



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação

Praça dos Emancipadores, S/Nº – Bloco Executivo
1º Andar – Centro – 11.510-900 – Cubatão – SP
(13) 3362-6214 – habitacao@cubatao.sp.gov.br

Handwritten signature

Ofício nº 109/2018/SEHAB/dgmendonca

Cubatão, 05 de dezembro de 2018.

Ao Paulo Roberto Massoca
Diretor de Planejamento e Projetos – CDHU
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU
Rua Boa Vista, 170 – 6º Andar – Bloco 4 – Sé
01.014-930 – São Paulo – SP

Assunto: **Encaminha. Relatório. Edifício Castro**

Senhor Diretor,

Conforme entendimentos mantidos na reunião realizada na última sexta-feira, dia 30 de novembro de 2018, vimos por meio deste, encaminhar em anexo Relatório referente ao Edifício Castro.

Sendo o que nos reserva para o momento, aproveitamos o ensejo para renovarmos nossos votos da mais elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Handwritten signature of Andrea Maria de Castro

ANDREA MARIA DE CASTRO
Secretária Municipal de Habitação



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação

Praça dos Emancipadores, S/Nº – Bloco Executivo
1º Andar – Centro – 11.510-900 – Cubatão – SP
(13) 3362-6214 – habitacao@cubatao.sp.gov.br

05 em

1 O Edifício Castro

O Edifício Castro foi construído por Jaime Castro, construído na década de 1970 foi considerado um ícone de modernidade na cidade. Com 02 (duas) torres de 10 (dez) andares era o prédio mais alto da cidade e ali se misturavam comércio, serviço e entretenimento com o Cine Castro no térreo. Para os padrões da época era considerado o prédio mais luxuoso da cidade.

Entretanto, os tempos áureos do cinema foram curtos, levando à falência a Construtora responsável pelo empreendimento, a Mastro Comercial e Construtora Ltda. Com a falência da empresa e a morte de Jaime de Castro, os apartamentos foram invadidos até que a Prefeitura Municipal de Cubatão expropriou o imóvel para fins habitacionais.

CORAGEM

Tenha coragem para sair desse rio que se torna sua casa na época das chuvas.
Adquira ainda hoje seu apartamento no lugar mais chic de Cubatão.

EDIFÍCIO CASTRO CUBATÃO

A solução para o seu problema de inundação.
É o único ponto alto da cidade.
Com cinema, lojas, escritórios e apartamentos com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e garage. Azulejos até o teto, massa corrida.
Os apartamentos são servidos por 4 elevadores.

VENDAS

Rua Pedro José Cardoso - defronte ao Centro Esportivo ou então na SULCAP Imóveis Ltda.,
Rua Riachuelo, 82 - conjunto 45 - fone: 2.3866 - Santos.

Publicidade do Edifício Castro Cubatão, destacando o cinema.

Imagem: reprodução do jornal A Imprensa, de Cubatão, de 2 de fevereiro de 1975, página 4.

Empresa Cinematográfica Castro Ltda.

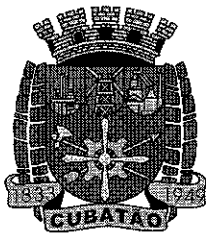
Avenida Pedro José Cardozo nº 277.

O cubatense dispõe de um moderno cinema, equipado com dois projetores cinematográficos de 35 mm completos, aparelhagem de ar condicionado, aparelhagem de toca-discos em stereo e alto-falantes.

Possui 80-0 cadeiras-poltronas e seu horário de funcionamento é de segunda a sábado com sessões às 19 e 21 horas e aos domingos às 15, 19 e 21 horas.

Os dias da semana de maior frequência são sábados e domingos. Painéis, faixas e jornais, são os meios de divulgação da programação da casa.

Informações do livrete 4º Boletim Informativo - 1976 - Cubatão, editado em 1976 pela Prefeitura de Cubatão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação

Praça dos Emancipadores, S/Nº – Bloco Executivo
1º Andar – Centro – 11.510-900 – Cubatão – SP
(13) 3362-6214 – habitacao@cubatao.sp.gov.br

06/12/90

Segue abaixo Decreto Municipal nº 6.165, de 10 de dezembro de 1990 que “declara de utilidade pública, a fim de ser desapropriado, o cinema localizado no “Conjunto Residencial Castro”, situado neste município, e dá outras providências”.

DECRETO MUNICIPAL Nº 6.165, DE 10/12/1990

Declara de Utilidade Pública, a fim de ser desapropriado, o CINEMA localizado no “CONJUNTO RESIDENCIAL CASTRO”, situado neste Município, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CUBATÃO, usando das atribuições que lhe são conferidas em lei,

DECRETA:

*Art. 1º Fica declarado de Utilidade Pública, a fim de ser desapropriado, amigável ou judicialmente, o CINEMA, localizado no térreo e intermediário ou 2º pavimento do “CONJUNTO RESIDENCIAL CASTRO”, situado na Avenida Pedro José Cardoso, nº 287, Vila Paulista, neste Município, de propriedade da MASTRO - COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA. e JAIME DE CASTRO, ou quem de direito, descrito e confrontado como adiante se lê:
“O CINEMA, confronta pela frente, com a Avenida Pedro José Cardoso, do lado direito, com a face do prédio que confronta com a propriedade de Álvaro Ferreira, do lado esquerdo, com a Loja nº 9 e garagem, pavimento intermediário, e nos fundos, confronta com propriedade de quem de direito, contendo a área útil total de 859,89 metros quadrados, corresponde-lhe a fração ideal do terreno de 164,20 metros quadrados ou 11,24% do todo.”*

Art. 2º O imóvel descrito no artigo anterior, e que se destina à execução de Plano Habitacional, passará a integrar o Patrimônio Público Municipal, mediante a indenização de Cr\$ 160.249,73 (cento e sessenta mil, duzentos e quarenta e nove cruzeiros e setenta e três centavos), correspondente ao valor venal para o presente Exercício.

Art. 3º A desapropriação de que trata o presente Decreto é declarada de natureza urgente.

Art. 4º As despesas decorrentes com a execução do presente Decreto, correrão por conta das dotações próprias do Orçamento vigente.

Art. 5º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
EM 10 DE DEZEMBRO DE 1990.

Dr. NEI EDUARDO SERRA
Prefeito Municipal

JOSÉ EDGARD DA SILVA
Secretário dos Negócios Jurídicos e
Administrativos
Registrado em Livro Próprio
SEJUR/Luci
Processo nº 17.618/90



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação

Praça dos Emancipadores, S/Nº – Bloco Executivo
1º Andar – Centro – 11.510-900 – Cubatão – SP
(13) 3362-6214 – habitacao@cubatao.sp.gov.br

07 *[Handwritten signature]*

O Edifício Castro hoje é usado pela Prefeitura, alguns setores funcionam na parte inferior ou comercial, tais como a Secretaria Municipal de Assistência Social, PROCON, Secretária Municipal de Saúde, Cartório, etc. Quem passa no local hoje poderá ter a disposição serviços como tirar carteira de trabalho, RG, título de eleitor, entre outros.

A parte da frente do edifício leva agora o nome de Rua da Cidadania. O prédio hoje não tem 10% dos espaços utilizados. O Edifício Cine Castro está localizado na Rua da Cidadania, Praça Princesa Izabel – Cubatão.

2 Da importância da revitalização das áreas centrais da cidade

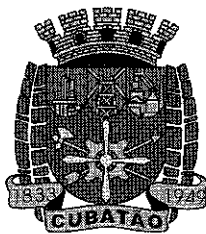
É consenso geral que o papel da revitalização das áreas centrais vai muito além de deixar a cidade mais bonita. Resgatar a história de espaços ou reconstruir patrimônios tombados fortalece o mercado e o comércio da região no qual estão inseridos, gera empregos direta ou indiretamente, e ainda cria um ambiente mais agradável para os moradores locais, que certamente ficarão gratos pelo feito.

A permanência dos moradores em habitações de interesse social (HIS) deve ser incentivada AM partir de habitações integradas à cidade e em locais seguros que apresentem diversidade e vitalidade.

Por outro lado, o Ministério das Cidades destaca a importância em possibilitar o uso sustentável dos centros urbanos através da reabilitação do estoque imobiliário disponível, inserindo programas habitacionais para a população de baixa renda nas áreas centrais. Nesse sentido, a reabilitação deve promover a melhoria da habitação para a população de baixa renda, melhorando as condições de determinada região, mas sem descaracterizá-la, ou seja, visando a preservação das características socioculturais originais e do patrimônio edificado.

A habitação urbana deve estar conectada aos seguintes fatores: (a) redes de infraestrutura, incluindo água, esgoto, energia elétrica, drenagem pluvial e pavimentação; e (b) serviços urbanos, como transporte coletivo, coleta de lixo, educação, saúde e abastecimento. Entretanto, muitas vezes essas características são ignoradas pelas autoridades governamentais envolvidas nas políticas de habitação, que focam em número de déficits habitacionais e unidades isoladas.

Em geral, a periferia das cidades é caracterizada por carência de equipamentos urbanos e maior insegurança pública, enquanto que regiões centrais são caracterizadas pela disponibilidade de transporte público, praças, escolas, iluminação e arborização. Logo, pode-se considerar que a questão da qualidade da moradia está diretamente conectada a sua localização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação

Praça dos Emancipadores, S/Nº – Bloco Executivo
1º Andar – Centro – 11.510-900 – Cubatão – SP
(13) 3362-6214 – habitacao@cubatao.sp.gov.br

08/02/2011

De fato, trata-se um patrimônio social constituído por anos de investimento público e privado. Ainda, o artigo 182 da Constituição Federal de 1988, visando estimular o desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes, incentiva o adequado aproveitamento do solo urbano não edificado ou subutilizado.

No estudo de avaliação pós-ocupação realizado por Galvão e Ornstein, em edificação reabilitada na região central de São Paulo, mais de 80% dos entrevistados estavam satisfeitos com a aparência externa da edificação e com a segurança quanto à entrada de estranhos e furtos. Os moradores apontaram os seguintes aspectos como benefícios em morar em uma região central: proximidade aos serviços (45% dos respondentes) e facilidade de acesso e disponibilidade de transporte público (33% dos respondentes). Por esses motivos, somente 54% dos moradores possuem veículos. Ainda, 19% não percebe desvantagem alguma em residir no centro. A principal desvantagem apontada foi em relação à poluição, sujeira, presença de moradores de rua e violência urbana (56% dos respondentes), fatores que pode ser melhorados na medida em que uma área mais ampla passa a receber os benefícios da reabilitação das edificações.

3 Da demanda voltada aos servidores públicos municipais de Cubatão

Segundo dados obtidos junto à Secretaria de Gestão da Prefeitura Municipal de Cubatão e à Caixa de Previdência dos Servidores Municipais de Cubatão, temos os seguintes dados quanto à renda:

FAIXA DE RENDA	ATIVOS	INATIVOS	TOTAL
Até R\$ 1.500,00	238	163	401
De R\$ 1.501,00 a R\$ 2.600,00	1.082	924	2.006
De R\$ 2.600,00 a R\$ 4.000,00	1.024	511	1.535

Vemos, portanto um contingente de 3.942 servidores públicos municipais com renda entre 01 a 04 salários mínimos. Isso somente na Administração Direta, sem contar as autarquias (Companhia Municipal de Trânsito, Caixa de Previdência) e os servidores do Poder Legislativo. Bem como vimos a existência de enorme demanda e um sonho acalantado pelos servidores de baixa renda que nunca tiveram a oportunidade de ver a execução de um projeto habitacional de Interesse Social para os servidores públicos.

Há um contingente grande de servidores nas faixas de renda mais baixas que moram nas áreas irregulares da cidade, bem como pesquisa efetuada pela Secretaria Municipal de Habitação junto aos servidores públicos aponta que quase 80% dos servidores que não possuem casa própria nessa faixa de renda declararam que se mudariam ou voltariam a residir na cidade (os valores dos alugueres na cidade de Cubatão são altos o que expulsa a população para outras cidades da RMBS) caso houvesse a possibilidade de serem habilitados junto a um projeto habitacional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

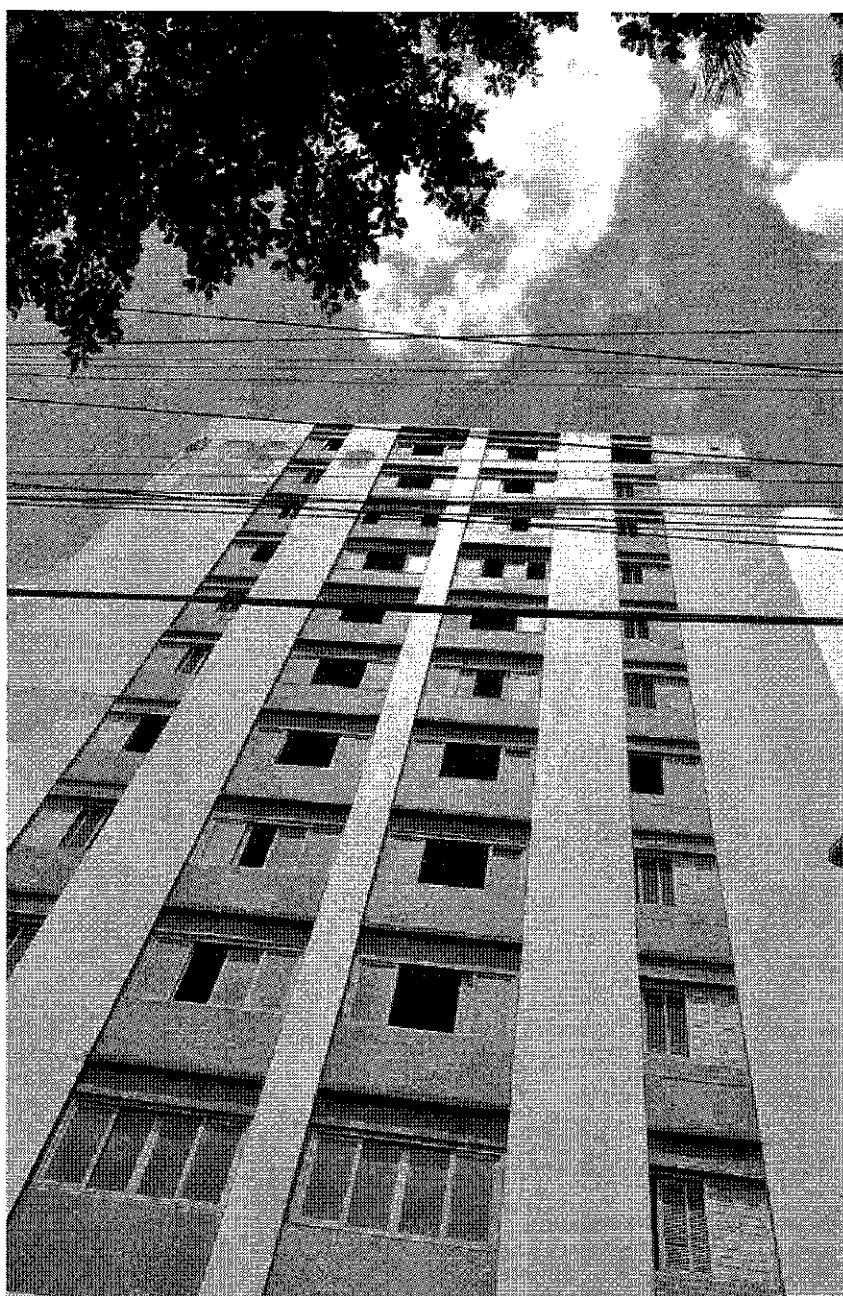
ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação

Praça dos Emancipadores, S/Nº – Bloco Executivo
1º Andar – Centro – 11.510-900 – Cubatão – SP
(13) 3362-6214 – habitacao@cubatao.sp.gov.br

09/12/10

Os benefícios são inúmeros tanto para a cidade com a valorização da paisagem urbana e da infraestrutura existente, manutenção da continuidade do tecido urbano, o que colabora com a garantia de segurança pública, incremento ao comércio local, redução de deslocamentos excessivos das pessoas e para o servidor um enorme aumento de qualidade de vida, posto que o Paço Municipal localiza-se a 03 quadras do prédio, grande proximidade de serviços públicos de forma geral, sentimento de pertencimento à cidade, economia com despesas de transporte, etc.



Fachada do Edifício Castro, em foto de dezembro de 2010.

Foto: José Mário Alves/Secretaria de Comunicação Social/Prefeitura de Cubatão, em 9/12/2010.

A presente Nota Técnica tem por objetivo descrever as ações a serem executadas por meio de Termo de Cooperação Técnica, a ser celebrado entre a CDHU e PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO com o objetivo de elaborar estudos e desenvolver projeto de reforma do Edifício Castro, empreendimento de uso misto composto por 2 torres de apartamentos de 2 dormitórios sendo 4 por andar, localizado na Avenida Pedro José Cardoso, 277 em Cubatão, visando a promoção do empreendimento habitacional para atendimento à demanda de funcionários públicos de baixa renda.

CONSIDERANDO:

- I. Que a CDHU, nos termos de seu estatuto social, tem como atribuição viabilizar ações em parceria com os Municípios, de modo a promover o atendimento habitacional às famílias de baixa renda do Estado de São Paulo;
- II. A necessidade de cooperação técnica para o desenvolvimento de estudos e projetos, visando o desenvolvimento de projetos para obras de adequação para o atendimento as exigências do Corpo de Bombeiros, do edifício de uso misto denominado Edifício Castro;
- III. A disposição de atuação conjunta para a recuperação do edifício que permitirá a destinação das unidades residenciais da edificação para a demanda de funcionários públicos de baixa renda do município.

DADOS GERAIS

PROGRAMA: Termo de Cooperação Técnica entre a CDHU e PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS: Edifício residencial com 80 uhs, e dois pavimentos com área comerciais.

ESCOPO DO TERMO DE COOPERAÇÃO: elaboração de estudos e desenvolvimento de projeto de reforma, dimensionamento de custos e montagem de parceria entre a Prefeitura de Cubatão e CDHU para a realização das obras de reforma, do Edifício Castro empreendimento de uso misto composto por 2 torres de apartamentos de 2 dormitórios sendo 4 por andar, localizado na Avenida Pedro José Cardoso, 277 em Cubatão, para atendimento à demanda de funcionários públicos de baixa renda.

ATRIBUIÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PARTÍCIPES

DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

- Disponibilizar todo material necessário para conhecimento do problema e todo material técnico do projeto original completo e estudos realizados anteriormente,
- Responder às exigências dos órgãos responsáveis pela aprovação do empreendimento, necessárias para a correta execução do projeto de reforma.
- Apresentar a documentação jurídica do Edifício Castro para análise e definição de alternativas de doação da parte residencial do edifício.

DA CDHU COMO AGENTE TÉCNICO

- Elaborar estudo e desenvolver o projeto completo de reforma para atendimento as exigências normativas do Corpo de Bombeiros, visando a conformidade às posturas estabelecidas pela legislação vigente e consequente aprovação para uso do Edifício Castro para fins residências;
- Fornecer ao Município todos os elementos gráficos que compõem o projeto completo de Reforma e planilhas orçamentárias que viabilizem a contratação das obras de reforma;

DA ATRIBUIÇÃO CONJUNTA PREFEITURA CUBATÃO E CDHU

- Analisar as formas de doação da edificação referente ao setor residencial, para montagem de proposta de termo de convênio para a realização de obras;
- Elaborar estudo de viabilidade institucional, técnico e financeiro para subsidiar a preparação de Minuta de nova parceria, visando a implantação do empreendimento habitacional.

DEMANDA A SER ATENDIDA PELO CONVÊNIO

Famílias de servidores municipais selecionados pela PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO, de acordo com os critérios e procedimentos acordados com a CDHU.

PRAZOS DO CONVÊNIO

O presente Termo terá prazo de vigência de 12 meses, conforme cronograma que integra o Anexo I – Plano de Trabalho, podendo ser prorrogado a critério das partes.

DOS RECURSOS FINANCEIROS E DE SUA APLICAÇÃO

Não haverá repasse de recursos financeiros entre os partícipes no âmbito deste Termo de Cooperação Técnica.

ANEXO A - PLANO DE TRABALHO

TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA QUE ENTRE SI CELEBRAM A CDHU E O MUNICÍPIO DE CUBATÃO, VISANDO O DESENVOLVIMENTO DE ESTUDOS E PROJETOS PARA REFORMA E ADEQUAÇÃO DO EMPREENDIMENTO HABITACIONAL – EDIFÍCIO CASTRO, PARA ATENDIMENTO DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS.

01 – INTERESSADOS

Prefeitura Municipal de Cubatão

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU

02 – JUSTIFICATIVAS:

- A diretriz do Governo do Estado de São Paulo dirigida à Secretaria de Estado da Habitação/CDHU, de descentralização da Política Habitacional e da implementação de ações em parceria com município, contando com a capacidade de execução dos municípios para atendimento às demandas da habitação de interesse social prioritárias;
- A necessidade de cooperação técnica para o desenvolvimento de estudos e projetos, visando o desenvolvimento de projetos para obras de adequação para o atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros, do edifício de uso misto denominado Edifício Castro;
- A disposição de atuação conjunta para a recuperação do edifício que permitirá a destinação das unidades residenciais da edificação para a demanda de funcionários públicos de baixa renda do município.

03 – VALOR

Não haverá repasse de recursos financeiros entre os partícipes no âmbito deste Termo de Cooperação Técnica.

04 – IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO A SER EXECUTADO

Constitui objeto do presente Termo de Cooperação Técnica a elaboração de estudos e desenvolvimento de projeto de reforma do Edifício Castro, empreendimento de uso misto composto por 2 torres de apartamentos de 2 dormitórios sendo 4 por andar, localizado na Avenida Pedro José Cardoso, 277 em Cubatão, para atendimento à demanda de funcionários públicos de baixa renda. A cooperação também preparará Minuta de Termo de Convênio com proposta de nova parceria para a realização das obras de reforma.

05 – METAS A SEREM ATINGIDAS

Cumprimento das ações previstas no Termo de Cooperação Técnica, nos prazos e recursos acordados.

06 – ETAPAS OU FASES DE EXECUÇÃO

1. Serão analisados pelos técnicos da CDHU toda documentação disponibilizada pela Prefeitura de Cubatão: o projeto da edificação, levantamento de diretrizes das posturas e toda legislação incidente;
2. Desenvolvimento dos projetos completos de arquitetura e complementares;
3. Orçamentação e estudo de viabilidade institucional, técnica e financeira para implantação do empreendimento;
4. Preparação de Minuta dos Termos de Convênio com proposta de nova parceria para a realização das obras de reforma

07 – CRONOGRAMA DA EXECUÇÃO DO OBJETO.

O cronograma apresenta as etapas dos serviços previstos no Termo de Cooperação.

AÇÃO	RESP		
Assinatura do Termo de Cooperação	CDHU PM CUBATÃO		
Disponibilização projeto, estudos e legislação	PM CUBATÃO		
Complementação levantamentos	CDHU		
Elaboração projetos	CDHU		
Orçamentos	CDHU		
Aprovações	CDHU PM CUBATÃO		
Análise da situação jurídica da propriedade do edifício	CDHU		
Preparação Estudo de Viabilidade e Minuta de Convênio	CDHU PM CUBATÃO		

Local e Data	Gestor – Responsável Técnico
---------------------	-------------------------------------



SEJUR

Sra. Secretária,

Conforme documentos anexos das folhas nº 04 às folhas nº 14 da presente, retornamos a correspondência esclarecendo que gestões visando ao Termo de Cooperação Técnica a ser firmado entre Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU e a Prefeitura Municipal de Cubatão vêm sendo tratadas entre os referidos órgãos desde julho de 2018, inclusive, por meio do Processo Administrativo nº 10.959/2018.

Cubatão, 14 de dezembro de 2018.

ANDREA MARIA DE CASTRO

Secretária Municipal de Habitação