



LINHA DO TEMPO: DO EDIFÍCIO JABAQUARA

Inauguração do prédio, para abrigar o Departamento 1943 Especial do IAPE (Instituto de Aposentadoria e Pensões da Estiva) e outras atividades comerciais.

Com a criação do SUS e o processo de municipalização dos serviços de saúde, o imóvel é cedido à Prefeitura de Santos para abrigar o AMBESP (Ambulatório de Especialidades).

2006 O AMBESP desocupa o prédio.

A Secretaria do Patrimônio da União (SPU) formaliza a cessão do imóvel à Prefeitura por 20 anos, para uso municipal.

2018 O prédio é selecionado para projeto público com foco em habitação social.

2024 Início da transformação do edifício abandonado em moradias estudantis no Centro Histórico de Santos.





Localização do Empreendimento Santos "AD".

A) ANTECEDENTES DO PROJETO OU AÇÃO

A.1 Histórico:

O Empreendimento Habitacional de Interesse Social, denominado Santos "AD Retrofit", foi viabilizado através da união de esforços entre Prefeitura Municipal de Santos, COHAB-ST (Companhia de Habitação da Baixada Santista), Governo Estadual, CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo), Governo Federal e SPU (Secretaria do Patrimônio da União), visando a produção de unidades habitacionais na região central de Santos/SP.

O empreendimento está localizado na Rua Gonçalves Dias, nº 08 e Rua do Comércio, nº 77, no bairro Centro (Zona Central I), em Santos/SP, em imóvel doado pela União ao Município de Santos (Obra Retrofit).

A.2 Projeto:

O Empreendimento Habitacional Santos "AD Retrofit" consiste na readequação dos espaços existentes para produção de 36 unidades habitacionais, distribuídas em 06 pavimentos tipo, sendo 06 U.H. por andar, e 03 unidades comerciais, duas localizadas no térreo e uma no rooftop. As unidades habitacionais apresentam tipologias de 01 e 02 dormitórios, que variam de 45m² a 52m² (sendo 6 U.H. acessíveis), com sala, cozinha e banheiro. O edifício conta com elevador, lavanderia de uso coletivo em todos os pavimentos tipo e área de uso comum no térreo. Cabe destacar que o imóvel possui nível de proteção 2 (NP2), o que não impediu a viabilidade da obra.



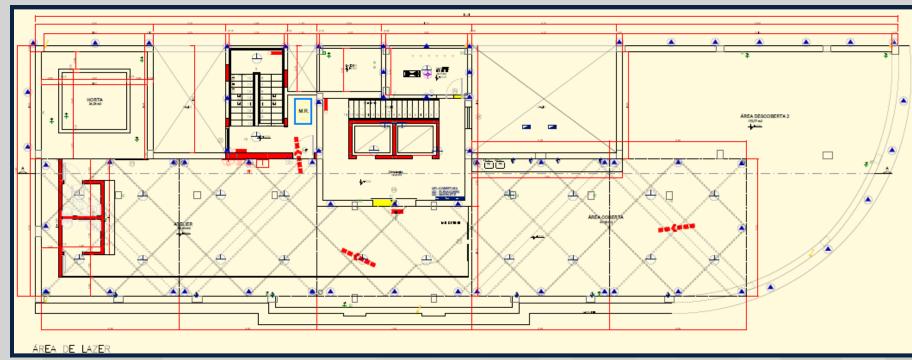
Fachada



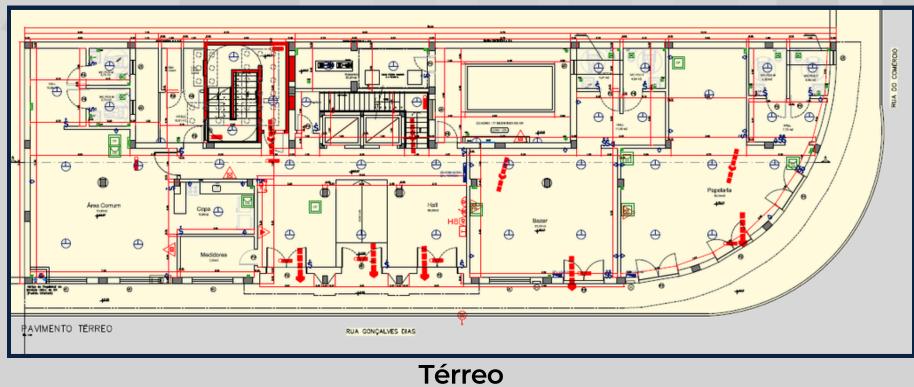
Planta de Cobertura

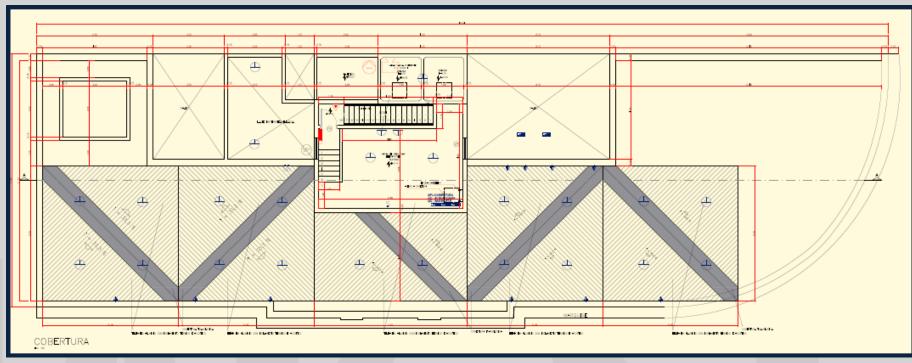


PROJETOS APROVADOS

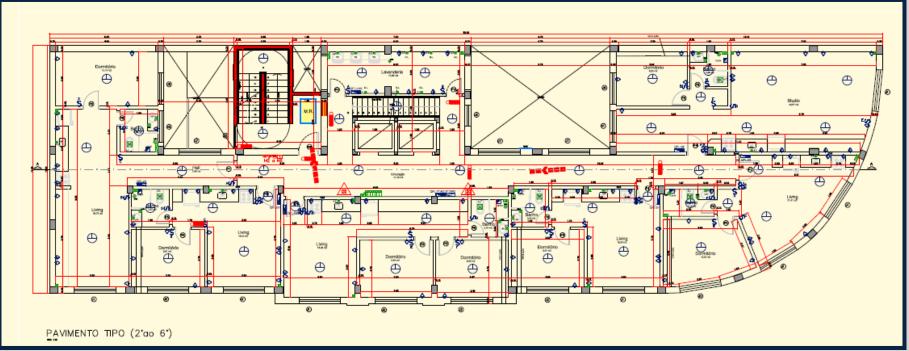


Área de lazer/Rooftop





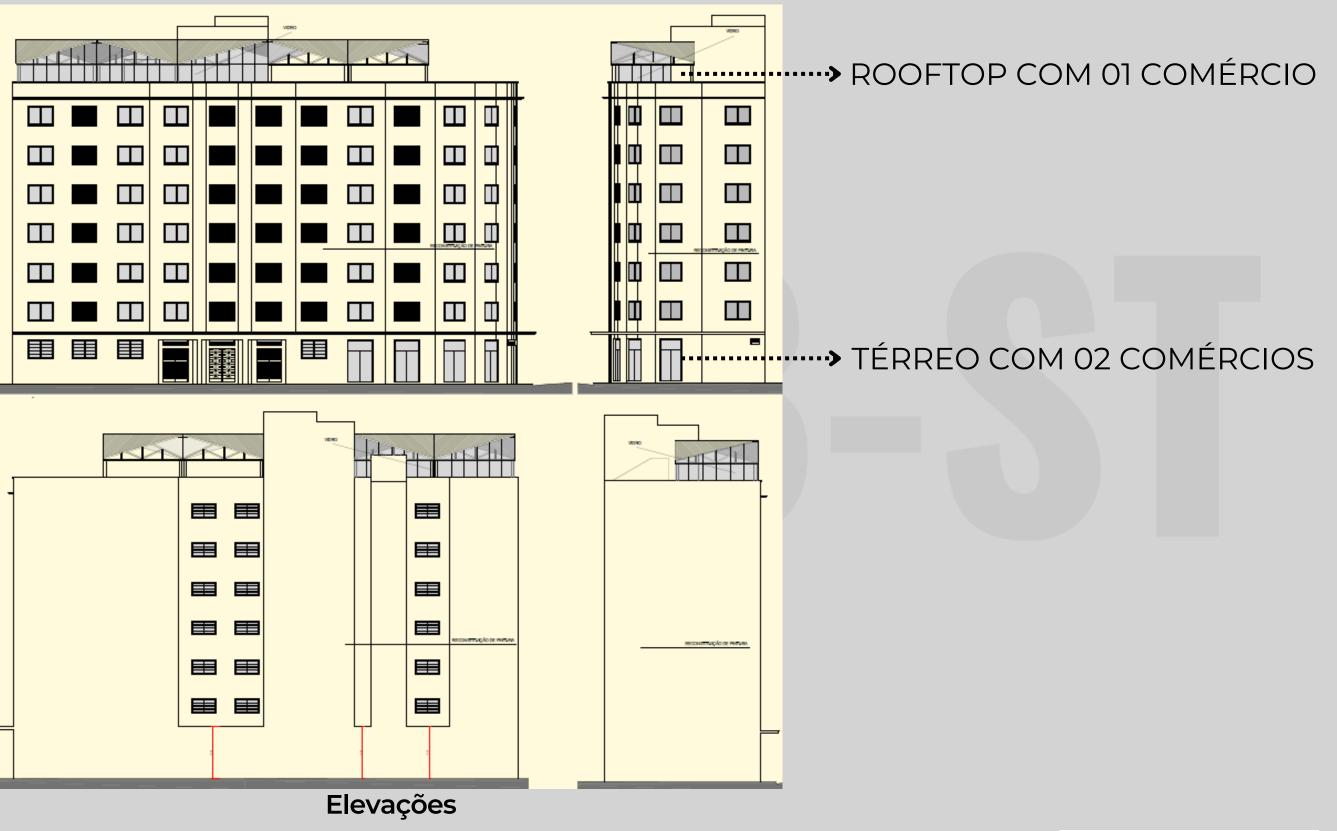
Cobertura



Pavimentos Tipo



PROJETOS APROVADOS



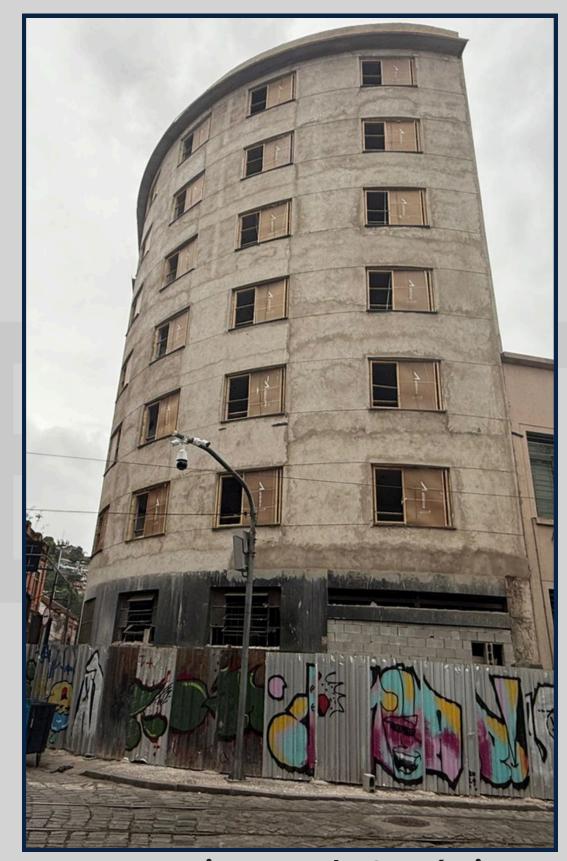


A.3 A Execução do Conjunto Habitacional de Interesse Social Santos "AD" - Retrofit:

A execução da obra teve início em 20 de fevereiro de 2024, sob responsabilidade da empresa Lazo Construtora Incorporadora Ltda, contratada por meio do processo licitatório conduzido pela COHAB-ST, conforme previsto no convênio firmado entre a Prefeitura de Santos, a CDHU e a própria COHAB-ST.

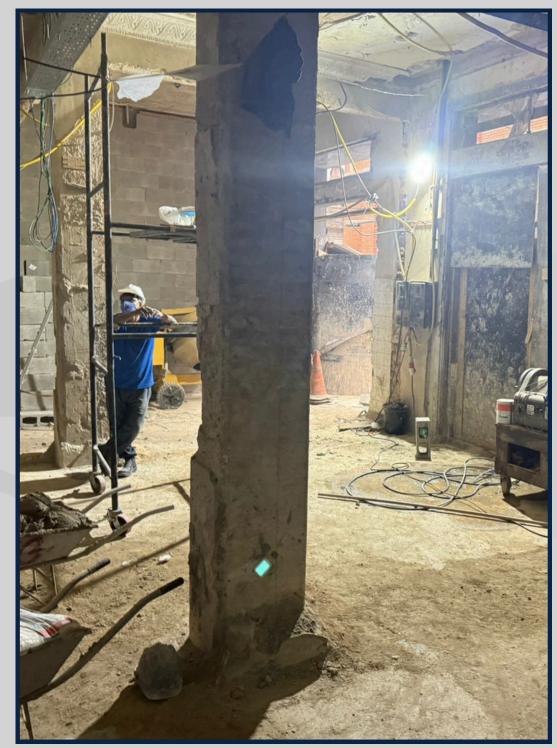


Perspectiva: Rua Gonçalves Dias



Perspectiva: Rua do Comércio

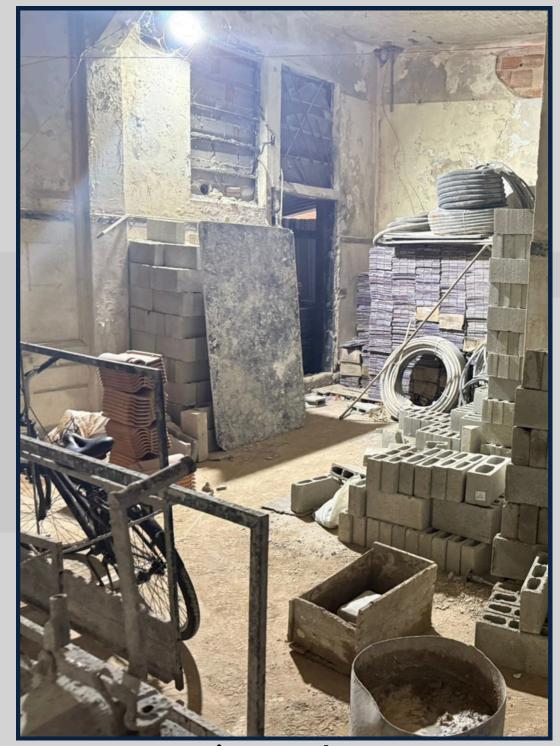




Entrada Principal Térreo



Loja 01 - Térreo



Loja 02 - Térreo





Escadaria com acesso ao Rooftop



Escadaria no 1° pavimento



Lavanderia comunitária





Corredor do 4° andar



Banheiro com revestimento cerâmico

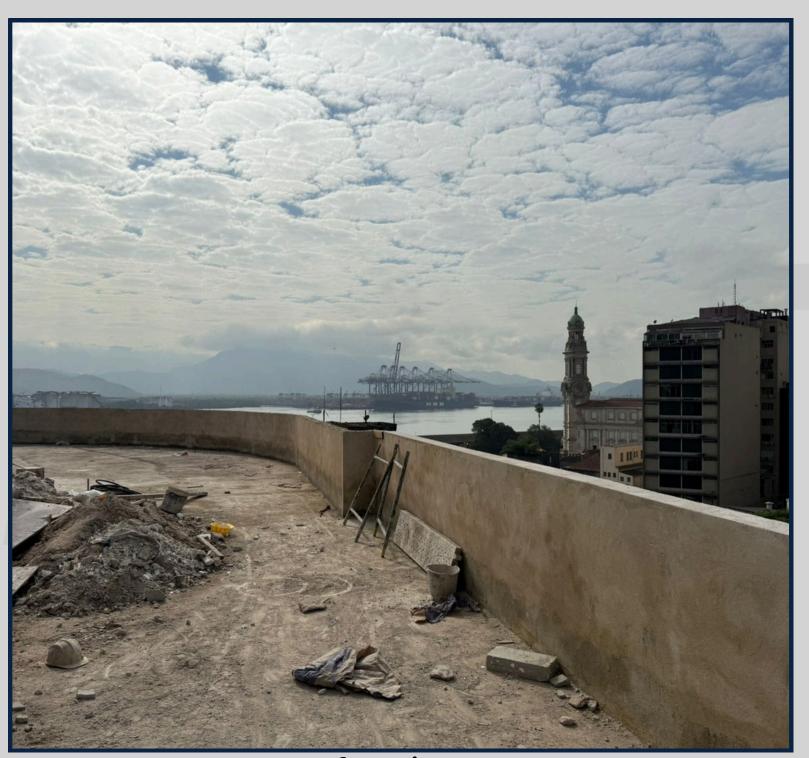


Sala/Cozinha apartamento 6





Rooftop vista morro



Rooftop vista mar



B) OBJETIVOS DO PROJETO

No processo de revitalização e repovoamento do Centro de Santos, o governo municipal, através da COHAB-ST decidiu implementar o Empreendimento Habitacional Santos "AD" com o objetivo de reafirmar o compromisso com a habitação de interesse social, a preservação do patrimônio histórico e cultural e a inclusão urbana. Para isso, aproveita uma área de infraestrutura renovada e alto potencial de valorização, oferecendo condições dignas de habitabilidade a estudantes.



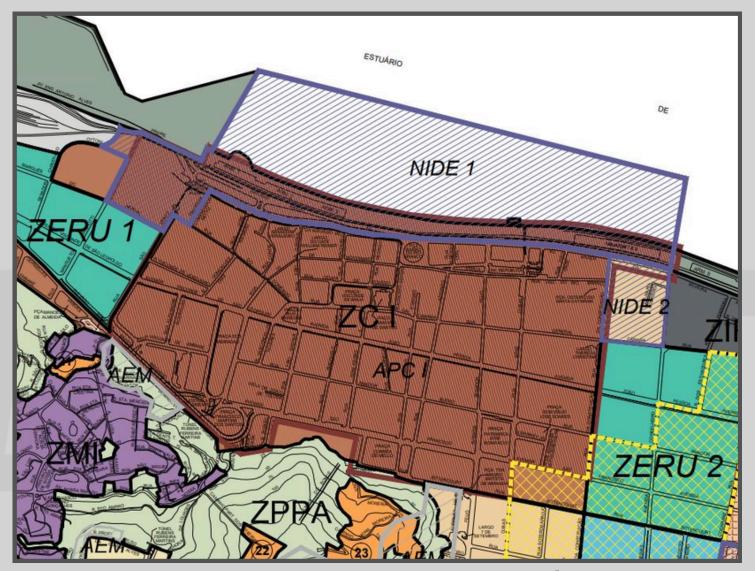


C) LOCAL DE INTERVENÇÃO

O Empreendimento está localizado na ZCI - Zona Central I, em APC - Área de Proteção Cultural no Centro de Santos/SP.

D) PRIORIDADE DE ATENDIMENTO

De forma pioneira no Estado de São Paulo, através de um convênio firmado na modalidade de locação social onde serão atendidos estudantes em situação de vulnerabilidade social, matriculados nos cursos da Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), em Santos/SP.

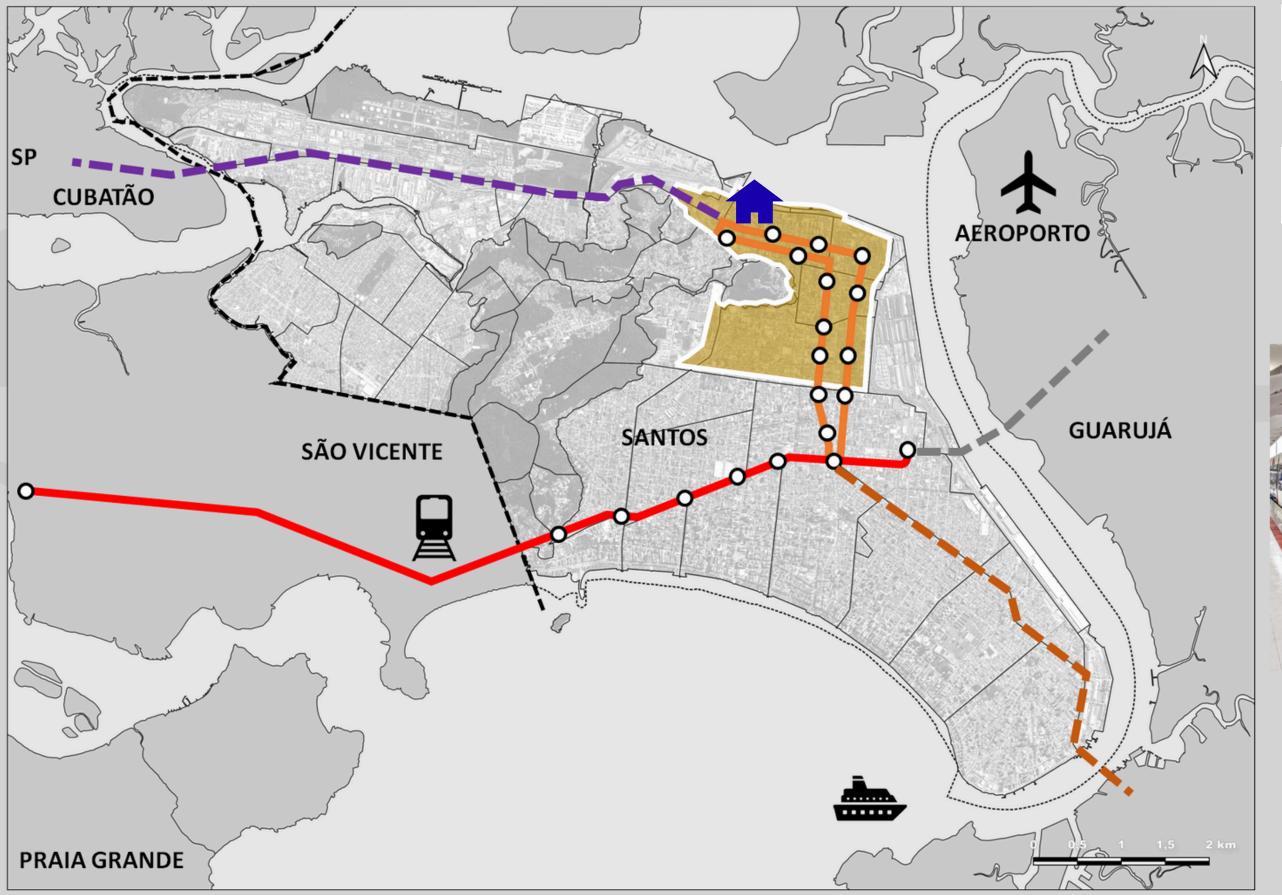


Mapa de zoneamento (LC 1.187/2022)



Conexões e transportes públicos

Primeira região do Brasil a implantar o VLT (veículo leve sobre trilhos).



- MACROZONA CENTRO
 SANTOS AD RETROFIT
- FASE 1 OPERACIONAL

 FASE 2 EM CONCLUSÃO

 TÚNEL SANTOS GUARUJÁ
- ANCHIETA





E) IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA EM QUE CONCORRE AO PRÊMIO SELO DE MÉRITO

O Empreendimento Habitacional denominado Santos "AD" enquadra-se nas seguintes categorias:

Projetos de HIS:

- Projetos de unidades habitacionais de interesse social inseridos na área urbana, dotados de infraestrutura social, acesso a transporte e de serviços públicos. 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. 🗸

Locação Social:

• Soluções que viabilizem a construção e/ou gestão de imóveis destinados a locação à famílias com renda preponderantemente de até 5 (cinco) salários mínimos.

✓



F) PRAZO DE EXECUÇÃO

A obra está sendo executada pela empresa Lazo Construtora Incorporadora Ltda., contratada por meio de licitação pública (ordem de serviço emitida em 20/02/2024). Atualmente, a obra encontra-se em andamento, com 83% de execução concluída, com previsão de entrega para novembro de 2025.

G) ESTRATÉGIA ADOTADA

A destinação do imóvel se justifica para estudantes em vulnerabilidade social pela proximidade ao Campus da UNIFESP - Centro de Santos/SP, a título de locação social proporcionando-os qualidade de vida, além de fazer parte do processo de revitalização do centro, trazendo atividades diuturnamente com pessoas morando e possibilitando criação de novos comércios e serviços complementares à habitação.

H) RESUMO DOS INVESTIMENTOS

Convênio: Município de Santos, CDHU e COHAB-ST

H.1 Terreno:

O imóvel da **União** foi doado ao Município de Santos, para provisão habitacional.

H.2 Projetos e Construção:

Os projetos e a construção do empreendimento foram licitadas e contratadas pela COHAB-ST.

H.3 Fiscalização da obra:

A fiscalização realizada pela equipe técnica da COHAB-ST.

Valor total do investimento na obra:

R\$ 8.443.274,27 (Julho/2025)



I) EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA

I.1 Fiscalização de obra (Equipe técnica da COHAB-ST)

Diretor Presidente: Maurício Prado

Diretor Técnico: Eng. Guilherme Rocha

Gerência de Projeto: Arq. Veridiana e Eng. Juliana Nóbrega

Gerência de Obras: Eng. Anísio Xavier Teixeira Junior e o Eng. Kozo Shinzato

I.2 Projetos arquitetônico, executivo e complementares

Autor do Projeto Arquitetônico e Restauro: Nelson Gonçalves de Lima Junior

Responsável técnico: Eng. José Carlos Santa Fé da Conceição

I.3 Execução do empreendimento

Lazo Construtora Incorporadora LTDA

Responsável técnico da obra: Eng. José Carlos Santa Fé da Conceição

I.4 Equipe responsável pelo social

Diretor Presidente: Maurício Prado

Diretor de Habitação: Augusto Duarte

Gerente da equipe social: Ronaldo Rezende



J) PAPEL DOS PARCEIROS NO PROJETO

Foram atribuições:

J.1 Prefeitura de Santos:

• Destinação de imóvel da União doado ao Município de Santos para provisão de habitação de interesse social.

J.2 COHAB-ST:

- Revisão e aceite dos projetos.
- Acompanhamento para obtenção do alvará de execução da obra, em conformidade com o projeto aprovado junto aos órgãos competentes emitido pela Prefeitura de Santos.
- Licitação e contratação da obra.
- Fiscalização da obra executada pela equipe técnica da COHAB-ST.
- Trabalho social de pré-ocupação, transição e pós-ocupação junto aos estudantes moradores e a UNIFESP.
- Manutenção das áreas comuns do conjunto e das unidades autônomas. (de forma direta e/ou indireta)



J.3 CDHU e Governo do Estado de São Paulo:

• Repasse de recursos para a construção do conjunto habitacional.

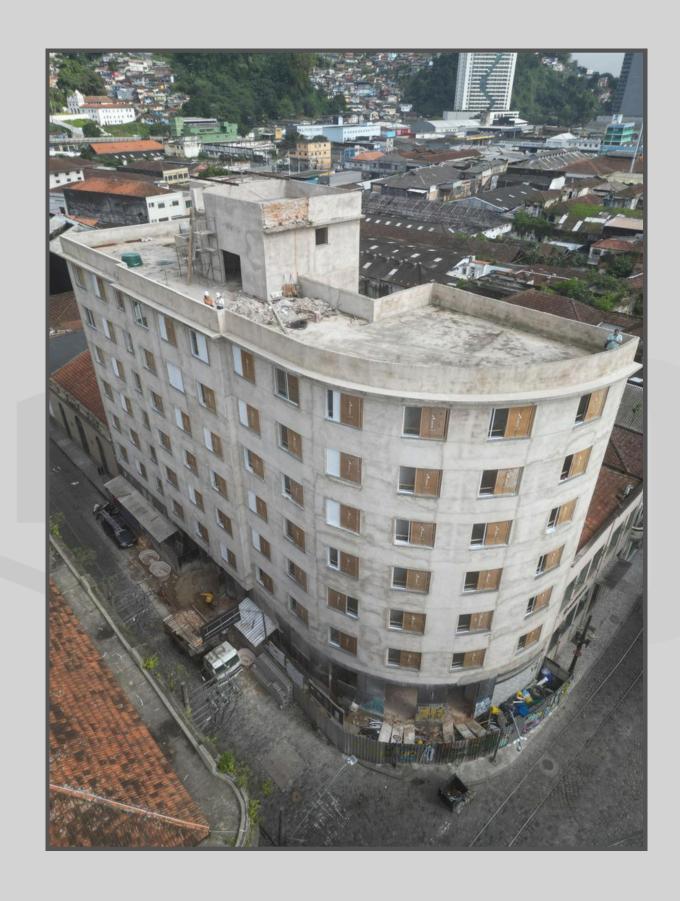
J.4 UNIFESP:

- Será responsável pela definição dos critérios de seleção dos estudantes moradores, assim como as questões de mediação entre eles.
- Gestão das unidades autônomas.
- Repasse mensal de recursos para locação social dos estudantes moradores.









K) LIÇÕES APRENDIDAS

Com a execução do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Santos "AD" - Retrofit, verificou-se a possibilidade de:

- Utilizar imóveis de fins comerciais sem uso, implementando habitação de interesse social na região central de Santos/SP.
- Implantar habitação, inclusive de interesse social em imóveis gravados com nível de proteção.
- Incentivar os imóveis localizados na região central de Santos/SP, para fins habitacionais, inclusive para modalidade de locação social, contribuindo para revitalização e reocupação de centros urbanos.
- Apoiar os estudantes proporcionando melhor aproveitamento do aprendizado acadêmico e qualidade durante os estudos, através de moradia digna.



L) ETAPAS DE OCUPAÇÃO PÓS OBRAS

O trabalho social será desenvolvido pela COHAB-ST (Companhia de Habitação da Baixada Santista) em parceria com a universidade UNIFESP que utilizará o corpo docente e discente dos cursos de assistente social da universidade.

Caberá à universidade a definição dos critérios de seleção dos alunos moradores, assim como a mediação de eventuais questões entre eles. A equipe de Trabalho Social da COHAB-ST (Companhia de Habitação da Baixada Santista) que apoiará a universidade durante:

L.1 Pré-ocupação

A equipe terá os primeiros contatos com os estudantes que serão beneficiados pela intervenção, realizando reuniões para obter o levantamento de dados socioeconômicos, traçando assim o perfil de cada estudante.



L.2 Transição:

O ponto forte será a reflexão sobre o novo modelo de vida. Expectativas, medos, esperanças, euforia e sonhos compõem esse cenário. Serão realizadas reuniões para a escolha e divisão dos estudantes por apartamentos. Embora mais complexo, o processo de construção de consensos fará uma diferença significativa na fase de pós-ocupação, quando os estudantes precisarão se unir para resolver conflitos e administrar questões coletivas. Também serão fornecidas orientações sobre os compromissos inerentes à transição, como, por exemplo, dicas de economia de água e energia elétrica.

L.3 Pós-ocupação:

A adaptação e as relações de vizinhança tornam-se o centro das atenções. O individual cede lugar ao coletivo, e será necessário exercitar a arte de conviver. Serão desenvolvidas atividades como assembleias, reuniões com o grupo diretivo do conjunto e a COHAB-ST (Companhia de Habitação da Baixada Santista), plantões sociais e o acompanhamento das vistorias realizadas pela equipe de obras, com o objetivo de solucionar as demandas e reclamações relacionadas à área técnica.





OBRIGADO