

# DOM JOSÉ I

## A Entidade



*A Associação de Amigos do Conjunto Modelar vem há 25 anos tentando buscar o que é de melhor para a sociedade.*

*Com um olhar especial para os idosos e as crianças, e especialmente lutando para um sonho que é de todos nós, a casa própria.*

*"É preciso saber lutar como um leão, mas lutar por sonhos que valham a pena.*

*A gente vai à luta e inventa um novo sonho, uma esperança, mesmo recauchutada: vale tudo, MENOS CHORAR TEMPO DEMAIS. Pois sempre há coisas boas para pensar. Algumas se realizam.*

*E tudo o que um sonho precisa para ser realizado é alguém que acredite que ele possa ser realizado."*



# DOM JOSÉ I

## Dados



1- Nome do Empreendimento:

**Condomínio Residencial Dom José I**

2- Entidade Organizadora:

Associação de Moradores do Conjunto Modelar

3- Assessoria Técnica:

Brasil Habitat

4- Pessoa Física ou Jurídica:

Pessoa Jurídica (PJ)

5- Regime de Construção:

Empreitada Global

6- Modalidade de Construção:

Aquisição de terreno, pagamento de assistência técnica e despesas com legalização, juntamente com a construção de unidades habitacionais.

# DOM JOSÉ I

## Localização/Terreno



# DOM JOSÉ I

## Uso e Ocupação do Solo



1- Descrição do terreno e do local (Rua, bairro, cidade)

Sub de Campo Limpo / Estrada de Itapecerica nº 8500

2- Zoneamento:

Trata-se de uma ZEIS 2

3- Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação:

	PERMITIDA	UTILIZADA
TAXA DE OCUPAÇÃO	0,5	0,30
COEFICIENTE DE APROV	2,5	2,4

4- Meio Ambiente: (Córrego, árvores, APPs, etc)

Livre de questões ambientais

5- Infraestrutura interna necessária

Infraestrutura condominial

6- Infraestrutura externa necessária

O terreno é totalmente abastecido por infraestrutura pública.

# DOM JOSÉ I

## Uso e Ocupação do Solo



1- Dinâmica de discussão do projeto com a direção da entidade:

Apresentação do projeto por meio de audiovisual

2- Dinâmica de discussão do projeto com as famílias

Depois de discutido com a EO e comissões, o projeto foi levado para a Assembleia, apresentado as famílias por meio de audiovisual, utilizando maquetes eletrônicas para entendimento do conjunto

3- Instâncias criadas para o acompanhamento da elaboração dos projetos

Reuniões mensais no sábado anterior a assembleia mensal. Treinamento da CAO e CRE e da Entidade durante as reuniões;

Discussão e deliberação de todas as pautas : projeto, aprovações, interfaces com Caixa, Secretaria de Habitação e concessionárias, CRAS, etc.

# DOM JOSÉ I

## Uso e Ocupação do Solo



4- Instâncias criadas para o acompanhamento das aprovações dos projetos

A EO Eletropaulo e Sabesp

A AT fez a gestão de aprovação junto ao APROV G (Aref)

5- Questões do projeto trazidas pelas famílias para o debate:

Varanda e estacionamento

6- Prazo de desenvolvimento do projeto e se houve alteração do projeto neste processo

Da compra do terreno – 2 anos e 2 meses

O projeto passou pela transição do PMCMV1- 2, com isto as alterações das especificações, área de varredura e o atendimento da acessibilidade total provocaram modificação na UH. Por conta da adequação das novas exigências a UH perdeu a varanda. Estas questões foram trabalhadas com as famílias e entendida dentro do contexto e situação do financiamento.

# DOM JOSÉ I

## Processo Participativo



Assembleia para montagem da demanda, realizada mensalmente



# DOM JOSÉ I

## Processo Participativo



1ª comemoração deste sonho, a compra do terreno





# DOM JOSÉ I Processo Participativo / Treinamentos



# DOM JOSÉ I

## Processo Participativo / Treinamentos



Palestra: Educação Ambiental e Economia Doméstica  
Técnica social Cleonice e os futuros moradores do Condomínio Dom José I



# DOM JOSÉ I

## Processo Participativo / Reuniões Coordenação



# DOM JOSÉ I

## Uso e Ocupação do Solo



1- Tipo de empreendimento:

Condomínio

2- Número de Unidades, Equipamentos, tamanho em m<sup>2</sup>; área de lazer, vagas para autos.

200 UH, um salão comunitário com 103,53m<sup>2</sup>, 10 vagas para carga e descarga e 2 vagas deficiente físico

3- Partido do projeto e atendimento das condicionantes:

- Custo do terreno x % sobre o VO= Número de unidades: Diretriz de projeto foi adensar e verticalizar

- Terreno em declive acentuado, 25% : Trabalhar no sentido das curvas de níveis. Optou-se pela execução de dois blocos, cada qual com 100 UH acessados por passarela de pedestres no nível intermediário.

- Prazo para não perder o terreno e a contratação da obra

# DOM JOSÉ I

## Quadro de Áreas



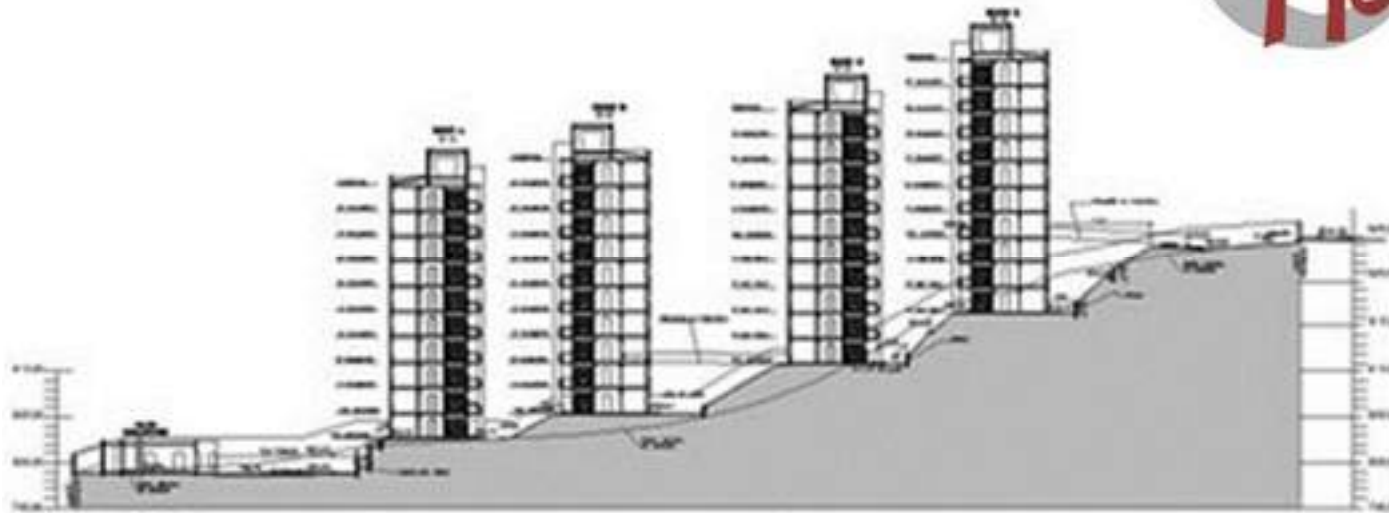
ÁREA ( ÚTIL)CONSTRUÍDA DA UNIDADE	48,60 M2	
ÁREA DE VARREDURA DA UNIDADE	42,65 M2	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA POR UNIDADE	63,90 M2	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	12.781,98 M2	
ÁREA DE PROJEÇÃO DAS PAREDES		% EM RELAÇÃO A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA
ÁREA DE ALVENARIAS POR UH	127,82	% AREA DE ALV UH/AREA CONSTRUÍDA
CUSTO DO TELHADO POR UH	1.608,92	% EM RALAÇÃO AO CUSTO TOTAL DO EMPREENDIMENTO
CUSTO DA FUNDAÇÃO POR UH	4.144,19	% EM RALAÇÃO AO CUSTO TOTAL DO EMPREENDIMENTO
CUSTO DE ELEVADORES POR UH	2.262,16	% EM RALAÇÃO AO CUSTO TOTAL DO EMPREENDIMENTO

	RECURSOS					TOTAL	%
	FDS	PMSP	SH	CONTR-PART BENEF			
				R\$	mutirão		
Terreno	1.196.190,84					1.196.190,84	6,23
Projetos	142.432,86			13.567,00		155.999,86	0,81
Projeto Social						0,00	0,00
Habitação	12.630.364,31		2.955.148,16			15.585.512,47	81,22
Infra inter	750.287,92		883.881,62			1.634.169,54	8,52
Infra exter						0,00	0,00
Equip Comu	44.997,39		136.527,08			181.524,47	0,95
Ass. Técnica obra						0,00	0,00
Ass. Técnica social	304.000,00					304.000,00	1,58
Legalização	131.591,00					131.591,00	0,69
TOTAL						19.188.988,18	100,00
TOTAL/ UH						95.944,94	

# DOM JOSÉ I Localização



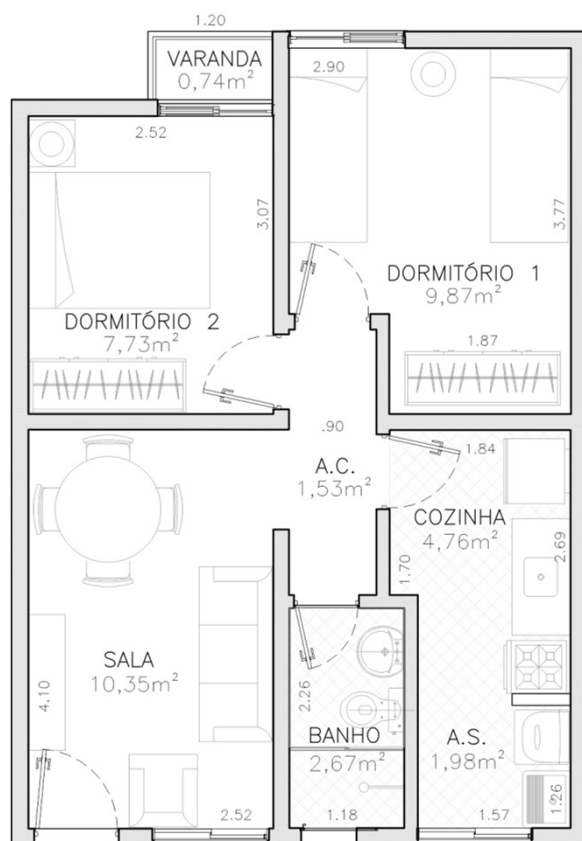
# DOM JOSÉ I Implantação



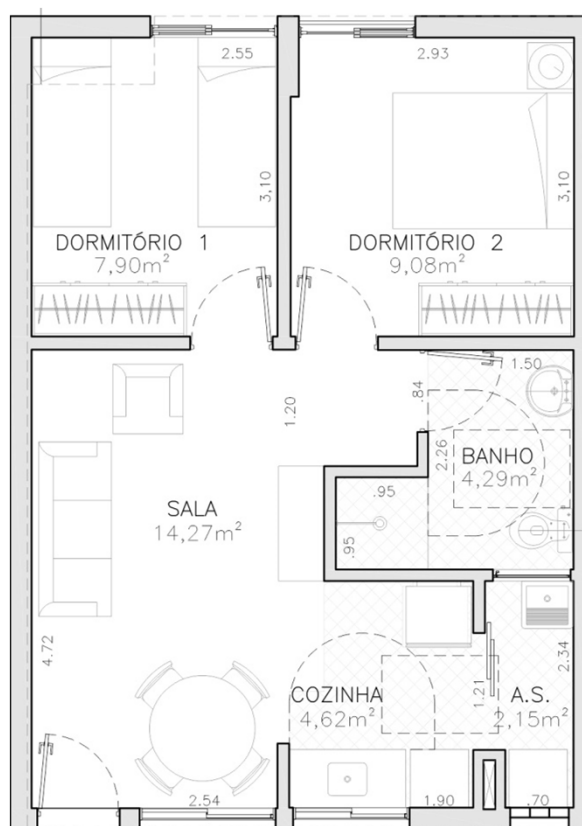


# DOM JOSÉ I

## UHs Compra antecipada / Contratação da obra



UNIDADE PADRÃO  
 ÁREA ÚTIL TOTAL: 47,23m<sup>2</sup>  
 ÁREA DE VARREDURA:



UNIDADE PADRÃO  
 ÁREA ÚTIL TOTAL: 48,60m<sup>2</sup>  
 ÁREA DE VARREDURA: 42,65m<sup>2</sup>

# DOM JOSÉ I Perspectivas

