

**PROJETO** Operação Urbana Consorciada Água Espreada | OUC AE

**REUNIÃO** Oficina HIS com Grupo de Gestão OUC AE | Empreendimentos Habitacionais na OUCAE – Lições aprendidas e aprimoramentos de projetos e obras

Data: 28/08/2019

Horário: 14h30 às 18h00

Local: São Paulo Urbanismo – Ed. Martinelli – Auditório 15º Andar

**TERMO DE REUNIÃO ELABORADO:** Filipe Cordeiro de Souza Alгатão

### **PARTICIPANTES**

Marcela Balbino	SEHAB/DTS - SUDESTE
Erika Magri	SEHAB/DTS - SUDESTE
Ana Cristina	SEHAB/PROJ
Márcia Ferreira	DIAGONAL
Vania Madi	DIAGONAL
Felipe Sant'Anna	DIAGONAL
Daniela Perre	SEHAB/DEPLAN
Diana Rocha	SMDU/ASCOM
Andrea Genovese	SP Obras
Thomas Covello	SP Obras
Cristina Brito	COHAB - SP
Estevão Sabatier	IAB - SP
Sheila Mendes Nascimento	Associação dos representantes dos Moradores de Favela – OUCAE
Maria José Gullo	SEHAB/CFT/PROJ
Letícia Braga de Souza	COHAB – SP
Michael Willian Moreira	COHAB – SP

Letícia Brandão	COHAB – SP
Maria Fernanda W. Fabro	SP Urbanismo
Tassia Regino	SMDU / Assessoria
Maria Lúcia R. Martins	FAU/USP
Rosa Maria Miraldo	SP Urbanismo
Filipe Cordeiro S. Alгатão	SMDU/AT
Nilson Edson Leonidas	COHAB – SP
Lucia N. Simoni	SVMA
Antonio Marcos Dória Vieira	APEOP

**PAUTA** Oficina com Grupo de Gestão sobre a temática das lições aprendidas e aprimoramento de projetos e obras em empreendimentos habitacionais da OUCAE.

### **OBJETIVO GERAL DA REUNIÃO:**

Avaliação de projetos de Habitação de Interesse Social - HIS desde sua implementação na primeira etapa (Contratos de SP Obras), envolvendo os agentes de SEHAB, COHAB e SP Urbanismo com os três grupos de desapropriação para provisão habitacional na Via Parque: áreas contidas no contrato de SP Obras, áreas com projeto básico já elaborado por COHAB – SP e áreas em que ainda não há nenhum projeto elaborado.

### **ASSUNTOS IMPORTANTES da reunião:**

1. Tratou-se da reunião de apresentação e discussão entre os representantes da Administração Municipal e membros do Grupo de Gestão para compatibilização e troca de experiências com vistas à formatação de alguns padrões construtivos para utilização futura em áreas da OUCAE.
2. Pela equipe de SP Urbanismo, representada pela Diretoria de Gestão de Operações Urbanas, foram apresentados aspectos relativos à provisão habitacional apontando questionamentos relativos ao projeto urbanístico e implantação dos empreendimentos e também sobre a implantação de edificações e tipologias de projetos.
3. Pela equipe de SEHAB, representada pela DTS – Sudeste, foram apresentadas as experiências da equipe técnica-social quanto aos 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.

4. Pela equipe de SP Obras, foi apresentado mapa demonstrativo do estágio de execução de obras no prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho, com indicativos de áreas destinadas a HIS no eixo da Operação Urbana, apresentação de projetos contendo tipologias utilizadas nas construções de HIS bem como lições aprendidas para fins de incorporação em projetos futuros.
5. Pela equipe de COHAB – SP, foi realizada apresentação sobre as 23 áreas no território da OUCAE em que já houve contratação de Projeto Básico de Arquitetura, bem como as soluções encontradas para correção de imperativos geográficos otimizando a construção de conjuntos habitacionais.

#### **PRINCIPAIS ASSUNTOS DEBATIDOS:**

- Foram apontadas contribuições dos presentes para ilustrar os problemas enfrentados sendo considerado pela equipe técnica-social de SEHAB os desafios que encontram advindos da execução de obra, cujos impactos se percebem no pós-ocupação.
- Um aspecto a ser considerado é a grande variedade de tipologias presente nos conjuntos habitacionais, sendo reconhecida a importância de se garantir a variedade tipológica condizente com as necessidades das famílias, porém, entendendo-se que o exagero no número de tipologias é prejudicial ao trabalho de pré-ocupação/ seleção da demanda. Discussão sobre as unidades PNE (pessoas com necessidades especiais) seguirem uma única tipologia (3 dormitórios), nem sempre condizente com a demanda da família.
- Discussão sobre a obrigatoriedade ou não de todas as unidades serem adaptáveis, deixando-se como diretrizes de projeto estudar soluções de dimensões de banheiros mais adequadas e compatíveis com as necessidades de cada família.
- Discussão sobre a incompatibilidade entre os espaços destinados para os fogões e a real dimensão desses equipamentos trazidos pelas famílias, geralmente de 6 bocas.
- Discussão em torno da implantação nos conjuntos habitacionais de individualização da água e gás com homologação das respectivas concessionárias previamente à entrega, para que a população reassentada seja dispensada de arcar com este ônus.
- COHAB – SP informou que realizou alterações no formato de contratação do Projeto Básico de Arquitetura de forma que este seja produzido de forma mais assemelhada ao que se espera do Projeto Executivo, ganhando-se agilidade na execução de obra posterior.
- Foram elencados aspectos observados em empreendimentos já entregues cuja funcionalidade dos equipamentos foi questionada ou inexistente, casos das caixas

de correio, lixeiras coletivas, ausência de áreas de lazer, ausência de espaço condominial/salão de festas, área destinada à implantação de elevadores, mas sem instalação do equipamento, entre outros.

- COHAB – SP informou que não realizará mais licitação de projetos habitacionais apenas com projeto básico. Adotará como prática, a licitação de projeto executivo e, apenas com esta etapa concluída e com o orçamento elaborado prosseguirá com o processo licitatório da obra em questão. SEHAB informou que adotará o mesmo procedimento.

#### **ENCAMINHAMENTOS:**

- COHAB incluirá os temas acordados na reunião na lista de especificações definidas para projeto executivo na OUCAE (slides anexos a esse Termo de Reunião);
- A memória e as apresentações da oficina serão encaminhadas aos participantes, 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;
- Realizada avaliação da reunião pelos presentes, houve consenso quanto o caráter positivo da iniciativa.

**ESPECIFICAÇÕES DEFINIDAS PARA PROJETO EXECUTIVO**

**OS PROJETOS EXECUTIVOS SERÃO ADEQUADOS INTEGRALMENTE À LEGISLAÇÃO VIGENTE.**

**ÁREAS DE LAZER:**

- 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).

**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 CONTAINERES, PONTO DE ÁGUA E ACESSO DIRETO PARA A RUA;
- INSTALAÇÃO DE ELEVADORES DE ACORDO COM O EXIGIDO POR LEI.

**CONCESSIONÁRIAS DE ABASTECIMENTO:**

- INDIVIDUALIZAÇÃO NAS CONTAS DE ÁGUA, LUZ E GÁS DAS UNIDADES, COMÉRCIO E ÁREAS INSTITUCIONAIS.

**ESPECIFICAÇÕES DEFINIDAS PARA PROJETO EXECUTIVO**

**OS PROJETOS EXECUTIVOS SERÃO ADEQUADOS INTEGRALMENTE À LEGISLAÇÃO VIGENTE.**

**DIVERSIDADE DE TIPOLOGIAS:**

- 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. CASO NÃO SEJA POSSÍVEL, O Nº U.Hs. PNE DE ACORDO COM LEGISLAÇÃO VIGENTE.

**PADRÃO DE ACABAMENTO DAS U.Hs.:**

- 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 LAMPADA DE LED EM TODOS OS AMBIENTES DAS UNIDADES;
- TODOS OS BATENTES DAS PORTAS SERÃO REVERSÍVEIS;
- TODAS AS JANELAS TERÃO PINGADEIRAS.

**PADRÃO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS:**

- 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.