

A) ANTECEDENTES DO PROJETO OU AÇÃO

A.1 Histórico:

O Projeto Piloto Parque Palafitas é uma iniciativa inovadora de Habitação de Interesse Social voltada à reurbanização e requalificação do Dique da Vila Gilda, a maior favela em palafitas do Brasil. A região apresenta aproximadamente 6 mil moradias precárias sobre os rios São Jorge e dos Bugres, gerando impactos ambientais severos, degradação do ecossistema de mangue e riscos à saúde pública devido ao lançamento direto de esgoto e descarte irregular de resíduos sólidos.

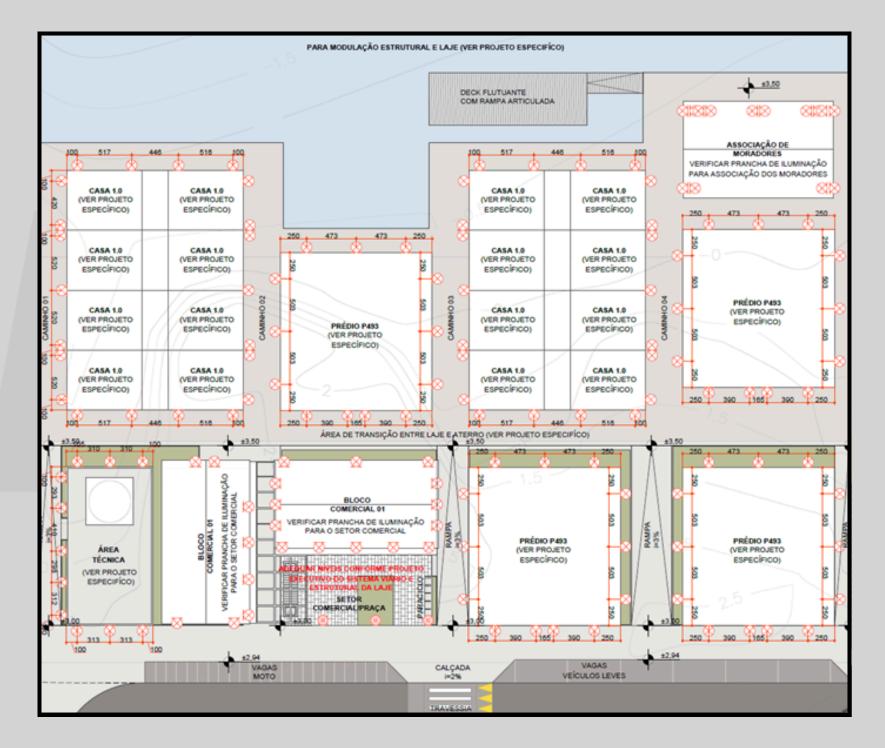
A proposta teve início em 2019, a partir de parceria entre a Prefeitura Municipal de Santos, o escritório Jaime Lerner Arquitetos Associados e a organização Comunitas, com base no relatório "Desenvolvimento Habitacional e Urbano Sustentável de Santos – Moradia Popular". O conceito buscava conciliar reassentamento, requalificação ambiental e permanência da comunidade em novas moradias seguras e sustentáveis.



A.2 Projeto:

O projeto contempla a construção de 60 unidades habitacionais pré-fabricadas em sistema Wood Frame, distribuídas em 16 casas térreas geminadas, um edifício de 4 pavimentos, um edifício de 3 pavimentos e dois edifícios de 2 pavimentos, além de área comercial, espaço institucional, deck flutuante e praça. As unidades apresentam tipologias de 2 dormitórios, com áreas entre 48,06 m² e 49,30 m², atendendo aos padrões de acessibilidade e eficiência energética.

A implantação consiste em laje de concreto préfabricada estaqueada, garantindo estabilidade em áreas de solo de baixa resistência e sobre o leito do Rio dos Bugres. O sistema construtivo adotado permite rapidez na execução (previsão de até 2 unidades/dia) e redução de resíduos de obra.





LAJE E INFRAESTRUTURA



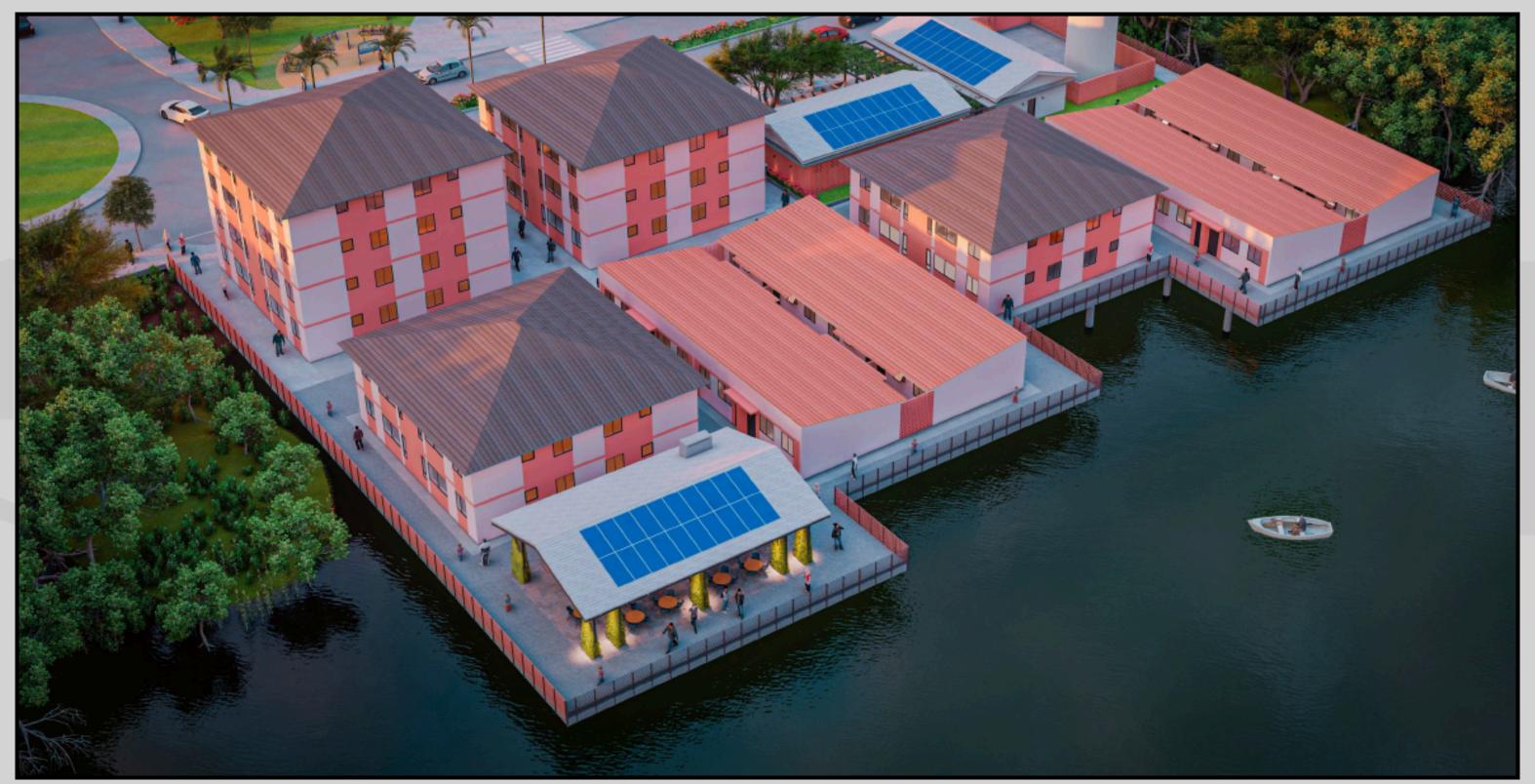
Concretagem e execução da infraestrutura da laje



Laje concretada e pronta para receber as casas



REPRESENTAÇÃO DO PROJETO



Representação 3d do projeto



TIPOLOGIA DAS UNIDADES



Unidades Habitacionais dos edifícios



Unidades Habitacionais das casas



A.3 A Execução do Projeto Piloto Parque Palafitas:

A execução da obra está dividida em três fases:

la Fase – fundações e laje de piso com infraestrutura, criação de terreno para a implantação das novas unidades habitacionais;

2ª Fase – construção das edificações e áreas comuns. O método construtivo Wood Frame pré-fabricado.

3ª Fase - readequação do viário.



Localização do Projeto Piloto Parque Palafitas



1ª FASE - LAJE E INFRAESTRUTURA



Montagem de armação e formas para concretagem de laje



Armação finalizada com instalação de elementos de alívio e espaçadores



Execução da armação de laje com instalação de tubulações embutidas



1^a FASE - LAJE E INFRAESTRUTURA



Instalação de tubulações e armação para infraestrutura de laje



Laje impermeabilizada com saídas de tubulação expostas



2ª FASE - UNIDADES HABITACIONAIS



Estrutura Inicial - Marcações para Instalação



Montagem Intermediária - Preparação para Acabamento



Produto Finalizado - Parede Pré-Fabricada com Acabamento



2ª FASE - UNIDADES HABITACIONAIS



Armazenamento e proteção de módulos habitacionais pré-fabricados para transporte

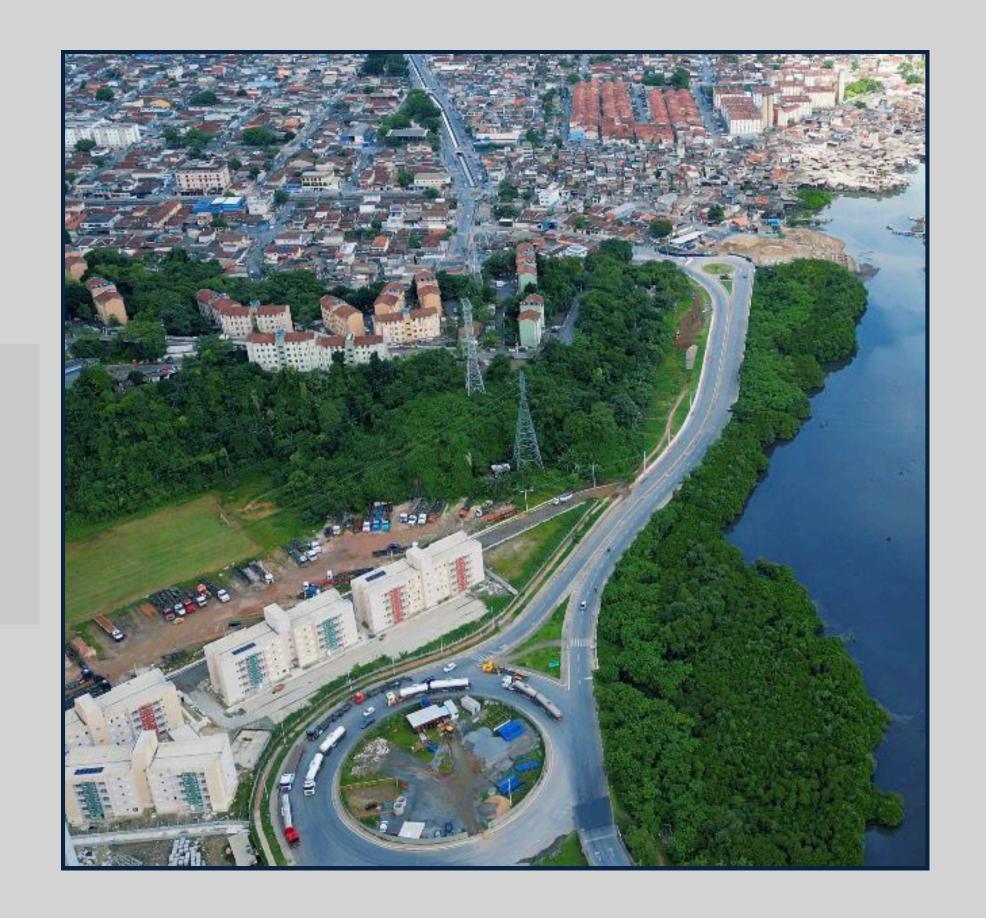


Unidades habitacionais pré-fabricadas armazenadas para futura instalação sobre as lajes



B) OBJETIVOS DO PROJETO

A Prefeitura Municipal de Santos, junto com a COHAB-ST, vem implementando ações que visam a reurbanização do Dique da Vila Gilda e melhorias na região, como o Conjunto Habitacional Prainha II - Santos AB, Praça da Cidadania e o novo viário da Avenida Beira Rio. De forma inovadora, o Projeto Piloto Parque Palafitas busca promover a inclusão urbana, garantir moradias dignas, reduzir o impacto ambiental causado pelas construções irregulares e fortalecer o sentido de pertencimento da comunidade, mantendo as redes de vizinhança e atividades econômicas locais com qualidade.



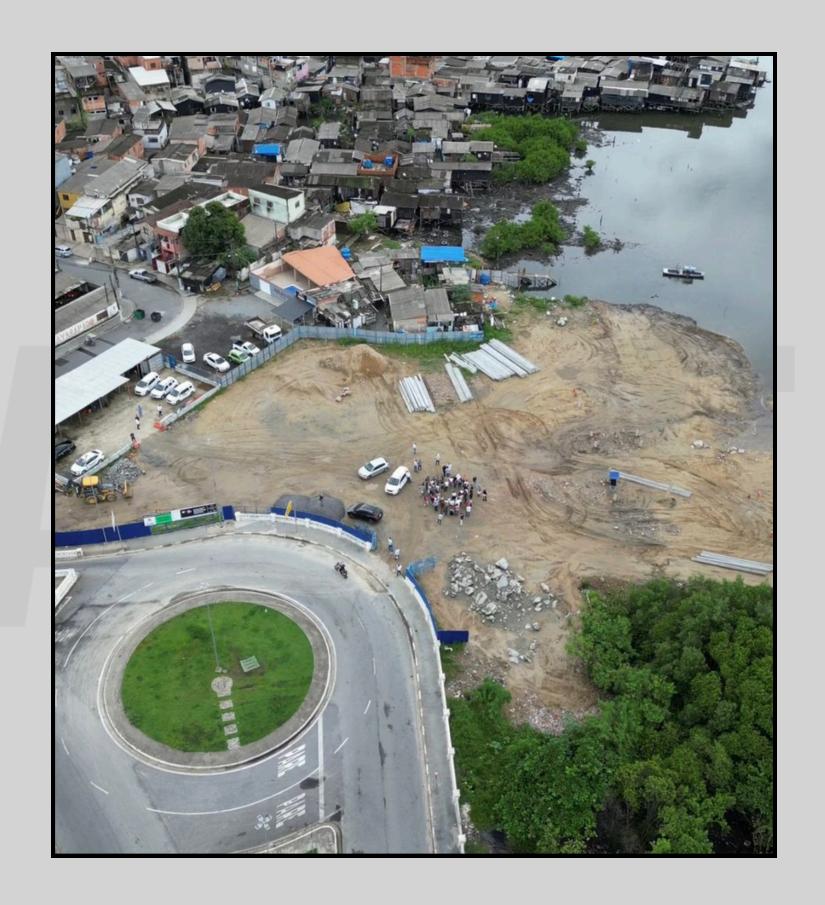


C) LOCAL DE INTERVENÇÃO

O projeto está localizado na Av. Jornalista Armando Gomes, bairro Bom Retiro, Santos/SP, na Zona Noroeste, abrangendo áreas em aterro e sobre o leito do Rio dos Bugres.

D) PRIORIDADE DE ATENDIMENTO

O projeto atende prioritariamente famílias em palafitas removidas de áreas de risco socioambiental, com foco em garantir reassentamento próximo à sua área de origem, preservando laços comunitários.





Reurbanização do Dique da Vila Gilda





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

O Projeto Piloto Parque Palafitas enquadra-se na seguinte categoria:

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. 🗸

Uso ou desenvolvimento de novas tecnologias ou sistemas alternativos em HIS:

• Projetos que tenham sido desenvolvidos com tecnologias inovadoras que promovam redução de custos, uso de materiais alternativos que demostrem/comprovem a sustentabilidade na HIS. ✓



F) PRAZO DE EXECUÇÃO

A obra está sendo executada pelas empresas:

- Fase 1 TMK Engenharia S.A.;
- Fase 2 TECVERDE Engenharia S.A..

Contratadas por meio de licitação pública por intermédio da Prefeitura de Municipal de Santos. Atualmente, a obra encontra-se em andamento, com 57% de execução concluída, com previsão de entrega para dezembro de 2025.

G) ESTRATÉGIA ADOTADA

- Criação de terreno em regiões alagadiças e com históricos de reocupação irregular evitando novas invasões.
- Utilizar sistema construtivo Wood Frame pré-fabricado para:
 - Reduzir o tempo de construção.
 - Minimizar impactos ambientais e redução de resíduos sólidos.
- Facilitar a realocação rápida das famílias.



H) RESUMO DOS INVESTIMENTOS

Município de Santos, Governo do Estado e COHAB-ST

H.1 Terreno:

A área da União foi cedida ao Município de Santos, para provisão habitacional.

H.2 Projetos e Construção:

Os projetos e a construção do empreendimento foram licitadas e contratadas pela Prefeitura Municipal de Santos

H.3 Fiscalização da obra:

A fiscalização realizada pela equipe técnica da Prefeitura Municipal de Santos em conjunto com a COHAB-ST.

Valor total do investimento na obra:

1° Fase: R\$ 16.586.364,04 (Laje e Infraestrutura)

2° Fase: R\$ 12.680.000,00 (Unidades Habitacionais)

3° Fase: R\$ 4.824.083,55 (Viário)



I) EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA

I.1 Fiscalização de obra (Equipe técnica da Prefeitura Municipal de Santos)

Responsável técnico: Engº Ronald Santos Lima

I.2 Fiscalização de obra (Equipe técnica da COHAB-ST)

Diretor Presidente: Maurício Prado

Diretor Técnico: Engº Guilherme Rocha

Gerente de Projetos: Arq^a Veridiana Nobre

I.3 Projetos arquitetônico, executivo e complementares

Autor do Projeto Arquitetônico: JLAA - Jaime Lerner Arquitetos Associados

I.3 Execução do empreendimento

TMK Engenharia S.A. - 1ª Fase TECVERDE Engenharia S.A. - 2ª Fase

I.4 Equipe responsável pelo social

Diretor Presidente: Maurício Prado

Diretor de Habitação: Augusto Duarte



J) PAPEL DOS PARCEIROS NO PROJETO

Foram atribuições:

J.1 Prefeitura de Santos:

- Destinação da área da União cedida ao Município de Santos para provisão de habitação de interesse social.
- Revisão e aceite dos projetos.
- Licitação e contratação da obra.
- Fiscalização da obra executada pela equipe técnica da Prefeitura Municipal de Santos e da COHAB-ST.

J.2 COHAB-ST:

- Fiscalização da obra executada pela equipe técnica da COHAB-ST.
- Trabalho social de pré-ocupação, transição e pós-ocupação junto moradores.

J.3 Governo do Estado de São Paulo:

Repasse de recursos para a construção do conjunto habitacional.





K) LIÇÕES APRENDIDAS

A execução do Projeto Piloto Parque Palafitas mostrou que é possível harmonizar o reassentamento habitacional, a preservação ambiental e a revitalização urbana em áreas de alta vulnerabilidade, desde que haja um planejamento integrado, soluções construtivas inovadoras e uma forte articulação institucional. Entre os principais aprendizados, destacam-se:

- 1. Integração de políticas públicas
- 2. Tecnologia construtiva apropriada
- 3. Planejamento socioambiental
- 4. Gestão de riscos e prevenção de novas ocupações
- 5. Participação da comunidade

Essas lições enfatizam que soluções inovadoras, sustentáveis e socialmente inclusivas são viáveis e podem ser replicadas, contanto que sejam acompanhadas por uma gestão eficiente e comprometida com a transformação duradoura do território.

L) ETAPAS DE OCUPAÇÃO PÓS OBRAS

O trabalho social será desenvolvido pela COHAB-ST em parceria com organizações locais, incluindo ações de pré-ocupação, transição e pós-ocupação, com foco em gestão condominial, educação ambiental e geração de renda.

L.1 Pré-ocupação

Nesta primeira etapa, a equipe do projeto fará os primeiros contatos com as famílias. O objetivo é realizar reuniões para conhecer a realidade de cada morador e levantar informações que ajudem a planejar o processo de mudança da melhor forma possível.

L.2 Transição:

Esta fase é um momento de reflexão sobre a mudança para um novo lar. É uma oportunidade para conversar sobre as expectativas e medos em relação ao novo modelo de vida.

Serão realizadas reuniões para que as famílias possam, juntas, escolher e decidir a divisão das unidades habitacionais. Esse processo de construir acordos é fundamental para que, no futuro, a comunidade possa se unir para resolver conflitos e administrar o novo espaço coletivo. Também serão oferecidas orientações práticas para a transição, como dicas para economizar água e energia elétrica.



L.3 Pós-ocupação:

Depois da mudança, o foco será na adaptação e na construção de boas relações de vizinhança. É o momento de praticar a convivência, onde o bem-estar de todos se torna uma prioridade. Para isso, a equipe irá organizar atividades como:

- Assembleias e reuniões com o grupo gestor do conjunto e a COHAB-ST.
- Plantões sociais para solucionar dúvidas e problemas.
- Acompanhamento das vistorias técnicas com a equipe de obras para garantir que as demandas e reclamações sejam resolvidas.







OBRIGADO