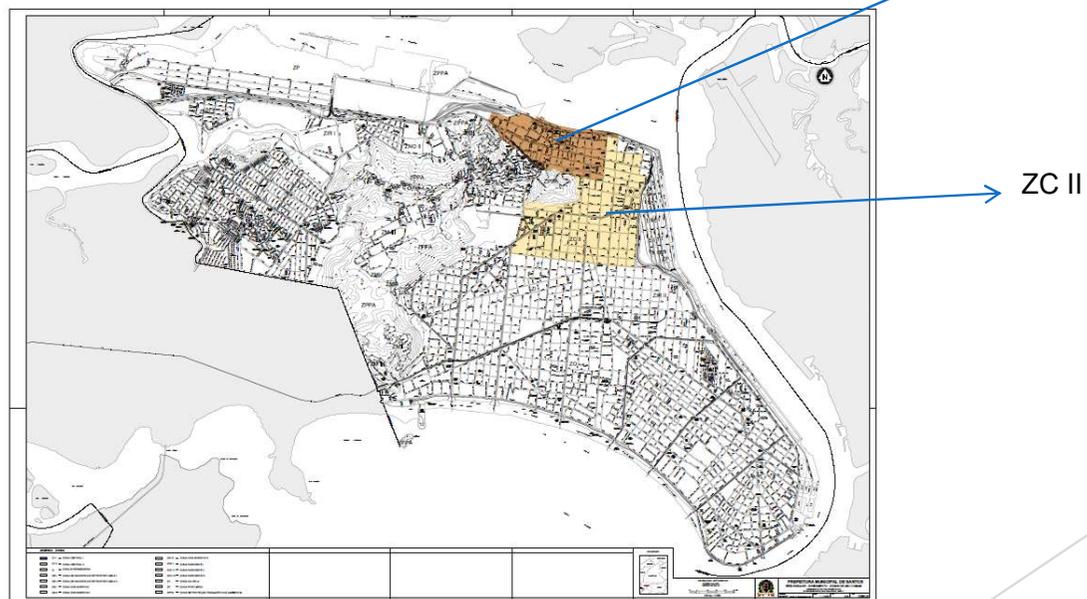
Vista do banheiro.

b) Objetivos do Projeto:

b.1) Objetivo: O Empreendimento Habitacional Santos "I", possui o objetivo de dar condições de habitabilidade digna às famílias que residem em cortiços na Zona Central de Santos/SP, contribuindo para a revitalização e reocupação da referida Zona Central.

c) Local de Intervenção:

c.1) O empreendimento: O empreendimento está localizado na Zona Central II de Santos/SP.



Mapa de zoneamento central de Santos.

c.2) O remoções: Serão selecionadas famílias que residem em cortiços da Zona Central de Santos/SP.



Vista dos cortiços localizados na Zona Central de Santos/SP.

d) Prioridade de Atendimento: Identificação do grupo Alvo:

Serão atendidas famílias que residem em cortiços na Zona Central de Santos/SP.

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

O Empreendimento Habitacional denominado Santos "I", se enquadra na categoria, a saber:

▪ **Projetos HIS:**

- Projetos de unidades habitacionais de interesse social inseridos na área urbana e dotados de infraestrutura social, transporte e de serviços. Agrega valor se contar com tecnologias de energia elétrica não convencionais, reuso de água e adaptação às mudanças climáticas;

- Intervenções urbanas com impactos regionais, com produção de habitação de interesse social e mista;

- Projetos habitacionais que integrem projetos de revitalização e reocupação de centros urbanos.

f) Prazo de Execução : A obra está sendo executada pela empresa Lazo Construtora Incorporadora LTDA., contratada através de licitação pública (Ordem de serviço: 13/02/2023). A obra encontra-se em execução (90% executado), com previsão de término para outubro/2024 (Total: 20 meses).

g) Estratégia Adotada: Para diminuir o número de famílias que residem em cortiços existentes na Zona Central de Santos/SP, foi utilizado terreno existente na mesma região, proporcionando moradia digna, sem gerar deslocamento das famílias que já possuem atividades e são atendidas em equipamento públicos no entorno (Zona Central de Santos/SP).



h) Resumo dos investimentos aportados:

Convênio: Município de Santos, CDHU e COHAB-ST:

h.1) Terreno: O terreno é de propriedade da 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) e Prefeitura de Santos;

h.3) Construção: A construção do empreendimento foi licitada e contratada pela COHAB-ST (Companhia de Habitação da Baixada Santista).

Valor total final do investimento na obra: R\$ 13.421.880,95 (setembro/2024). *Repasse do Governo do Estado.



COHAB SANTIS
Companhia de Habitação
da Baixada Santista



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO



i) Equipe Técnica envolvida diretamente no Projeto:

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

Diretor Presidente: Rogerio Mathias Conde;

Diretora Técnica: Viviane Amaral Ferreira;

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

Autor do Projeto Arquitetônico: Márcio Rogério Costa (CAU: A46880-0);

Autor do Projeto de Restauro: Ronald Couto dos Santos (CAU: A35177-6).

i.2) Elaboração e aprovação dos projetos executivos e complementares (Contratação pela PMS):

Responsável técnico – Engenheiro: Ricardo Cardoso.

i.3) Execução do empreendimento:

Lazo Construtora Incorporadora LTDA;

Responsável técnico pela obra – Engenheiro: José Carlos Santa Fé da Conceição;

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

Diretor presidente: Rogerio Mathias Conde;

Diretora de Habitação: Márcia Regina Silva do Vale;

Gerente responsável pela equipe do social: Fernanda da Silva Muniz.

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

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

- Elaboração dos projetos de arquitetura, restauro e complementares com as respectivas aprovações junto aos órgãos competente (Prefeitura, CONDEPASA, IPHAN, SABESP, CPFL, Bombeiro, etc);
- Obtenção do alvará de execução da obra que foi executada pela COHAB-ST (Companhia de Habitação da Baixada Santista), em conformidade com o projeto aprovado junto aos órgãos competentes emitido pela Prefeitura de Santos;
- Execução do trabalho social antes da entrega das chaves as famílias e após as mudança das famílias para o Empreendimento Habitacional de Interesse Social Santos "I".

j.2) CDHU e Governo do Estado de São Paulo:

- Destinação de terreno;
- Repasse de recursos.

k) Lições aprendidas: Com a execução do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Santos “I”, verificou-se:

- Que é possível implantar habitação de interesse social em imóveis sem uso, localizados na Zona Central de Santos/SP;
- Que é possível implantar habitação de interesse social em imóveis gravados com nível de proteção;
- Incentivar a utilização de imóveis localizados na Zona Central de Santos/SP, para fins habitacionais , incentivando a revitalização e reocupação de centros urbanos;
- A realocação de famílias que residem em cortiços na Zona Central de Santos/SP, em empreendimento próximo ao seu local de origem, garantindo assim o mínimo de impacto na rotina das famílias.

I) Projeto de Monitoramento e/ou Pós Ocupação: Monitoramento arqueológico e trabalho social.

I.1) Monitoramento arqueológico: O imóvel em que está localizado o Empreendimento Habitacional de Interesse Social Santos “I”, possui NP2 (nível de proteção 2 - preservação de três características: volumetria, telhado e fachada). Para a aprovação do projeto arquitetônico, foi necessário firmar um TAC (Termo de Compromisso de Ajustamento e Conduta) junto ao Ministério Público do Estado de São Paulo, em 18/12/2018, no qual constou as obrigações:

I.1.1) Projeto de monitoramento arqueológico: Elaborar e executar projeto de educação patrimonial a ser aplicado, na fase de construção do conjunto e restauro das fachadas dos prédios protegidos, aos operários e, na fase de pós ocupação, aos moradores. O referido projeto foi aprovado através da Portaria nº 34, de 14/05/2021 (Processo nº 01506.00592/2021-74).

I.1.2) Execução do monitoramento arqueológico: O monitoramento arqueológico foi iniciado junto com a obra (ordem de início de serviço: 13/02/2023). Durante os trabalhos das sondagens e escavações, foram coletados 2.226 bens arqueológicos móveis, sendo 301 deles coletados nas 18 sondagens, 1420 deles na escavação das duas trincheiras e da superfície ampla e 505 no peneiramento e triagem do sedimento proveniente de escavação não monitorada. O acervo é composto de 27 fragmentos de cerâmica, 743 fragmentos de louça, 857 fragmentos de vidro, 355 fragmentos arqueofaunístico, 104 fragmentos de material construtivo, 81 fragmentos de metal, 12 fragmentos de polímero e 47 de outras tipologias. Após a catalogação, as peças foram encaminhadas à instituição registrada no cadastro nacional de instituições de guarda e pesquisa – CNIGP, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 6º da Portaria IPHAN nº 196/2016, de 23/05/2016.



Vista das sondagens e escavação de salvamento – monitoramento arqueológico..



Fragmento de frasco "W.H. Flett LTD", de Liverpool – periodizada entre 1880 e 1935.



Fragmento de louça francesa "Opaque de Sarreguimines" – periodizado entre 1875 e 1900.



Selo inglês "J&G Meakin" – produzido a partir de 1890.



Fragmento de garrafa de água "Ingleza Silva Araújo" - periodizada entre 1870 -1920.

Vista de algumas das peças encontradas durante a escavação de salvamento – monitoramento arqueológico.

I.2) Trabalho social:

I.2.1) Pré ocupação: Nesta etapa a equipe planejou as ações e terão os primeiros contatos com a comunidade que será beneficiada pela intervenção, realizando reuniões para obter o levantamento de dados socioeconômicos, traçando assim o perfil da população alvo (cortiços da Zona Central de Santos). A pesquisa permitirá conhecer a composição familiar, a renda, as condições de habitabilidade e quem chefiava as famílias.

I.2.2) Transição: Nesta etapa o ponto forte serão as discussões quanto ao novo modelo de vida. Expectativa, medos, esperanças, euforia e sonhos fazem parte deste cenário. Sempre que possível as unidades serão atribuídas por consenso. Os vizinhos se escolherão por afinidade, valorizando o tempo de convivência que já possuem. 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. Serão dadas orientações dos compromissos que fazem parte da transição, como exemplo, dicas de economia de água e energia elétrica.

I.2.3) 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 COHAB-ST (Companhia de Habitação da Baixada Santista), plantões sociais, acompanhamento de vistorias realizadas pela equipe de obras, para solucionar reclamações da área técnica.



OBRIGADO!