

MEMORIAL DESCRITIVO

MELHORIAS HABITACIONAIS – PROJETO VILA DO MAR

Fortaleza, Abril 2015



1. Metodologia

O levantamento para definição dos imóveis a serem contemplados com melhorias habitacionais, foi realizado conforme cadastramento da população em 2007 e atualização em 2010. O cadastramento realizado em 2007 ocorreu através de pesquisas domiciliares na área, casa a casa, de modo a observar as condições dos imóveis e coletar dados a partir de entrevistas individuais com os moradores. Nessa ação foi aplicado, por um grupo de pesquisadores, um questionário (BIC- Boletim de Informações Cadastrais) que apresentava um levantamento de dados sobre as condições físicas, geográficas e estruturais dos imóveis, bem como, o perfil sociocultural e econômico das famílias beneficiárias. A atualização do primeiro cadastro realizada em 2010 teve o objetivo revalidação dos dados obtidos no primeiro cadastramento, de modo a verificar, também, eventuais mudanças ocorridas na área.

A partir deste cadastramento, foi realizada pesquisa cadastral para identificação de características dos imóveis da área de intervenção que sinalizaram necessidade de melhorias, tais como, falta de instalações sanitárias adequadas e condições de habitação precárias.

Dessa forma, foram identificadas as carências e quantificados os domicílios a serem atendidos, a fim, de promover o acesso à moradia digna para os diversos segmentos da população residente na área de intervenção.

Concluídas as ações de campo, foram desenvolvidos projetos, planilha orçamentária e demais documentos técnicos para instauração de processo licitatório em 2010, referente à execução de 1650 melhorias habitacionais em área de intervenção do Projeto Vila do Mar. Entretanto, foi adotada, à época, como referência quantitativa da planilha orçamentária, apenas a execução de unidade sanitária interligada ao sistema coletor de esgoto. Todavia, observou-se, no decorrer da execução dos serviços, a necessidade de inclusão de serviços de demolição e outros necessários, porém não previstos na planilha licitada. Enfim, após a execução de 212 melhorias habitacionais, aproximadamente 13% do total, o contrato foi rescindido resultando na necessidade de instauração de novo processo licitatório.

Conforme experiência adquirida a partir da execução destas 212 melhorias, foi verificada a necessidade de inclusão de quantitativos de serviços na planilha orçamentária a ser licitada, conforme as médias aritméticas observadas na execução destes, considerando condições de habitabilidade mais precárias observadas nos setores não contemplados. A quantidade remanescente, a ser licitada, totaliza 2278 melhorias habitacionais, devido demanda comunitária e metas previstas nos quadros de composições de investimentos do Projeto Vila do Mar.



Portanto, foram desenvolvidos projetos executivos padrões de melhoria habitacional, cujo nestes, estão especificados serviços contidos na planilha orçamentária conforme quantitativos observados da experiência adquirida, considerando condições mais precárias das habitações de alguns setores e critérios de priorização adotados e discriminados adiante.

2. Localização da Área

A poligonal foi traçada levando-se em consideração a abrangência de 2490 imóveis nas proximidades das obras de urbanização do Projeto Vila do Mar. A área compreende os bairros Barra do Ceará, Cristo Redentor e Pirambu e está em área de atuação da Secretaria Executiva Regional I, foi dividida em dois trechos, sendo o 1º da Barra do Ceará a Av. Dr. Theberge e o 2º, desta Avenida ao antigo Kartódromo do Pirambu. Devido à complexidade e extensão da área, o primeiro trecho foi dividido em 8 setores e o segundo em 6 setores, totalizando 14 setores. No primeiro trecho os setores 07, 08 e 09 já foram executados, restando no total, 11 setores correspondendo a 2278 melhorias, onde foram executados 48 melhorias na primeira licitação, restando atualmente 2230 melhorias.

2.1. Setorização

A área compreende a 14 setores conforme mapa, sendo eles:



Figura 1. Setorização Vila do Mar

Setor 1:

- Rua Santa Inês, no trecho entre o antigo Kartódromo e a Trav. Deuzimar.

- Rua da República no trecho entre R. Deuzimar e Rua Eduardo Studart
- Travessa Cacimba dos Pombos.

Setor 2:

- Rua Santa Inês, no trecho entre a Trav. Deuzimar e a Rua São Marcos

Setor 3:

- Rua São Raimundo, no trecho entre as ruas São Marcos e Santa Rosa.
- Rua Santa Inês, entre as ruas São Marcos e Santa Rosa.

Setor 4:

- Rua Santa Elisa, no trecho entre as ruas Santa Rosa e Álvaro de Alencar.
- Rua Santa Inês, entre as ruas Santa Rosa e Álvaro de Alencar.
- Rua São Raimundo, entre as ruas Santa Rosa e Álvaro de Alencar.

Setor 5:

- Rua Cura Dar's, no trecho entre as ruas Álvaro de Alencar e Vicente Sabóia.
- Rua Santa Inês, entre as ruas Álvaro de Alencar e Vicente Sabóia.
- Rua Santa Elisa, entre as ruas Álvaro de Alencar e Vicente Sabóia.
- Rua São Raimundo, entre as ruas Álvaro de Alencar e Vicente Sabóia.

Setor 6:

- Ruas Santa Elisa e Cura Dar's, no trecho entre a Rua Vicente Sabóia e a Av. Dr. Theberge.
- Rua Santa Inês, trecho entre a Rua Vicente Sabóia e a Av. Dr. Theberge.
- Rua São Raimundo, trecho entre a Rua Vicente Sabóia e a Av. Dr. Theberge.

Setor 7:

- Rua Santa Elisa, no trecho entre a Av. Dr. Theberge e a Rua Boa Esperança.
- Travessa Cicero Herminio e Rua São Raimundo, no trecho entre av. Theberge e Escola de 1º Grau Santa Tereza.
- Na Rua 07 de Maio, em toda sua extensão.

Setor 8:

- Rua Santa Elisa, no trecho entre as ruas Boa Esperança e Francisco Calaça.
- Rua Bem Aventuraça, no trecho entre as ruas Boa Esperança e Francisco Calaça.

Setor 9:

- Rua São José, no trecho entre a Rua Francisco Calaça e a Trav. Profeta Isaías.

Setor 10:



- Rua Profeta Isaías, no trecho entre a Trav. Profeta Isaías e o Projeto 4 Varas;

Setor 11:

- Localizado na Rua Arabaiana e Av. Costa Oeste, no trecho entre as ruas Taperica e Lagoa do Abaeté.

Setor 12:

- Av. Costa Oeste, no trecho entre as ruas Lagoa do Abaeté e Seixos

Setor 13:

- Localizado na Rua Caravelas, no trecho entre as ruas Seixos e Bom Jesus.
- Rua São Pedro, no trecho entre as ruas Seixos e Bom Jesus.

Setor 14:

- Localizado na Rua Lídia Petri, no trecho entre a Rua Bom Jesus e a Trav. Bandeirantes.
- Rua São Pedro, no trecho entre a Rua Bom Jesus e a Trav. Bandeirantes.

3. Desenvolvimento do Projeto

Após levantamento preliminar, realizado pela equipe social através de questionário padrão para identificação da demanda por melhorias habitacionais da área, visita técnica e experiência adquirida na realização de melhorias, foram desenvolvidos os projetos executivos de forma genérica, a fim, de constar na planilha orçamentária todos os serviços necessários para adequação das habitações em situação precária, estabelecendo-se os seguintes critérios de priorização:

- **Saneamento básico, salubridade e preservação ambiental;**
- **Segurança e estabilidade estrutural dos imóveis;**
- **Acessibilidade dos imóveis;**
- **Conforto e harmonia paisagística;**

Portanto, foi considerada como necessidade principal a execução de instalações hidrossanitárias adequadas. Logo, a construção da unidade sanitária interligada ao sistema coletor de esgotos, foi considerada prioridade para realização das melhorias. Seguem abaixo, os tipos de melhorias projetadas em ordem decrescente de priorização:

- **Construção de unidade sanitária interligada ao sistema coletor de esgotos;**
- **Recuperação estrutural e coberta;**



- **Recuperação de piso cimentado e calçadas;**
- **Recuperação de fachadas e interiores (emboço/reboco e pintura mineral);**

A sistemática de acompanhamento e execução será feita de acordo com a identificação preliminar verificada pela equipe social, seguida de visita técnica de profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) para verificar a real necessidade de implementação de melhoria. Feito isto, será realizada a locação da residência de forma precisa identificando endereço, possíveis pontos de referência, definição do tipo de melhoria a ser implantada seguida da execução, propriamente dita, dos serviços de engenharia. A medição do serviço, para efeito de pagamento, será realizada quando o mesmo estiver completamente executado, não sendo admitidas medições parciais.

