

**PROJETO DE LEI Nº XXX / 2019 – PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA
VILA LEOPOLDINA – VILLA LOBOS**

**ANEXO 7 - ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS GERAIS E PADRÕES DE
QUALIDADE DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL – HIS,
EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES PÚBLICAS E SERVIÇOS DE
GERENCIAMENTO SOCIAL E CONDOMINIAL**

1. Unidades Habitacionais de Interesse Social

As unidades habitacionais de interesse social deverão ser projetadas e construídas de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos neste PIU VL, o COE – Código de Obras e Edificações (Lei nº 16.642/2017), as Normas Técnicas aplicáveis da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e as emanadas pelo Governo Federal em suas políticas habitacionais, destacando:

- NBR 15575 – Desempenho de Edificações Habitacionais;
- NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- NBR 5410 - Instalações elétricas de baixa tensão;
- NBR 5413 - Iluminância de interiores;
- NBR NM 207 - Elevadores elétricos de passageiros - Requisitos de segurança para construção e instalação;
- NBR 6479 - Portas e vedadores – determinação da resistência ao fogo;
- NBR 7199 - Projeto, execução e aplicações de vidros na construção civil;
- NBR 9077 - Saídas de emergências em edifícios;
- Instrução Técnica nº 11/2018 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

1.1 Áreas Mínimas das Unidades

A área de varredura mínima para as unidades habitacionais para comportar o mobiliário da ABNT – NBR 15575 – parte 1, Anexo F, não poderá ser inferior a:

- a) 28,00 m², para unidades de 1 (um) dormitório;

- b) 42,90 m², para unidades de 2 (dois) dormitórios; e
- c) 56,00 m², para unidades de 3 (três) dormitórios.

As áreas molhadas da edificação (banheiros, cozinhas e áreas de serviço) deverão ser entregues com revestimento cerâmico no piso e em todas as paredes desde o piso até o teto.

Havendo rede pública de gás no local do empreendimento, esta deve ser utilizada para abastecimento dos fogões e como fonte para aquecimento da água para os chuveiros.

1.2 Sustentabilidade Ambiental

Neste quesito a ADQUIRENTE deverá:

- a) Adotar soluções de drenagem que retarde o escoamento e assegure a contenção das águas pluviais e, sempre que viável técnica e economicamente, o reuso das águas;
- b) Observar os parâmetros da Quota Ambiental (QA), conforme estabelecido no Artigo 74 e seguintes da Lei 16.402 de 22 de março de 2016;
- c) Observar os princípios estabelecidos na Política Nacional de Resíduos Sólidos de não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada para os rejeitos, tanto nas obras de implantação quanto nos sistemas de coleta de lixo propostos para os empreendimentos;
- d) Adotar soluções de conservação de energia na distribuição dos blocos, de forma que cada construção tenha a correta orientação e, ao mesmo tempo, proteção (sombreamento e ventos), tanto de outros blocos construídos como de maciços de vegetação; e
- e) Adotar os procedimentos e condutas remediadoras, quando a situação exigir, em obediência às diretrizes e normas dos órgãos competentes e observância dos dispositivos contratuais relativos à alocação de riscos.

As redes de infraestrutura internas aos condomínios deverão ser, preferencialmente, enterradas, observadas as normas técnicas e os regimes de contratação das concessionárias atuantes nas áreas de IMPLANTAÇÃO.

2. Equipamentos e Espaços Públicos

2.1 Equipamentos Públicos

Os equipamentos públicos serão projetados e implantados nas mesmas áreas dos condomínios habitacionais, em consonância com todas as diretrizes, normas e especificações técnicas definidas pelas secretarias competentes.

2.1.1 Equipamentos de Saúde

No que se refere à construção das edificações dos equipamentos de saúde a serem contemplados no térreo das edificações de EHIS, os projetos deverão ser adaptados conforme as especificidades locais, com dimensionamento adequado para atender à demanda e deverão ser projetados e executados tendo-se como referência os itens a seguir:

- Resolução ANVISA RDC nº50;
- UBS: Ministério da Saúde – Manual de Estrutura Física das Unidades Básicas de Saúde – Saúde da Família. 2ª Edição. Brasília – DF, 2008;
- CAPS: Ministério da Saúde - Manual de estrutura física dos centros de atenção psicossocial e unidades de acolhimento: orientações para elaboração de projetos de construção, reforma e ampliação de caps e de ua como lugares da atenção psicossocial nos territórios. Brasília – DF, 2013.

2.1.2 Equipamento de Educação (CEI)

No que se refere à construção das edificações dos equipamentos de educação a serem contemplados no térreo das edificações de EHIS, os projetos deverão ser adaptados conforme as especificidades locais, com dimensionamento adequado para atender à demanda e deverão ser projetados e executados tendo-se como referência:

- Projeto Padrão CEI EDIF 2008 - SIURB/ EDIF

2.1.3 Equipamentos de Assistência e Desenvolvimento Social

No que se refere à construção das edificações dos equipamentos de assistência e desenvolvimento social a serem contemplados no térreo das edificações de EHIS, os projetos deverão ser adaptados conforme as especificidades locais, com dimensionamento adequado para atender à demanda e deverão ser projetados e executados tendo-se como referência os itens a seguir:

2.1.3.1 CCInter – Centro de Convivência Intergeracional

- Resolução COMAS - SP nº 1056/ 2015.
- Resolução COMAS – SP nº 1072/2016.

2.2 Espaços Públicos

Além da infraestrutura condominial intrínseca aos empreendimentos habitacionais, a ADQUIRENTE deverá implantar a infraestrutura pública sempre que houver novos parcelamentos ou adequação de parcelamentos existentes nas áreas sendo que:

a) O sistema viário proposto ou adequado atenda as diretrizes e exigências técnicas de execução da SIURB – Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras e das autoridades de transporte e trânsito, destacando;

- Quadro 2B – Parâmetro de Parcelamento do Solo – Sistema Viário, anexo da Lei nº 16.402, de 2016;
- Especificações técnicas de serviços e instruções de execução e projetos de pavimentação vigentes da SIURB;

b) As ruas, calçadas e infraestrutura cicloviária projetadas e construídas deverão estar conectadas à rede do entorno, garantindo a continuidade de percursos entre a nova infraestrutura e a existente.

c) Juntamente com o sistema viário deverá estar prevista a implantação de drenagem, guias e sarjetas, calçadas, passeios, pavimentação, arborização e, preferencialmente e mediante viabilidade técnica e econômica, o enterramento das redes elétricas, transmissão de dados, telefonia, TV a cabo, internet, iluminação pública, de acordo com as normas municipais, em especial:

- Decreto nº 58.611/2019 - Consolida os critérios para a padronização das calçadas, bem como regulamenta o disposto nos incisos VII e VIII do "caput" do artigo 240 do Plano Diretor Estratégico, o Capítulo III da Lei nº 15.442, de 9 de setembro de 2011, e a Lei nº 13.293, de 14 de janeiro de 2002.

- Resolução CPA/ SMPED 019/2014 – Passeio Público.

d) As vagas para automóveis, viaturas e veículos de serviço deverão ser dimensionadas e alocadas em conformidade com a legislação municipal vigente e pertinente.

e) As áreas livres e praças deverão ser entregues devidamente equipadas com espaços esportivos, de cultura e lazer, de forma a promover sua efetiva utilização, evitando-se a apropriação dos espaços por outros usos indesejados.

f) As infraestruturas de drenagem urbana deverão ser projetadas e dimensionadas de acordo com as diretrizes de projeto definidas em;

- São Paulo (cidade). Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Manual de drenagem e manejo de águas pluviais: aspectos tecnológicos; diretrizes para projetos. São Paulo: SMDU, 2012. 128p. il. v.3

2.2.1 Arborização Urbana

- PORTARIA 061/SVMA/2011 – Lista de espécies arbóreas nativas do município de São Paulo para Termos de Ajustamento de Conduta e Projetos de Recuperação Florestal, de enriquecimento florístico, paisagísticos, de compensação ambiental, de arborização urbana, entre outros que exijam plantio de espécies arbóreas nativas;
- Cartilha de Arborização Urbana – SVMA, 2015 – 3ª Edição.

3. Serviços de Gerenciamento Social e Condominial

3.1 Diretrizes para a Prestação dos Serviços

A ADQUIRENTE deverá desenvolver os serviços com observância das seguintes diretrizes, sem prejuízo de outras fixadas pelas normas legais incidentes.

Objetivos gerais da prestação dos serviços.

- Promover a organização dos condôminos preparando-os para a vida em condomínio e as novas condições de moradia e do bairro;
- Aplicar as técnicas e os métodos do desenvolvimento do trabalho social para criar ou ampliar os vínculos dos condôminos no bairro como um dos instrumentos de sustentabilidade dos empreendimentos;
- Capacitar os condôminos para atuação participativa com o objetivo de promover a melhoria das condições de vida de modo constante;

- Disseminar informações e ações locais com a finalidade de estimular e expandir canais de participação e de oportunidades de ascensão social;
- Alinhar e articular ações relacionadas ao trabalho técnico social e aos serviços prestados pelas concessionárias e permissionárias de serviços públicos;
- Consolidar o resultado das ações e identificar avanços na sustentabilidade dos empreendimentos e na melhoria das condições de vida dos condôminos por meio do desenvolvimento de matriz de indicadores.

3.2 Trabalho Técnico Social

A ADQUIRENTE deverá realizar as seguintes atividades a título de Trabalho Técnico Social (TTS):

- Mobilização, organização sócio-comunitária e inserção social;
- Fomento às capacidades produtivas;
- Educação sanitária e ambiental;
- Educação patrimonial;
- Educação financeira;
- Monitoramento e avaliação da elaboração e aplicação da matriz de indicadores de desempenho, resultados e impactos.

Para a prestação dos serviços abrangidos no TTS, deverá a ADQUIRENTE:

- Alocar equipe técnica encarregada pelo planejamento, execução e avaliação das ações do TTS, que deverá ser multidisciplinar, constituída por profissionais com experiência comprovada em ações com população de baixo poder aquisitivo nos campos da educação ambiental, mobilização social em habitação ou saneamento, e sob coordenação de um Responsável Técnico com formação compatível e experiência mínima de 2 (dois) anos.
- Garantir a disponibilidade suficiente e necessária dos profissionais envolvidos com a implementação das ações do TTS nos empreendimentos que forem implantados no âmbito deste projeto, para assegurar a qualidade dos serviços prestados.

3.2.1 Trabalho Técnico Social de Pré-ocupação.

O TTS de pré-ocupação compreende, necessariamente, o período de 9 (nove) meses que antecede a entrega das unidades habitacionais, se estende por 2 (dois) meses depois da data do *Habite-se* e abrange as seguintes atividades:

- Desenvolvimento de ferramentas metodológicas para execução das atividades, com especial atenção aos idosos e crianças;
- Composição das equipes necessárias para a logística operacional da prestação dos serviços, precedida da contratação dos profissionais e definição objetiva das atribuições;
- Implantação e disponibilização de informações relacionadas com os serviços prestados, critérios de hierarquização e situação socioeconômica das famílias cadastradas;
- Elaboração e execução do Plano TTS de Pré-Ocupação, compreendendo:
 - Sistematização de informações e análises técnicas;
 - Avaliação e acompanhamento psicossocial das famílias contempladas;
 - Realização de encontros e reuniões com as equipes técnicas e as famílias para articulações institucionais e inserções social e produtiva no bairro do respectivo empreendimento;
 - Realização das ações sócio-educativas sistemáticas com as famílias contempladas voltadas para a boa convivência nos condomínios e a sustentabilidade dos empreendimentos, em obediência ao ferramental metodológico;
 - Apoio no planejamento da mudança das famílias para as novas unidades.

3.2.1.1 Principais Ações do TTS de Pré-ocupação:

- Realização de diagnósticos que contemplem o perfil socioeconômico e territorial das famílias contempladas, retratando, se for o caso, o histórico de moradia;
- Identificação de equipamentos comunitários e de utilidade pública existentes no entorno dos empreendimentos, considerando sua capacidade de atendimento e análise de impacto de cada um;
- Execução de ações de mobilização e fortalecimento social, com vistas à inserção social e produtiva dos condôminos;
- Informação às famílias condôminas a respeito das ações compreendidas pelo TTS, das características dos empreendimentos, da importância da sustentabilidade das questões relacionadas com os financiamentos habitacionais contraídos;
- Desenvolvimento, com os condôminos, de atividades sócio-educativas durante o período de execução das obras, para a apreensão das futuras e novas condições de

moradia, com ênfase na organização coletiva, gestão patrimonial e condominial, educação sanitária e ambiental, e gestão de resíduos nos empreendimentos;

- Avaliar a cada seis meses, no máximo, as ações desenvolvidas, realizando pesquisas e levando em conta a matriz de indicadores de desempenho;

3.2.2 Trabalho Técnico Social de Pós- ocupação

O TTS de pós-ocupação, compreende as seguintes atividades, pelo período de 5 (cinco) anos contados da data da entrega das unidades aos condôminos:

- Desenvolver metodologias de pesquisa e avaliação de resultados, com indicadores, e aplicá-las para aferir o grau de satisfação dos condôminos quanto aos aspectos relacionados com a educação, saúde, transporte/mobilidade urbana, assistência social, cultura e lazer.

- Elaborar Plano de Trabalho de TTS de pós-ocupação específico e adequado ao perfil socioeconômico dos condôminos, prevendo ações articuladas com administração condominial (stricto sensu);

- Recepcionar e acompanhar as famílias condôminas na nova moradia e prestação de esclarecimentos sobre aspectos relacionados ao empreendimento e às coisas de uso privativo e comum do condomínio;

- Executar as ações do Plano de Trabalho de TTS de Pós Ocupação por meio de equipe técnica capacitada;

- Promover avaliação dos processos de mudança e adaptação das famílias, relatando os resultados à SEHAB e CG AIU VL.

- Dar continuidade às ações sistemáticas, encetadas no período de pré-ocupação, voltadas à sustentabilidade do empreendimento tais como reuniões, orientações e acompanhamentos dos condôminos, conjugado com as articulações locais;

- Desenvolvimento de atividades para integração de vizinhança, incluindo inserção e participação em fóruns locais visando à participação ativa e fortalecimento sócio-comunitário;

- Desenvolver ações de capacitação dos condôminos voltadas para as condutas e obrigações condominiais, educação sanitária e ambiental, conservação e manutenção patrimonial e outros assuntos pertinentes, visando à sustentabilidade do condomínio;

- Demonstrar as responsabilidades dos condôminos na correta utilização e preservação dos serviços implantados, tanto os individuais como os coletivos;

- Desenvolver campanhas de conscientização e orientação inibidoras da comercialização irregular das unidades habitacionais de HIS;

- Realizar pesquisas e apresentar os resultados à SEHAB e CG AIU VL para eventual mobilização de ações ou adoção de instrumentos de gestão ou de políticas urbanas complementares para as necessidades dos locais dos empreendimentos implantados;

- Divulgar as práticas exitosas que significaram avanços na sustentabilidade dos empreendimentos e na melhoria das condições de vida dos condôminos e da vizinhança;

- Divulgar informações, programas e projetos de natureza ambiental para ampliação da consciência ecológica das populações;

- Desenvolver e executar campanhas educativas relacionadas com:

- Saúde e higiene, e doenças individuais e da coletividade;
- Doenças de veiculação hídrica e verminoses: forma de proliferação e controle;
- Doenças transmitidas por vetores: prevenção e controle;
- Uso racional da água, dos recursos naturais, preservação ambiental e manejo de resíduos sólidos;
- Vazamentos e desperdícios de água, limpeza e conservação da caixa d'água;
- Uso correto e importância da limpeza e conservação dos sistemas internos esgotamento sanitário, caixas de gordura e de passagem;
- Serviços de coleta de lixo e conexão ao sistema público instalado, incluindo orientações para minimização da geração de lixo e de consumo consciente;
- Uso adequado das instalações para a deposição de resíduos sólidos e de coleta seletiva;
- Segurança e trânsito de pessoas;
- Entulho da construção civil: geração e destinação;
- Áreas Verdes: importância, preservação x conservação;
- Animais silvestres X domésticos: conceitos e tratos culturais;

- Promover processo educativo que esclareça e valorize a infraestrutura implantada e busque mudanças de atitudes em relação ao meio ambiente e à vida saudável, na redução de doenças e melhoria dos níveis de saúde da população;

- Estimular a busca de parcerias para promoção, em caráter permanente, das ações de educação ambiental;

- Capacitar os condôminos para a sua emancipação gerencial, e preparação do desligamento das equipes da ADQUIRENTE e da transferência dos métodos visando à gestão autônoma.

3.3 Apoio à Gestão Condominial

O apoio à gestão condominial, compreende as seguintes atividades, pelo período de 5 (cinco) anos contados da data da entrega das unidades aos condôminos.

Compete, obrigatoriamente, à ADQUIRENTE, gerenciar a instituição e instalação dos condomínios implantados nos termos deste projeto, em estrita observância do Código Civil Brasileiro (Capítulo VII – Dos Condomínios Edifícios - artigos 1331 a 1358) e da Lei Federal nº 4591, de 1964 (Lei das Incorporações) e suas modificadoras.

Uma vez instalados os condomínios, compete ao síndico, ouvida a Assembleia Geral, contratar apoio para a administração.

No âmbito deste projeto, além dos serviços legais inerentes ao adquirente, relativos à instalação dos condomínios, a adquirente deverá prestar serviços de apoio à gestão condominial, a saber:

- Promover a primeira eleição do síndico e dos conselhos condominiais e a aprovação do Regimento Interno, na forma da legislação pertinente (Capítulo VII – Dos Condomínios Edifícios - artigos 1331 a 1358);
- Auxílio ao síndico no exercício das atividades cotidianas do edifício, orientando-o sobre aspectos legais e dando-lhe suporte às atividades administrativas, consistentes em: contabilização de receitas e despesas, elaboração de folha de pagamento e realização dos pagamentos, emissão de boletos de pagamento das cotas condominiais, confecção da pasta de prestação de contas mensal, assessoramento pré e pós Assembleias Gerais.
- Apoiar o desenvolvimento de campanhas de combate à inadimplência das obrigações condominiais;
- Apoiar as ações autônomas de fortalecimento e consolidação das ações voltadas para a melhoria das condições da vida e sustentabilidade do condomínio;

3.3.1 Serviços de Apoio à Manutenção Predial

Circunscritos aos condomínios de HIS a serem construídos e ao Conjunto Cingapura Madeirit e às respectivas áreas de uso comuns, a ADQUIRENTE deverá elaborar e submeter à análise da SEHAB e CG AIU VL, até 90 (noventa) dias anteriores ao início da entrega das HIS, plano de manutenção preventiva e corretiva dos seguintes elementos:

- Sistemas hidrossanitários.
- Elevadores;
- Telhados ou coberturas.

O plano de manutenção preventiva e corretiva deverá contemplar, no mínimo, os seguintes elementos:

- Detalhamento de rotinas;
- Detalhamento de procedimentos e prazos de atendimento para solicitações de urgência;
- Periodicidades;
- Parâmetros de fabricantes, quando for o caso, quanto ao uso e inspeção rotineira de equipamentos e seus componentes;
- Procedimentos para levantamento dos dados sobre eventuais falhas decorrentes de uso, operação ou deficiências de equipamentos e sistemas;
- Protocolos para procedimentos de urgência;
- Protocolo para registros e histórico de atividades de manutenção.

Consideram-se sistemas hidrossanitários, para os efeitos deste projeto, a rede interna de água e esgoto, incluindo resíduos líquidos gordurosos, que se estendem da ligação à rede pública até a entrada e/ou saída de cada edifício componente do condomínio ou atendam às áreas comuns dos condomínios, compreendendo:

- Bombas de recalque;
- Distribuição de água;
- Combate a incêndio;
- Esgoto;
- Rede de águas pluviais incluindo calhas de drenagem.

O sistema de elevadores compreende todas as suas partes integrantes e necessárias ao seu pleno funcionamento tais como poços, quadros e instalações elétricas, eletrônicas, iluminação, indicadores de andares, presença de ruídos, trancos e solavancos e demais que se mostrem necessários.

A manutenção de Telhado compreende suas partes integrantes e necessárias ao seu pleno funcionamento tais como telhas, estruturas, coberturas, impermeabilização e demais que se mostrem necessários.

Qualquer custeio relacionado ao plano de manutenção, intervenções corretivas e preventivas, bem como, qualquer despesa condominial ordinária ou extraordinária, não serão de responsabilidade da ADQUIRENTE, cabendo, integral e exclusivamente, aos condôminos das unidades HIS.