

**OFICINA DE HIS – EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS NA OUCAE:
LIÇÕES APRENDIDAS E APRIMORAMENTOS DE PROJETOS E OBRAS**

**RELATÓRIO DA OFICINA DE HABITALÇÃO DE INTERESSE SOCIAL REALIZADA
JUNTO AO GRUPO DE GESTÃO DA
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 28/08/2019**

Maio de 2020



FICHA TÉCNICA

José Armênio de Brito Cruz

Denise Lopes de Souza

Joyce Reis Ferreira da Silva

Maria Teresa Stape Affleck

Maria de Fátima do Nascimento Niy

Patrícia Saran

Presidência da São Paulo Urbanismo

Diretoria de Implementação de Projetos Urbanos

Gerência de Análise Técnica

Gerência de Planejamento e Monitoramento

Gerência de Gestão Financeira

Gerência de Gestão Participativa

Equipe técnica

Paulo de Moraes Junior

Francila Natalia dos Santos

Rayane Andrade de Souza

Maria Fernanda Willy Fabro

Rosa Maria Miraldo

Patrícia Saran

Filipe – Apoio SMDU

Produção das apresentações técnicas

Erika Magri

SEHAB/ DTS-Sudeste

Cristina Brito

COHAB-SP

Thomas M. Covello

SP Obras

Redação e Diagramação

Daniela Tunes Zilio

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	4
1. OBJETIVO GERAL DA OFICINA	4
2. METODOLOGIA	7
3. TEMA 1: PROJETO URBANÍSTICO, IMPLANTAÇÃO, NECESSIDADE E USOS – LIÇÕES APRENDIDAS	9
4. TEMA 2: OBRAS – TIPOLOGIAS, PADRÃO DE ACABAMENTO E ESPECIFICIDADES – LIÇÕES APRENDIDAS	18
5. PRINCIPAIS ASSUNTOS DEBATIDOS	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
6. ENCAMINHAMENTOS	25
ANEXOS	27
ANEXO I – LISTAS DE PRESENÇA.....	27
ANEXO II – APRESENTAÇÃO GERAL SP URBANISMO: ROTEIRO	27
ANEXO III – MATERIAL COMPLEMENTAR SMT/CET	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
ANEXO IV – APRESENTAÇÃO SP OBRAS	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
ANEXO V – APRESENTAÇÃO SEHAB.	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.

INTRODUÇÃO

A “Oficina de HIS – Empreendimentos Habitacionais na OUCAE: lições aprendidas e aprimoramentos de projetos e obras” foi proposta pela São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo – com o apoio do Gabinete da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU – e aprovada pelo Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espreada – OUCAE. Este relatório relata os principais tópicos abordados no encontro sobre a temática das lições aprendidas e aprimoramento de projetos e obras em empreendimento habitacionais da OUCAE.

1. OBJETIVO GERAL DA OFICINA

1.1. CONTEXTO

A Oficina, realizada em 28 de agosto de 2019 é fruto da identificação da falta de padrão entre os diversos empreendimentos habitacionais construídos como parte do programa de intervenções da OUCAE, a fim de reassentar as famílias removidas pelas obras de infraestrutura urbana relativas ao prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho e Via Parque. Os empreendimentos, assim como as obras de infraestrutura urbana, foram contratados em quatro lotes, conhecidos como Lotes 1 a 4, foram celebrados pela São Paulo Obras – SPObras e coordenados por ela. Cada contrato ficou responsável pela execução de trecho da Via Parque, trecho de túnel e mil unidades habitacionais.

Contudo, dada a suspensão da execução do túnel, o avanço descontínuo das obras e a decisão de rescindir os contratos da SPObras, somente os empreendimentos habitacionais que iniciaram suas obras ficarão sob responsabilidade de SPObras. Os demais foram divididos em dois grupos, cabendo à Companhia Metropolitana de Habitação – COHAB-SP licitar projeto executivo e obra dos empreendimentos que possuem projeto básico e, à Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, aqueles que ainda não possuem projeto básico.

Assim, a partir da análise dos empreendimentos entregues, em obras e com projeto básico elaborado, esta oficina foi proposta para avaliar os projetos de Habitação de Interesse Social - HIS desde sua implementação na primeira etapa, por meio dos contratos dos Lotes 1 a 4, coordenados por SPObras, com o objetivo de corrigir e padronizar questões pontuais nos empreendimentos com projeto básico e orientar as licitações dos empreendimentos sem projetos.

Para isso, foram envolvidas as equipes técnicas de SEHAB, COHAB-SP e SPUrbanismo, com apoio da SMDU para analisar as áreas destinadas à provisão habitacional de interesse social na Via Parque, desde as áreas contidas no contrato de SPObras, as áreas com projeto básico já elaborado, até as áreas em que ainda não há nenhum projeto.



Figura 1: Fotos dos participantes na Oficina de Habitação de Interesse Social – HIS: Lições aprendidas e aprimoramentos de projetos e obras. Agosto, 2019. Fotos: Francila Natalia dos Santos.

1.2. ROTEIRO DA OFICINA

A Oficina foi coordenada pela SP Urbanismo, tendo tido suas atividades iniciadas pela Sra. Denise Lopes de Souza, Diretoria de Implementação de Projetos Urbanos – DIP, responsável pela apresentação do roteiro, reproduzido a seguir:

- 14:30 | Abertura, boas vindas e objetivo da oficina
- 14:35 | Apresentação dos participantes
- 14:45 | Apresentação do roteiro e pactos de trabalho
- 14:50 | Exposição Inicial: Projetos e Obras da OUCAE e o contexto do trabalho em relação aos temas a serem debatidos na Oficina
- 15:00 | Debate Tema 1: Projeto Urbanístico, Implantação, Necessidade e Usos – Lições Aprendidas
- 16:00 | Intervalo
- 16:10 | Debate Tema 2: Obras – Tipologias, Padrão de acabamento e especificidades – Lições Aprendidas
- 17:10 | Consolidação dos debates e próximos passos
- 17:40 | Avaliação da atividade e encerramento

1.3. PARTICIPANTES

Foram convidados para participar da oficina o Grupo de Gestão da OUCAE, tanto os representantes do poder público quanto da sociedade civil, além de funcionários da Prefeitura de São Paulo, envolvidos ou com relação direta ao tema da oficina. Estavam presentes:

Antônio Marcos Dória Vieira	GG OUCAE – APEOP
Estevão Sabastier	GG OUCAE – IAB-SP
Maria Lúcia R. Martins	GG OUCAE – FAU/USP
Sheila Mendes Nascimento	GG OUCAE – Associação dos representantes dos Moradores de Favela
Lucia N. Simoni	GG OUCAE – SVMA
Rosa Maria Miraldo	GG OUCAE – SPUrbanismo
Maria José Gullo	SEHAB/CFT/PROJ
Daniela Perre	SEHAB/DEPLAN
Marcela Balbino	SEHAB/DTS - SUDESTE
Erika Magri	SEHAB/DTS - SUDESTE
Ana Cristina	SEHAB/PROJ
Cristina Brito	COHAB-SP
Letícia Braga de Souza	COHAB-SP
Michael Willian Moreira	COHAB-SP
Letícia Brandão	COHAB-SP
Nilson Edson Leonidas	COHAB-SP
Márcia Ferreira	DIAGONAL SOCIAL
Vania Madi	DIAGONAL SOCIAL
Felipe Sant’Anna	DIAGONAL SOCIAL
Diana Rocha	SMDU/ASCOM
Tassia Regino	SMDU/Assessoria
Filipe Cordeiro S. Alгатão	SMDU/AT
Andrea Genovese	SPObras
Thomas Covello	SPObras
Denise Lopes de Souza	SPUrbanismo
Maria Fernanda W. Fabro	SPUrbanismo

2. METODOLOGIA

Para debater os parâmetros de qualidade dos projetos, a oficina foi dividida em dois temas, sendo o primeiro responsável por debater o projeto urbanístico e espaços de uso comum aos moradores empreendimento, a fim de avaliar o que foi previsto, o que deveria ter sido previsto e estabelecer parâmetros de qualidade e padrões para os próximos projetos a serem elaborados.

O segundo tema tem o objetivo de aprofundar nas questões referentes à tipologia habitacional, abordando as questões específicas da edificação, a fim de estabelecer as necessidades e os padrões para os próximos projetos.

A oficina se iniciou com a apresentação de mapa da área de prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho, sobre a base cartográfica do GeoSampa, propondo olhar diferente do tradicionalmente apresentado nas reuniões do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – GG OUCAE, cujas áreas desapropriadas ou em processo de desapropriação para fins de atendimento habitacional de interesse social foram categorizadas da seguinte maneira:

- Em verde, foram destacadas as áreas com projeto básico elaborado, que passaram por análise da COHAB-SP;
- Em azul, apontadas as áreas que não possuem projeto elaborado, que ficaram sob responsabilidade da SEHAB;
- Em laranja, restaram as áreas sob os contratos da SP Obras;
- Em vermelho constam os imóveis em que a Municipalidade desistiu da ação de desapropriação.

A distribuição espacial aponta que as áreas sob responsabilidade de SP Obras difundem-se ao longo do prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho.

VIA PARQUE - PROVISÃO HABITACIONAL

GRUPOS

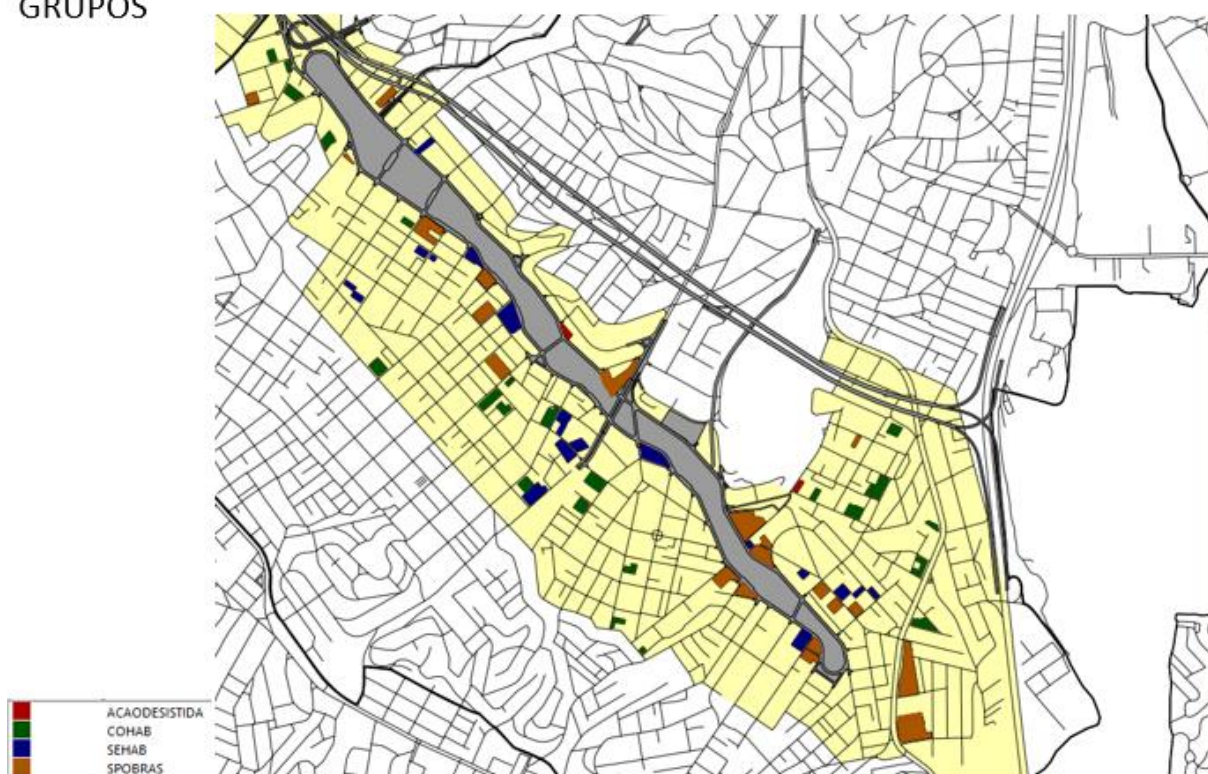


Figura 2: Mapa com a distribuição espacial das áreas destinadas à produção de habitação de interesse social, categorizada por ente responsável. Elaboração: SPUrbanismo, Agosto, 2019.

Como já fora demandado à COHAB-SP analisar os projetos básicos elaborados no âmbito dos contratos a serem rescindidos, analisando a adequação às normas e legislações vigentes, ficou à sua responsabilidade coordenar o processo licitatório dos projetos executivos para as vinte e três áreas que contém projeto básico elaborado no âmbito dos contratos dos lotes 1 a 4. Em paralelo, para conferir agilidade ao processo, a SEHAB ficou responsável por analisar as áreas sem projeto, responsabilizando-se por compreender a necessidade da demanda e contratar os projetos básico e executivo para essas áreas.

A coordenação da SPUrbanismo esclareceu aos participantes que parte dos problemas apresentados na oficina são decorrentes da execução de obras sobre projetos básicos, o que levou à necessidade de executar muitas alterações de projeto e definições já no canteiro de obras. A decisão de contratar projeto executivo previamente às obras busca sanar as indefinições dos projetos básicos existentes, bem como adequá-los aos padrões mínimos de qualidade dos empreendimentos. Assim, o objetivo da oficina era chegar a esses resultados.

Após a exposição inicial, foram debatidos cada um dos dois temas pelos representantes do Grupo de Gestão e equipes técnicas multidisciplinares dos diferentes órgãos da administração municipal, tendo como objetivo a compatibilização e troca de experiências com vistas à formatação de alguns padrões construtivos para utilização futura em áreas da OUCAE.

3. TEMA 1: PROJETO URBANÍSTICO, IMPLANTAÇÃO, NECESSIDADE E USOS – LIÇÕES APRENDIDAS

SPUrbanismo iniciou o debate sobre esta temática apontando os problemas de projeto identificados e que demandam aprimoramentos. A equipe técnico social de SEHAB atribui parte da necessidade desta oficina ao identificar que, apesar de serem demandas localizadas de diversos assentamentos, localizam-se em área próxima e dentro de uma mesma intervenção pública. Ao mesmo tempo, com diversos empreendimentos sendo construídos concomitantemente, a demanda acaba por identificar as diferenças entre os empreendimentos, gerando impacto negativo, o que se reflete em prejuízo ao trabalho técnico social.

A partir desta questão, foram levantadas por SPUrbanismo as questões relativas a projeto urbanístico e implantação do empreendimento:

- Padrões distintos de implantação dos empreendimentos destinados à mesma demanda, com ausência de áreas de uso comum necessárias à moradia adequada e à convivência;
- Padrão de infraestrutura distinto e com inadequações:
 - Ausência de infraestrutura que favorece à gestão, abordagem de contas/ consumo e adimplência;
 - Destinação de área e infraestrutura para instalação de elevadores, mas sem o equipamento (Corruíras).


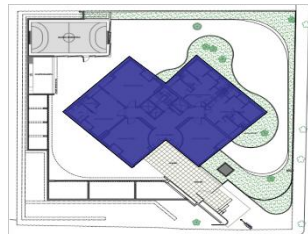

3.1. SEHAB/ DTS-SUDESTE

Após explanação inicial de SPUrbanismo, a palavra é passada à equipe social da SEHAB, a DTS-Sudeste, que apresenta os problemas identificados pelas equipes física e social, a partir de análise dos empreendimentos entregues desde 2013, no âmbito do atendimento habitacional das famílias impactadas pela OUCAE. Foram apresentados os desafios enfrentados no trabalho junto à população reassentada, apontamentos relativos aos problemas verificados nos empreendimentos já entregues e com sugestões de solução, bem como contribuições a serem incorporadas em projetos futuros, possibilitando melhora na qualidade de vida da população:

- Ausência de áreas de lazer (playground, quadra);
- Ausência de salão condominial e/ou salão de festas;
- Ausência de sala multiuso;
- Destinação de áreas para usos que não se efetivaram;
- Instalação de lixeiras em locais inadequados;
- Falta de interfone;

- Falta de caixas de correio;
- Iluminação inadequada nas áreas comuns;
- Falta de instalação de medidores individualizados de água;
- Falta de infraestrutura em salão de festas (ponto de gás, iluminação, sanitários e copa);
- Necessidade de pintura externa de fácil manutenção;
- Boxes comerciais e áreas institucionais com tarifa comercial na leitura do consumo de água.

Destaca que, para suprir algumas das carências identificadas, as famílias acabam por ser oneradas em taxas condominiais para realizar as benfeitorias que o projeto não contemplou. Para demonstrar o exposto, a equipe identificou os problemas e soluções para cada empreendimento, sistematizado na tabela a seguir.

ÁREA	UH	PROBLEMAS	SOLUÇÕES	IMPLANTAÇÃO
CONDOMÍNIO CORRUIRAS 2013	244	<ul style="list-style-type: none"> • Infraestrutura para futura instalação de elevadores; • Falta de interfone; • Ausências de áreas de lazer; • Falta de caixas de correio. 	<ul style="list-style-type: none"> • Os projetos deverão contemplar a aquisição dos elevadores; • Instalado após inauguração; • Instalado playground após inauguração; • Contemplar este item na planilha orçamentária dos projetos. 	
RESIDENCIAL NOVA CONQUISTA – DIS 03 2015	74	<ul style="list-style-type: none"> • Instalação de lixeiras em locais inadequados; • Falta de interfone; • Falta de caixas de correio; • Falta de instalação de medidores individualizados de água; • Necessidade de pintura externa de fácil manutenção. 	<ul style="list-style-type: none"> • Construído em local adequado pelos condôminos; • Instalado após inauguração; • Adquirido pelos condôminos; • Adquirido pelos condôminos; • Prever nos projetos materiais laváveis. 	
CONDOMÍNIO NOVA ESPERANÇA – DIS 18 2018	102	<ul style="list-style-type: none"> • Ausência de áreas de lazer; • Falta de caixas de correio; • Falta de instalação de medidores individualizados de água; • Falta de infraestrutura em salão de festas; • Necessidade de pintura externa de fácil manutenção; • Boxes comerciais com tarifa comercial na leitura do consumo de água. 	<ul style="list-style-type: none"> • Instalado 01 brinquedo pela Construtora; • Adquirido pelos condôminos; • Prever a instalação individualizada nos projetos; • Assegurar no projeto a implantação dos itens possíveis; • Prever nos projetos materiais laváveis; • Transferido para o nome do Condomínio para adquirir a tarifa social. 	

Continua na página seguinte.

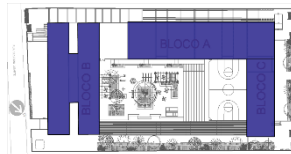
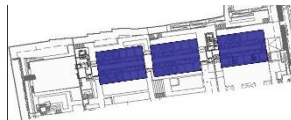

ÁREA	UH	PROBLEMAS	SOLUÇÕES	IMPLANTAÇÃO
CONDOMÍNIO VITÓRIA DE UMA NOVA CONQUISTA – DIS 46 2018	254	<ul style="list-style-type: none"> Falta de interfone; Falta de caixas de correio; Falta de instalação de medidores individualizados de água; Ausência de áreas de lazer; Salão condominial com tarifa comercial na leitura do consumo de água. 	<ul style="list-style-type: none"> Contemplar este item na planilha orçamentária dos projetos; Contemplar este item na planilha orçamentária dos projetos; Prever a instalação individualizada nos projetos; Assegurar no projeto a implantação dos itens possíveis; Prever no projeto boxes comerciais e/ou áreas institucionais com acessos independentes e isolados do condomínio. 	
RESIDENCIAL ORQUÍDEA – DIS 44 2019	137	<ul style="list-style-type: none"> Falta de interfone; Falta de caixas de correio; Falta de instalação de medidores individualizados de água; Ausência de áreas de lazer; Salão condominial com tarifa comercial na leitura do consumo de água 	<ul style="list-style-type: none"> Contemplar este item na planilha orçamentária dos projetos; Contemplar este item na planilha orçamentária dos projetos; Prever a instalação individualizada nos projetos; Assegurar no projeto a implantação dos itens possíveis; Prever no projeto boxes comerciais e/ou áreas institucionais com acessos independentes e isolados do condomínio. 	
CONDOMÍNIO PÉROLA BYINGTON – DIS 42 AINDA NÃO FOI ENTREGUE	44	<ul style="list-style-type: none"> Falta de caixas de correio; Ausência de áreas de lazer; Ausência salão condominial e/ou salão de festas; Falta de sala multiuso; Instalação de lixeiras em locais inadequados. 	<ul style="list-style-type: none"> Contemplar este item na planilha orçamentária dos projetos; Assegurar no projeto a implantação dos itens possíveis; Assegurar no projeto a implantação dos itens possíveis; Assegurar no projeto a implantação dos itens possíveis; Assegurar no projeto a implantação de lixeiras em locais adequados. 	

Tabela 1: Apontamentos dos problemas e soluções relativos à implantação e áreas comuns dos empreendimentos de HIS entregues no âmbito da OUCAE. Elaboração: SEHAB/DTS-Sudeste, Agosto, 2019.

3.2. SP OBRAS

A SP Obras recuperou que as questões apresentadas por SEHAB/DTS-Sudeste já vinham sendo debatidas no âmbito do Grupo de Gestão da OUCAE e que esse esforço conjunto é importante para encontrar uma solução possível do que precisa ser entregue.

Apresenta como exemplo Área 42, fruto do contrato do Lote 4. Explica ser um terreno pequeno e com presença de declividade, o que resulta empreendimento pequeno, com 44 unidades habitacionais, demandando uso de elevador, já incluso na obra. Sobre a implantação, compreende a falta de áreas de lazer definidas, contendo apenas áreas ajardinadas. O salão de festas compartilha o uso de entrada, o que prejudica seu uso. Identifica itens que encarecem o custo da unidade habitacional, citando as portas-balcão como exemplo de item que encareceu a unidade.



Figura 3: Área 42. Em sentido horário: Situação em foto de satélite, paisagismo nos recuo frontal e laterais; planta de implantação do térreo, com paisagismo, áreas comuns e apartamentos. Elaboração SP Obras, Agosto, 2019.

Ao final, SPObras concordou com as críticas apontadas por SEHAB e identificou como pontos de atenção o baixo número de pavimentos, o custo alto por unidade habitacional, a presença de sacada como elemento encarecedor, ausência de área de lazer externa e de salão de festas.

3.3. COHAB-SP

A COHAB-SP analisou vinte e três áreas com projeto básico de arquitetura elaborados no âmbito dos contratos de SPObras, à luz das experiências levantadas por SHEBA/DTS-Sudeste e SPObras, além de seu conhecimento técnico. Para isso, a área técnica de COHAB-SP escolheu três exemplos para apresentar, as chamadas Áreas DIS nº 23, nº 31 e nº 62.

Sobre a Área 23, COHAB-SP apesar de ser um lote pequeno, com menos de 500 m², o fato de ser um prédio pequeno, sem elevador, possui implantação interessante no contexto urbano, em que predominam unidades unifamiliares, o empreendimento com cinco pavimentos não destoa do gabarito do entorno. Em que pese ter apenas 18 unidades, trata-se de edificação que atende ao propósito. Na análise da implantação, identifica a inadequação da posição da lixeira, que não tem acesso pela coleta oficial de resíduos sólidos. A área institucional apresenta problemas pontuais, que pode ser adequado no projeto executivo, a fim de separar o *hall* de entrada do salão de festas. Destaca que, por ser um empreendimento pequeno, não há área de lazer no térreo, ainda que o projeto executivo deva detalhar o paisagismo na área comum externa.

Sobre a Área 31, vale destacar que é um empreendimento de porte maior do que o primeiro exemplo, com cerca de 4.500 m² de terreno. O projeto aproveita o desnível de sete metros, com utilização de pavimentos inferiores. Ressalva questões sobre as garagens, mas identifica que o térreo inferior atende à saída dos resíduos sólidos. Já no térreo superior, identifica excesso de seis salões e salas multiuso, o que pode encarecer o condomínio.

Por fim, a Área 62 também apresenta desnível de terreno de sete metros, identificando excesso de elevador neste empreendimento. Pode se racionalizar o uso deste equipamento a fim de baratear os custos do empreendimento e, futuramente, dos condôminos. Destaca-se positivamente áreas de lazer coberto e externo, com presença de quadra e parque infantil, também sendo contemplado com bicicletário.

O resumo dos três empreendimentos, apresentado na explanação, foi sistematizado na tabela a seguir.



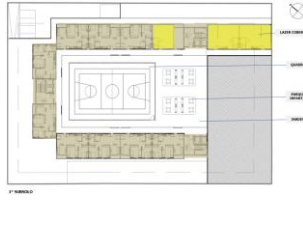
ÁREA	ÁREA 23	ÁREA 31	ÁREA 62
Área do terreno	444,78 m ²	4.550,74 m ²	3.783,16m ²
Zoneamento	ZEIS-3	ZEIS-3	ZEIS-3
Área computável	846,17 m ²	16.323,74 m ²	12.816,69 m ²
C.A. Projeto	1,80 (máx. 4,00)	3,42 (máx. 4,00)	3,83 (máx. 4,00)
T.O. Projeto	0,50 (máx. 0,70)	0,33 (máx. 0,70)	0,33 (máx. 0,70)
Tipologia adotada	1 torre com 2 pavimentos inferiores, pavimento térreo e 4 pavimentos tipo	3 torres. Torres A e B com térreo e 10 pavimentos e torre C com térreo e 16 pavimentos	1 torre com 2 pavimentos inferiores, térreo e 11 pavimentos
Elevadores	Não há	6 elevadores (2 elevadores por torre)	6 elevadores
Nº de UH	18	202	153
Equipamentos de uso comum	Jardim, área de lazer coberta e descoberta, lixeira	Jardim, área de lazer coberta e descoberta, parque infantil, lixeira, bicicletário	Jardim, parque infantil, área de lazer coberta e descoberta, quadra de esportes, lixeira, bicicletário, guarita
Equipamentos de uso público	Área institucional (ponto de leitura)	Não há	6 salas comerciais
Estacionamento	Não há	Vaga embarque/desembarque PNE, vagas de moto	Vaga embarque/desembarque PNE, vagas de moto
Imagem			

Tabela 2: Exemplo projetos elaborados. Elaboração COHAB-SP, Agosto, 2019.

Como análise crítica aos projetos, COHAB-SP identifica a necessidade de todos os empreendimentos conterem alguma forma de lazer infantil e adulto, detalhando a necessidade de adequação dos projetos, na etapa de elaboração dos projetos executivos. Assim, sugere que os termos de referência para a licitação dos projetos executivos contenham as seguintes especificações técnicas definidas a seguir.

Sobre as áreas de lazer, destaca a necessidade de sempre se prever, nos projetos executivos:

- Parque infantil equipado que varia conforme dimensão do condomínio;
- Espaço esportivo que varia conforme dimensão do condomínio;
- Área livre ajardinada;

- Salão condominial fechado prevendo banheiro e cozinha com pontos de água, luz e gás (sem mobiliário).

Também devem ser previstos os seguintes equipamentos:

- Implantação de bicicletário (com ganchos);
- Se possível, estacionamento para motos;
- Vaga para embarque e desembarque (PNE);
- Instalação de interfone;
- Instalação de caixa de correios;
- Fechamento condominial voltado para as ruas em gradil;
- Espaço da lixeira com contêineres, ponto de água e acesso direto para a rua;
- Instalação de elevadores de acordo com o exigido por lei.

Por fim, também destaca, sobre as concessionárias de abastecimento, a necessidade de individualização nas contas de água, luz e gás das unidades, comércio e áreas institucionais.

3.4. DEBATE COM O GRUPO DE GESTÃO DA OUCAE

Aberta a palavra para debate sobre o **Tema 1: Projeto Urbanístico, Implantação, Necessidade e Usos**, foram apresentadas as seguintes questões pelos participantes:

- Dividir a análise dos projetos em questões essenciais, questões de custos de projeto e questões de qualidade de projeto, a serem observadas;
- Adequar os projetos às necessidades essenciais levantadas por SEHAB e COHAB-SP, ao estabelecer como padrões mínimos itens como adequação das lixeiras, a implantação de área de lazer mínimo e equipamentos como interfone;
- Debater sobre o papel das varandas na unidade habitacional. Em que pese o custo maior da porta-balcão e do uso da varanda, o ganho de iluminação e usufruir de algum espaço externo é inegável. Como exemplo, apresenta referências de experiências de habitação de interesse social construídas que apontam soluções menos custosas, mas que agregam às unidades ganho em iluminação e, em ambiência, sugere a utilização de áreas comuns da edificação para se explorar o uso de balcão ou varanda;
- Debater o uso dos elevadores com os futuros moradores: a presença de elevadores em edifícios que não necessitam do equipamento por lei (até cinco pavimentos, contado o térreo) é um debate para ser feito com os moradores, pois, se por um lado confere ganho de mobilidade e permite acessibilidade universal às unidades dos pavimentos tipo, onera a taxa condominial a ser rateada entre os moradores;
- Prever parâmetros mínimos para a entrega dos itens necessários, que sejam adequados às normas;

- Quantificar os custos de manutenção do condomínio pós-ocupação, prevendo na especificação dos materiais a serem utilizados na obra;
- Prever ergonomia e disposição do mobiliário, prevendo as medidas comerciais;
- Prever que a funcionalidade e o programa de necessidades do projeto seja garantida, adequado às necessidades das famílias;
- Prever itens como torneira para lavar as lixeiras no térreo; fiação para instalação de porteiro eletrônico;
- Projetar iluminação das áreas comuns em quantidade suficiente para garantir os parâmetros adequados, sem excessos, uma vez que aumentam significativamente o custo condominial;
- Pensar o projeto para a demanda das famílias que ocuparão as unidades habitacionais, para que as famílias tenham condições para se manter no condomínio. A falta de adequação da unidade à família atrapalha o desenvolvimento do trabalho técnico social, tanto pelo descontentamento da família quanto à sobrecarga de assuntos debatidos no momento da pós-ocupação, reduzindo o desenvolvimento de ações voltadas à formação e à autogestão do condomínio;
- Promover, quando possível, a fachada ativa e soluções que reduzam a necessidade de se projetar soluções de segurança patrimonial por meio de fechamentos, tendo em vista a questão dos gradis, que apresentam melhor ambiência urbana em relação aos muros, mas são de manutenção mais cara pelo condomínio.

Após o debate entre os participantes, foi demandado que analisassem a sugestão de COHAB-SP de parâmetros mínimos e padrões para a elaboração de novos projetos e adequação para as licitações de projeto executivo, se elas são suficientes para contemplar as questões levantadas pelos participantes. Houve debate sobre a necessidade de se prever elevador em todos os empreendimentos ou somente naqueles com mais de quatro pavimentos-tipo. Também se identificou a necessidade de padronizar a diretriz de economicidade para as áreas comuns, tanto na planilha orçamentária construtiva quanto à manutenibilidade pós-ocupação.

Foi observado que os empreendimentos de habitação de interesse social entregues por SEHAB, no âmbito da OUCAE, apresentam problemas de projeto e de caráter construtivo, apontando a necessidade de priorizar a qualidade dos parâmetros construtivos, apontando que os projetos têm beleza, mas não têm qualidade. Sobre esse aspecto, foi esclarecido pela coordenação da oficina que, ao reconhecer as falhas nas obras de habitação de interesse social entregues e nos projetos básicos elaborados, esta oficina é um esforço para tentar sanar as dificuldades apresentadas e propor soluções racionais e efetivas para os novos empreendimentos.

Também se debateu sobre a deficiência do poder público em debater e construir solução sustentável para as áreas comerciais dos condomínios. Atualmente, nos casos de administração pelo poder público, a ocupação das áreas comerciais se dá por meio de editais e não diretamente para as atividades comerciais removidas dos assentamentos precários. É necessário fazer debate mais amplo sobre quem é o responsável pela administração dessas áreas, se cabe à Municipalidade ou o condomínio. Contudo, no contexto desta oficina, como nenhuma das 23 áreas com projeto básico

apresenta área comercial na fachada, configurando fachada ativa, esse debate não cabe para os projetos analisados, uma vez que, para implantar fachada ativa nessas áreas seria necessária alteração estrutural nos projetos.

4. TEMA 2: OBRAS – TIPOLOGIAS, PADRÃO DE ACABAMENTO E ESPECIFICIDADES – LIÇÕES APRENDIDAS

Após intervalo, foram retomados os trabalhos da oficina sobre o **Tema 2: Obras – Tipologias, Padrão de acabamento e especificidades**, a fim de analisar as lições aprendidas com as experiências dos conjuntos habitacionais de interesse social entregues no âmbito da OUCAE.

De maneira geral, foram identificadas por SPUrbanismo questões relativas à implantação de edificações e tipologias de projeto, a serem detalhados pelos demais expositores:

- Diversidade de tipologias, parâmetros de projetos sem compatibilidade com a demanda;
- Padrão de acabamento das unidades distintos e com itens que geram problema de manutenção futura;
- Padrão de Projeto *versus* problemas de dimensões de mobiliário da demanda;
- Padrão de acabamento das áreas comuns distintos em Edifícios destinados a uma mesma demanda e em alguns casos com manutenção onerosa.

4.1. SEHAB/ DTS-SUDESTE

Seguindo-se dinâmica semelhante àquela aplicada para o debate do Tema 1, a equipe técnica de SEHAB/ DTS-Sudeste apresentou os problemas identificados pelas equipes física e social, decorrentes da análise dos empreendimentos habitacionais de interesse social entregues desde 2013 para atendimento das famílias reassentadas pela OUCAE. Especificamente sobre a temática das tipologias e padrões desejáveis das unidades habitacionais, SEHAB/ DTS-Sudeste identificou os seguintes problemas:

- Tipologias adaptadas às pessoas com deficiência (PCD) restrita com 03 dormitórios;
- Excesso de tipologias diferentes no mesmo empreendimento;
- Falta de chuveiro ou presentes, mas com potência inferior a 5.500 watts;
- Falta de lâmpadas e lustres;
- Falta de barra de revestimentos nas paredes de pias e tanques;
- Falta de instalação de pingadeiras nas janelas;
- Ausência de espaço disponível para instalação de eletrodomésticos de portes variados;
- Apartamentos não adaptáveis à realidade PCD.

Após explanação geral, os problemas apontados são demonstrados caso a caso, apontando soluções possíveis, conforme sistematizado na tabela a seguir.


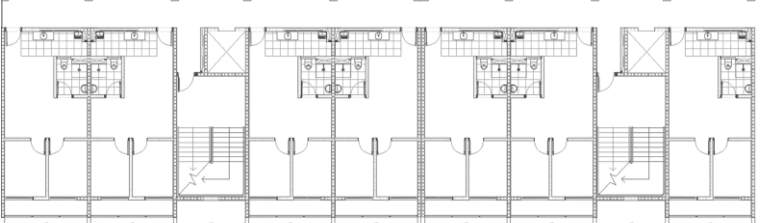
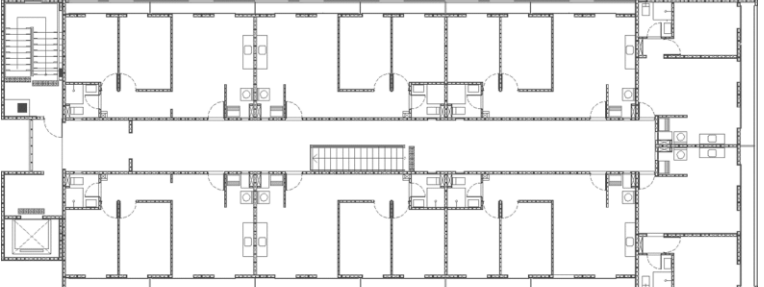
ÁREA	UH	PROBLEMAS	SOLUÇÕES	IMPLANTAÇÃO
CONDOMÍNIO NOVA ESPERANÇA – DIS 18 2018	102	<ul style="list-style-type: none"> Tipologias PCD restrita com 03 dormitórios, que nem sempre apresentam famílias numerosas, enquanto as unidades padrão são de 02 dormitórios. 	<ul style="list-style-type: none"> Prever no projeto que todos os apartamentos sejam adaptáveis, pois a demanda PCD varia o número de componentes. 	
CONDOMÍNIO VITÓRIA DE UMA NOVA CONQUISTA – DIS 46 2018	254	<ul style="list-style-type: none"> Espaço disponível para instalação de eletrodomésticos de portes variados (ex. fogão de 06 bocas). Excesso de tipologias no mesmo empreendimento, dificultou o trabalho técnico social na seleção das famílias e suas justificativas 	<ul style="list-style-type: none"> Resolvido pela Construtora, com adaptação de projeto; Analisada cada família e seus componentes. 	
CONDOMÍNIO PÉROLA BYINGTON – DIS 42 NÃO ENTREGUE	44	<ul style="list-style-type: none"> Ausência de lâmpadas e lustres; Ausência de chuveiro. 	<ul style="list-style-type: none"> Instalados pela Construtora, uma vez tendo sido considerados como itens essenciais. 	

Tabela 3: Apontamentos dos problemas e soluções relativos à tipologia e áreas privativas dos empreendimentos de HIS entregues no âmbito da OUCAE. Elaboração: SEHAB/DTS-Sudeste, Agosto, 2019.

4.2. SP OBRAS

SPObras trouxe como exemplo a Área 14, objeto do contrato do Lote 3. Explica ser um terreno com proporções maiores do que o exemplo apresentado no tema 1, com condições geográficas propícias à construção de empreendimento de habitação de interesse social. Por se tratar de obra mais recente, já contempla algumas das lições aprendidas em experiências anteriores. Apresenta maior número de unidades habitacionais adaptáveis às necessidades de pessoas com deficiência (PCD) e menor variação de tipologias habitacionais.

No quesito economicidade, SPObras assinalou que a ausência de varanda e porta-balcão nas unidades habitacionais e a decisão por sistema construtivo exclusivo de alvenaria estrutural permitiram redução do custo unitário, por excluir o sistema de estrutura por vigas de transição do térreo para os pavimentos-tipo. Como resultado, não há grandes áreas de lazer cobertas, o que multiplicou pequenos espaços de lazer coberto no térreo do empreendimento.

Acerca do padrão de qualidade, considerou a colocação de piso cerâmico em toda a unidade habitacional e não apenas nas áreas molhadas. Também identificou alteração nos materiais de pintura, deixando de usar a monocapa e retornando ao sistema tradicional de pintura.

Quanto às especificações das áreas comuns, destacou a previsão de implantação de bicicletário, salão de festas, redário, parquinho e quadra poliesportiva. Houve preocupação em utilizar ao máximo potencial construtivo do terreno, o que resultou em 308 unidades habitacionais.



Figura 4: Área 14. Em sentido horário: Situação em foto de satélite; planta de implantação do térreo; área interna da unidade habitacional: cozinha e dormitório. Elaboração SP Obras, Agosto, 2019.

4.1. COHAB-SP

Coube à COHAB-SP trazer três exemplos de unidades habitacionais dentre os vinte e três projetos básicos elaborados para os empreendimentos habitacionais da OUCAE.

A primeira área analisada, a Área DIS 15, trata-se de empreendimento de torre única, com térreo e nove pavimentos tipo, com dois elevadores. Totaliza 49 unidades habitacionais com 55,0m² de área, todas com dois dormitórios e dotadas de varanda. O destaque para esse empreendimento se dá pelo fato de todas as unidades habitacionais apresentarem desenho universal, ou seja, todas são adaptáveis para pessoas com deficiência (PCD) sem necessidade de reformas, apenas complementando-se com peças metálicas.

A Área DIS 30 se caracteriza por uma torre com térreo e dez pavimentos-tipo, com presença de elevador. São 166 unidades habitacionais, sendo 40 com um dormitório (35m² de área), 105 com dois dormitórios (50m²), dentre os quais 5 são adaptados às necessidades de PCD e 21 unidades apresentam três dormitórios (65m²), todas PCD. Não há varandas nas unidades habitacionais.

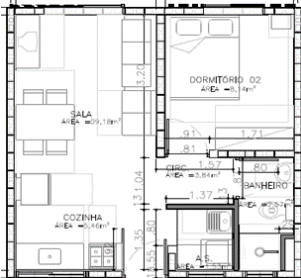

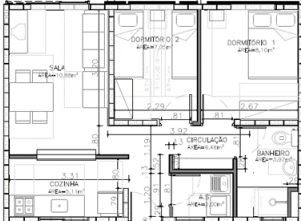
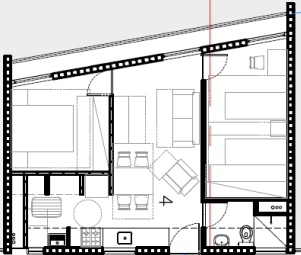
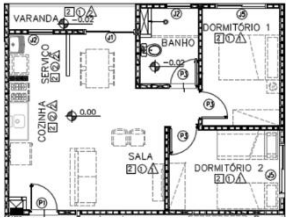

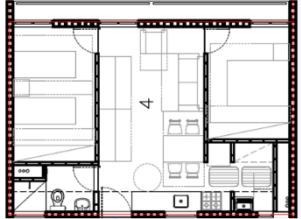
Por fim, o projeto da Área DIS 34 prevê a construção de torre única, contendo térreo e sete pavimentos-tipo. Todas as 41 unidades habitacionais possuem 55m² de área, varanda e dois dormitórios, sendo apenas duas unidades com desenho adaptado às pessoas com necessidades especiais (PNE).

A COHAB-SP esclareceu que, quando contrata projeto e obra, segue caderno de encargos e especificações. Desta forma, há um padrão que será seguido em todas as unidades habitacionais licitadas pela COHAB-SP, devendo todas ter interfone, medidor de água individualizado, etc. O esforço da oficina é estabelecer o que é essencial e garantir os padrões mínimos para todas as unidades habitacionais. Explicou que a licitação de projeto executivo não alterará as unidades-tipo elaboradas nos projetos-básicos. Assim, a adequação entre as unidades e os futuros moradores deverá ser adequada no momento da seleção da demanda.

Isso porque, como os projetos básicos dessas áreas já foram elaborados, a licitação do projeto executivo não será capaz de alterar significativamente esses projetos, mas apenas adaptar as questões essenciais durante a elaboração do projeto executivo, sem descaracterizar os projetos anteriores. É uma oportunidade de se utilizar os projetos já pagos, mas apresenta limitações de adequação às necessidades da demanda.

Será preciso, para as áreas sem projeto, identificar as especificidades da demanda a fim de elaborar projetos adequados às necessidades específicas da demanda. Isso porque, como apontado pelos participantes da oficina, há demandas que não se adequam aos projetos existentes, citando como exemplo a presença de portadores de necessidades especiais (PNE) que se enquadrariam em unidades menores, como é o caso de idosos. Contudo, os projetos, ao serem elaborados sem o conhecimento da demanda, não foram capazes de contemplar as necessidades específicas das famílias a serem reassentadas.

Os principais dados da apresentação foram sistematizados na tabela a seguir.

ÁREA	ÁREA 15	ÁREA 30	ÁREA 34
Tipologia da edificação	1 torre	1 torre	1 torre
Pavimentos	Térreo + 9 pavimentos-tipo	Térreo + 10 pavimentos-tipo	Térreo + 7 pavimentos-tipo
Número UH UH PNE	49 2 UH adaptadas e todas as demais adaptáveis	166 26 (5 UH com 2 dormitórios e 21 UH com dormitórios)	41 2 (2 dormitórios)
Tipo UH	2 dormitórios	40 UH com 1 dormitório 105 UH com 2 dormitórios 21 UH com 3 dormitórios	55m ²
Área UH	55 m ² (todas)	35m ² (1 dorm.); 50m ² (2 dorm.); 65m ² (3 dorm.)	55 m ² (todas)
Varanda	Sim	Não	Sim
Planta UH 1 dormitório	-		-
Planta UH 2 dormitórios			
Planta PNE adaptada			

A COHAB-SP também solicitará que todas as unidades sejam adaptáveis ou, no mínimo, atendam à legislação de 3% das unidades do empreendimento sejam destinadas à portadores de necessidades especiais, desde que isso seja atestado pela equipe social. Avalia que os empreendimentos projetados apresentam percentual maior do que a legislação exige, não havendo critério ou correspondência com as necessidades específicas da população que ali residirá.

Além do exposto, COHAB-SP apresentou as especificações definidas pela empresa para a licitação de projeto executivo, que deverão ser adequados integralmente à legislação vigente, tendo em vista

que houve alteração da legislação desde a elaboração do projeto básico, citando como exemplo a promulgação da revisão do Código de Obras, em 2017.

Sobre a diversidade de tipologias, especifica:

- Serão mantidas as tipologias projetadas, sendo que a diversidade de tamanho, número de dormitórios, etc., precisará ser tratada na seleção da demanda. Para projetos futuros deverão ser estabelecidas diretrizes coerentes com o perfil da população;
- Se possível, todas as unidades serão adaptáveis (desenho universal). Caso não seja possível, o número de unidades adaptadas às pessoas com necessidades especiais (PNE) de acordo com legislação vigente (atualmente em 3%).

Quanto ao padrão de acabamento das unidades habitacionais:

- Todas as unidades receberão piso em todas as áreas, inclusive nas varandas quando existentes;
- As paredes hidráulicas da cozinha e área de serviço receberão azulejo de piso a teto;
- O banheiro será todo azulejado de piso a teto;
- Instalação do chuveiro com no mínimo 5.500 watts;
- Torneiras com arejadores;
- Espaço na cozinha para a geladeira e fogão (se possível, de 6 bocas);
- As dimensões da pia da cozinha serão padronizadas 1,20x0,60m.
- Plafon simples com lâmpada de led em todos os ambientes das unidades;
- Todos os batentes das portas serão reversíveis;
- Todas as janelas terão pingadeiras.

No que se refere ao padrão de acabamento das áreas comuns, a COHAB-SP prevê:

- Piso cimentado nas escadas e corredores;
- Aproveitamento da água de reserva da chuva para reuso e molha do jardim;
- Implantação de iluminação nas áreas comuns com sensores de presença nos corredores;
- Revestimento externo de fácil manutenção.

Sobre a individualização das medições de água, há duas maneiras de fazer a individualização, o que pode ser debatido.

4.1. DEBATE COM O GRUPO DE GESTÃO DA OUCAE

Aberta a palavra para debate sobre o **Tema 2: Obras – Tipologias, Padrão de acabamento e especificidades**, os participantes fizeram questionamentos e considerações, apresentados a seguir:

- Quais, dentre as vinte e três áreas, apresentam condições de iniciar a licitação de projeto executivo e obra. Identificou como ponto de confusão e debate no âmbito do Grupo de Gestão da OUCAE a diferença entre o projeto estar aprovado e a área estar disponível para o início da obra. COHAB-SP Esclareceu que, caso haja pendências na área, ainda que tenha imissão na posse, o projeto completo permite apenas a obtenção de alvará de aprovação, restando pendente o alvará de execução, até que sejam sanadas as pendências. Contudo, há orientação da direção da COHAB-SP de não iniciar obras sem alvará de execução. A análise técnica considerou difícil não obtê-los a tempo, pelo cronograma previsto. SPUrbanismo esclareceu que as áreas destinadas à COHAB-SP já possuem imissão na posse, restando pendente apenas a elaboração de projetos;
- Quais são as construtoras que executam para a COHAB-SP? Necessidade de selecionar construtora com reserva técnica em construir habitação de interesse social, o que não foi observado no caso do empreendimento Corruínas e a dificuldade de empreendimentos em obter o certificado do corpo dos bombeiros – AVCB. Foi esclarecido por COHAB-SP que caberá a ela coordenar a licitação dos projetos executivos e caberá à SEHAB-SP fazer a licitação das obras;
- Por que a variação tipológica é compreendida por SEHAB/DTS-Sudeste como um problema? O debate da oficina traz a necessidade de variação tipológica para atender às diferentes composições familiares. Foi explicado que excesso de tipologias gera a necessidade de criar critérios para além da diversidade das famílias e o impacto, para elas, acaba sendo o valor das parcelas. Esse debate seria resolvido estabelecendo o perfil de demanda antes da definição dos tipos de unidades habitacionais do empreendimento, o que não será o caso nessas áreas;
- Não há consenso sobre a necessidade de todas as unidades habitacionais serem adaptáveis. Usado o exemplo do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV, apartamentos de cinquenta metros quadrados acabam perdendo muita área em banheiros adaptáveis. Em que pese ser pertinente que qualquer família pode se tornar portadora de necessidades especiais, a solução poderia vir de outras soluções, como a não utilização da alvenaria estrutural, com a possibilidade de adaptar os banheiros com reformas simples e baratas;
- Dificuldade em elaborar o trabalho técnico social para unidades habitacionais de um dormitório, pois em geral é uma pessoa sozinha, que acaba futuramente constituindo família ou arranjos familiares que crescem e a unidade deixa de ser adequada à família rapidamente;
- Ainda que todas as obras sejam licitadas pela SEHAB, somente a COHAB-SP, no âmbito do Fundo Municipal de Habitação – FMH, comercializa as unidades habitacionais para o mutuário. Para isso, todas as unidades habitacionais deverão ser transferidas, da SEHAB para a COHAB-SP para fins de comercialização;

- Importância da qualificação técnica para o processo de licitação, tendo em vista as limitações da Lei de Licitações e Contratos (Lei Federal nº 8.666/1993), o que se prevê que seja sanado pela elaboração de projetos executivos.

Finalizada a rodada de questionamentos e considerações, os participantes validaram os padrões mínimos e especificações. Houve dois pontos de divergência, sendo eles a necessidade de todas as unidades serem adaptáveis e a diversidade tipológica. Assim, foi perguntado aos participantes se todos os padrões mínimos respondem às necessidades. Foi também apontado como ponto de divergência a necessidade de se projetar a cozinha para a instalação de fogão de seis bocas.

COHAB-SP assinalou que, do total de 2.277 unidades habitacionais para as vinte e três áreas analisadas, 163 contém um dormitório, 2.058 apresentam dois dormitórios e 56, três dormitórios. Essa divisão percentual foi compreendida como compatível com o perfil das famílias residentes em favelas.

Quanto à questão das unidades adaptáveis, a divergência deve ser discutida como diretriz de projeto. A representante da FAUUSP, Maria Lúcia R. Martins enviará à COHAB-SP projeto da equipe do curso de Design da faculdade, que ganhou prêmio por elaborar projeto de banheiro adaptado com tamanho mais reduzido.

Quanto ao fogão de seis bocas, COHAB-SP ponderou que esta é uma decisão ser tomada e que esta oficina seria o momento ideal. Tendo em vista que os projetos já estão elaborados, ficou acordado que COHAB-SP analisará em quais casos será possível adaptar para o fogão maior, o que será tratado caso a caso.

A Coordenação de SEHAB/Projetos levantou também a necessidade de se avançar nesse debate com a equipe técnica, também à luz da Norma Brasileira de desempenho – NBR nº 15.575/2013. Levantou as especificidades dos terrenos e a necessidade dos projetos em adaptar as edificações aos terrenos, à escassez de terrenos e às necessidades de se especificar as áreas comerciais nos térreos, precisando de diálogo com a secretaria responsável. Colocou-se à disposição para elaborar oficinas como esta com a equipe de projeto da SEHAB.

5. ENCAMINHAMENTOS

Finalizados os assuntos debatidos e realizada a avaliação da oficina, restaram os seguintes encaminhamentos:

- COHAB-SP incluirá os temas acordados na reunião na lista de especificações definidas para projeto executivo na OUCAE (slides anexos a esse Relatório);
- A memória e as apresentações da oficina serão encaminhadas aos participantes e aos representantes do Grupo de Gestão da OUCAE, já com as adequações ajustadas;
- As questões propostas que não tem viabilidade de execução serão tratadas caso a caso por COHAB-SP;

- A equipe de SEHAB/PROJ manifesta interesse de incorporar as sugestões apontadas na presente reunião em projetos futuros, solicitando o envio do material discutido;
- Necessidade de abordar, em outros encontros, temas não abordados nessa oficina, como:
 - Processo de licitação e contratação de obra, bem como seus parâmetros de qualidade;
 - Processo de regularização fundiária e comercialização das unidades habitacionais pela COHAB-SP, havendo a necessidade de elaboração de projeto de lei para efetivar a transferência dos imóveis da SEHAB para a COHAB-SP;
 - Quanto a unidade habitacional custará aos beneficiários;
 - Novos projetos para o atendimento habitacional da OUCAE deverão contemplar as questões abordadas nessa oficina, de modo a incorporar as questões referentes à qualidade de projeto e o perfil da demanda;
- Reunir e sistematizar todas as informações desta oficina e agregá-los aos demais assuntos que não foram objeto desta oficina.

Realizada avaliação da reunião pelos presentes, houve consenso quanto ao caráter positivo da iniciativa de realizar esta Oficina.