



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Procedimento CGA n° 030/2013 – SPDOC.CC – 12.411/2013

Interessado: Corregedoria Geral da Administração

Assunto: Possíveis irregularidades relacionadas a falhas construtivas como rachaduras e infiltrações, bem como suposta utilização de material inadequado na Construção do Conjunto Habitacional Andradina D.

Senhora Presidente,

O presente procedimento correcional teve sua instauração mediante Portaria CGA n.º 030/2013, datada de 07 de fevereiro de 2013, em atendimento à determinação governamental de que fossem apuradas possíveis irregularidades construtivas, como rachaduras e infiltrações, bem como suposta utilização de material inadequado, em especial, quando da construção do Conjunto Habitacional Andradina “D” – Belmiro Brunelli, construído pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU (fls. 03).

No decorrer do andamento dos trabalhos correccionais entendeu-se oportuno ampliar o objeto deste procedimento, com a finalidade de apurar eventuais irregularidades construtivas em outros conjuntos habitacionais construídos pela CDHU na Comarca de Andradina. Assim sendo, esta Corregedoria realizou trabalhos correccionais em 21 empreendimentos, inclusive com o viés preventivo para aqueles que à época se encontravam em execução.

Cabe lembrar que os trabalhos correccionais iniciaram-se em razão de matéria jornalística publicada pela imprensa em fevereiro de 2013 relatando que o Ministério Público de Andradina estaria investigando suposta má qualidade no material utilizado em obras na construção de um conjunto habitacional em Andradina, mediante a grande quantidade de





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

ações judiciais protocoladas na Justiça por moradores de quatro Conjuntos Habitacionais em Andradina. Conforme matéria jornalística encartada às fls. 07/08 descreveu-se ainda que o advogado responsável pelo ingresso das ações judiciais alegou que os empreendimentos foram executados da seguinte forma:

“Com a utilização de materiais de baixa qualidade, estas moradias nasceram com vício de construção o qual o seguro cobre como rachaduras, infiltrações, envergadura no madeiramento do telhado, e, também tem casos mais graves de casas construídas abaixo do nível da rua.”

Inicialmente, entendeu-se oportuno instar a Companhia para que se manifestasse a respeito da matéria jornalística acima descrita, bem como se solicitou cópia do contrato de seguro eventualmente firmado pela Companhia, instou a área técnica a realizar vistoria nas unidades habitacionais em referência e que fossem encaminhadas a esta Corregedoria documentos pertinentes à construção, reforma e averbação dos empreendimentos, conforme correio eletrônico de fls. 12.

Em resposta à solicitação acima a Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária remeteu o Ofício n.º 295/2013 de fls. 14, encaminhando a relação dos Conjuntos Habitacionais compreendidos pela Comarca de Andradina, com um total de 20 empreendimentos, informando a empresa contratada para construção de cada um, sua situação registral, data de entrega e seguradora responsável, conforme documento de fls. 16/17.

Diante dos dados colecionados acima se observou que dos 20 Conjuntos Habitacionais apresentados, 10 haviam sido entregues à população há mais de vinte anos. No caso específico do Conjunto Habitacional Andradina “D”, à época do início dos trabalhos correccionais, datava de vinte anos de uso, haja vista sua entrega ter se dado em 30/11/1992.

A Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária encaminhou ainda cópia da Apólice do Seguro Habitacional firmado com a Companhia Excelsior de Seguros, com coberturas de Morte ou Invalidez Permanente e/ou de Danos Físicos ao Imóvel (fls. 19/ 55) e cópia da Circular SUSEP n.º 111/99 (fls. 56/259).





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

A Circular Susep n.º 111, datada de 03 de dezembro de 1999, dispõe das condições especiais, particulares e as normas de rotinas para a Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro de Habitação (fls. 57/259). Quanto aos riscos às fls. 67 descreveu-se o quanto segue:

“deverão ser decorrentes de eventos de causa externa, assim entendidos os causados por forças que, atuando de fora para dentro, sobre o prédio, ou sobre o solo ou subsolo em que o mesmo se acha edificado, lhe causem danos excluindo-se, por conseguinte, todo e qualquer dano sofrido pelo prédio ou benfeitorias que seja causado por seus próprios componentes, sem que sobre eles atue qualquer força anormal.”

O documento exclui riscos de uso e desgaste em razão do tempo decorrido e da utilização normal da coisa a revestimentos, instalações elétricas e hidráulicas, pintura, esquadrias, vidros, ferragens e pisos, conforme documento de fls. 68.

A Superintendência de Obras do Interior aos 06 de março de 2013 encaminhou Despacho n.º 118/2013 de fls. 276 mediante o qual alega que em relação aos conjuntos habitacionais entregues há mais de vinte anos expirou-se a garantia contratual. Observou também que ampliações e reformas teriam sido realizadas pelos próprios mutuários na maioria das edificações, descaracterizando o imóvel inicial, o que comprometeu a garantia mesmo durante o prazo de validade. Esclareceu ainda que dada a quantidade de unidades habitacionais vistorias estariam sendo realizadas naquelas que registraram reclamações junto ao Escritório Regional. Juntou Nota Técnica redigida pelo Núcleo Regional de Araçatuba às fls. 277/278 e relatório fotográfico de fls. 280/287.

Às fls. 279 constou ainda Nota Técnica tratando do Conjunto Habitacional Andradina F, que esclareceu à época as obras iniciaram-se em fevereiro de 2007 pelo sistema de mutirão, sendo que no ano de 2009 o convênio foi aditado em relação aos valores de mão de obra viabilizando a contratação dos serviços por parte da municipalidade. Após o aditamento a Prefeitura contratou a empresa [REDACTED] para a execução do empreendimento, no entanto entre março a junho de 2010 foi realizada a rescisão amigável entre as partes, o que resultou na devolução da obra à CDHU e consequente contratação da [REDACTED] sendo que a obra à época encontrava-se em andamento.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Esta Corregedoria realizou pesquisas e juntou-se aos autos informações colidas dos processos da Companhia que tratam da execução dos Conjuntos Habitacionais da comarca de Andradina, sendo estes Conjuntos Habitacionais Andradina B, C, D, E e F, Castilho A, B1, C e C2, Murutinga do Sul B, C, D, D2 e E, e Nova Independência A, B, C, D, E e F (321/348).

Mediante os documentos analisados se destacou as informações abaixo relacionadas aos empreendimentos compreendidos pela Comarca de Andradina:

Empreendimento	Modalidade Construtiva	Responsável pela Construção	Situação Registral em fev./2013	UH's	Data de Entrega
Andradina B	Autogestão	Município	Averbado	165	30/06/90
Andradina C	EG	[REDACTED]	Averbado	20	30/11/92
Andradina D	EG	[REDACTED]	Em regularização	350	30/11/92
Andradina E	EG	[REDACTED]	Averbado	141	30/11/92
Andradina F	EG	[REDACTED]	-	252	-
Castilho A	Prog. de Habitação	Município	Averbado	48	30/05/90
Castilho B	EG	[REDACTED]	Averbado	124	30/11/92
Castilho C	Habiteto	Município	Averbado	50	05/08/06
Castilho C2	Habiteto	Município	Averbado	50	05/12/10
Castilho D	Parceria com Município	Município	-	220	-
Murutinga do Sul B	Autogestão	Município	Averbado	48	28/02/91
Murutinga do Sul C	EG	[REDACTED]	Averbado	70	30/10/92



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

		Ltda.			
Murutinga do Sul D	Habiteto	Município	Em regularização	50	05/12/01
Murutinga do Sul D2	Habiteto	Município	Em regularização	16	02/10/02
Murutinga do Sul E	Autoconstrução	Município	Em regularização	105	01/11/12
Nova Independência A	EG	[REDACTED]	Averbado	30	30/11/92
Nova Independência B	EG	[REDACTED]	Averbado	20	30/11/92
Nova Independência C	Habiteto	Município	Averbado	24	04/11/04
Nova Independência D	Habiteto	Município	Averbado	60	05/02/05
Nova Independência E	Habiteto	Município	Averbado	30	01/08/08
Nova Independência F	Habiteto	Município	Averbado	105	01/10/10

Em complementação à resposta anterior, a Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária por meio de Ofício n.º 711/2013 de fls. 349/350 informou das tratativas com a Prefeitura de Murutinga visando à averbação dos empreendimentos ainda em regularização naquele município e das providências tomadas em relação à averbação do empreendimento Andradina D. Juntou-se aos autos notificação em referência às fls. 405/412.

Anexo ao ofício acima descrito, a referida diretoria encaminhou ainda cópia de contrato firmado entre a CDHU e a Companhia Excelsior de Seguros às fls. 352/359 no mês de abril de 2007, juntamente com seus aditamentos de fls. 360/379, no qual assume os riscos de morte e de invalidez permanente e danos físicos do imóvel que conforme fls. 352/359 contendo a seguinte especificação:

“especificamente para incêndio, explosão, desmoronamento total, desmoronamento parcial (paredes, vigas, ou elementos estruturais), ameaça de desmoronamento devidamente comprovada, destelhamento, inundação ou alagamento, com a responsabilidade do pagamento em espécie ou contratação de obras, necessário a reposição do bem sinistrado nas condições imediatamente anteriores ao sinistro.”

Juntou-se ainda cópia de novo contrato firmado no mês de maio de 2012, entre a CDHU e a [REDACTED], com cobertura para morte qualquer



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

que seja a causa e de invalidez permanente e cobertura de danos físicos do imóvel financiado, *“especificamente para incêndio, raio, vendaval, explosão, desmoronamento total, desmoronamento parcial (paredes, vigas ou elementos estruturais), ameaça de desmoronamento devidamente comprovada, destelhamento, inundação ou alagamento, com a responsabilidade do pagamento em espécie ou contratação de obras, necessários à reposição do bem sinistrado nas condições imediatamente anteriores ao sinistro”* (fls. 380/395).

O Ministério Público do Estado de São Paulo instaurou Inquérito Civil para apurar a qualidade dos materiais utilizados na construção de casas do Conjunto Habitacional Andradina D (CDHU) e Conjunto Habitacional Álvaro Gasparelli (COHAB), conforme cópia da Portaria de Inquérito Civil (fls. 398/400) e cópia de Ofício remetido ao Promotor da Comarca de Andradina pelo Juiz Diretor do Fórum da mesma Comarca relatando a existência de cerca de 300 processos distribuídos nesta comarca versando sobre sinistros ou vícios em unidades habitacionais subsidiadas pelo Sistema Financeiro de Habitação, denunciando o emprego de materiais inapropriados (fls. 401/402).

A fim de verificar in loco a real situação dos conjuntos habitacionais construídos pela CDHU na região de Andradina, esta Corregedoria realizou diligências aos empreendimentos tratados nos autos no mês de março de 2013, conforme relatório redigido à época no qual constam registros fotográficos (fls. 425/498), alcançando as seguintes conclusões:

- Andradina B, C e E, Castilho A e B, Murutinga do Sul B, C, Nova Independência A e B: entregues há mais de vinte anos, averbados, grande parte das unidades encontram-se descaracterizadas pelos mutuários com ampliações e modificações, inclusive comprometendo partes estruturais das unidades habitacionais, como por exemplo, a substituição das esquadrias. Notou-se ainda da falta de manutenção e conservação das casas;

- Andradina D: entregue há mais de vinte anos, porém em fase de regularização, grande parte das unidades encontra-se descaracterizadas pelos mutuários com ampliações e modificações, inclusive comprometendo partes estruturais das casas ou modificações, como por exemplo, a substituição das esquadrias, bem como falta de manutenção e conservação, prejudicando o desempenho das edificações. Quanto à reclamação de que as unidades teriam sido construídas abaixo do nível da rua, verificou-se também que além das





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

ampliações realizadas, áreas que deveriam permanecer permeáveis, facilitando o escoamento das águas pluviais, foram cimentadas pelos mutuários, ocasionando acúmulo de águas pluviais e dificultando seu escoamento;

- Murutinga do Sul D e D2: entregues à população há mais de dez anos, em fase de regularização, com modificações e ampliações realizadas por grande parte dos mutuários, onde não se verificou patologias aparentes, apenas falta de conservação e manutenção;

- Nova Independência C e D: entregue à população há mais de oito anos, averbado, no qual se verificou que grande parte das unidades habitacionais mantém o estado original de quando entregues pela CDHU, apresentando bom estado de conservação e manutenção;

- Castilho C, C2, Nova Independência E e F: entregues à população de dois a seis anos, averbados, apresentando poucas modificações realizadas pelos mutuários, no entanto verificaram-se problemas no madeiramento da cobertura, fissuras e/ou rachaduras nas amarrações das alvenarias e ferrugem nas esquadrias, podendo representar baixa qualidade do material e técnica empregada;

- Murutinga do Sul E: conjunto recentemente entregue quando da diligência, em fase de regularização, onde não foram detectadas patologias, apresentando bom padrão de qualidade até então;

- Andradina F e Castilho D: em obras quando da diligência ao local, oportunidade esta onde se verificou possíveis problemas construtivos e se solicitou à Companhia que fossem realizadas as devidas correções.

Importante salientar que quando da execução de alterações e modificações em unidades habitacionais construídas pela CDHU sem a autorização prévia por parte da Companhia evidentemente que se perderam quaisquer garantias, inclusive pela alteração do produto original sem a aprovação de um técnico especializado, inclusive pelo risco de comprometimento da construção.

Emitido em 13 de maio de 2013, o relatório correcional de fls. 425/498 que tratou das diligências realizadas nos empreendimentos em questão, concluiu pela





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

recomendação de providências e solicitou informações adicionais à Companhia, para que esta procedesse aos reparos pertinentes. A época recomendou-se ainda que a Companhia realizasse vistorias periódicas de acompanhamento em conjuntos habitacionais entregues à população no mínimo por até cinco anos após a conclusão das obras, inclusive no caso de reformas, visando verificar a ocorrência de intervenções que estariam sendo executadas nas moradias sem o aval da companhia. Recomendou-se ainda que a Companhia tomasse providências a fim de esclarecer e informar os mutuários acerca de alterações realizadas na configuração das unidades habitacionais, esclarecendo sobre as responsabilidades e possíveis danos causados face às ampliações e modificações, que além da perda de garantia do imóvel podem acarretar em possíveis danos à estrutura dos mesmos.

Em 29 de agosto de 2013 a Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária informou mediante Ofício n.º 1712/2013 de fls. 510 das providências encetadas visando o andamento das devidas averbações dos empreendimentos Murutinga do Sul D, D2 e E e Andradina D, encaminhando cópia de Notificações Extrajudiciais remetidas à Prefeitura de Murutinga de fls. 511/520 e cópia da Nota de Devolução referente ao Andradina D de fls. 522.

A área técnica da Companhia, em 18 de outubro de 2013 encaminhou Memorando Interno n.º 199/2013 de fls. 536/538, por meio do qual se manifestou esclarecendo sobre os empreendimentos em questão o quanto segue:

a.) Andradina D: pontua que parte dos problemas são decorrentes de falta de manutenção ou modificação sem acompanhamento técnico especializado, informa da dificuldade de vistoria detalhada em 350 unidades habitacionais em razão da demanda de tempo e de gastos com contratação de equipe técnica.

b.) Castilho C/C2: informa não terem sido encontrados problemas estruturais nas unidades deste empreendimento, alegando da falta de manutenção pela aplicação de verniz ou tinta esmalte nos beirais do telhado, que possui durabilidade estimada de dois anos, ocasionando falta de impermeabilização, gerando umidade e posterior aparecimento de fungos no madeiramento dos telhados. Esclareceu ainda que o uso de madeiramento no telhado à época já não era mais empregado pela Companhia, sendo substituído por engradamento metálico galvanizado, de forma a solucionar este problema. Em relação ao destacamento do revestimento





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

nos apoios da cobertura esclareceu que estes são comuns na tipologia em comento, no entanto não significam problemas estruturais.

d.) Murutinga do Sul D, D2 e E: alega que não foram encontrados problemas estruturais ou baixa qualidade nestas unidades habitacionais.

e.) Castilho D e Andradina F: informou que nestes empreendimentos foram realizadas vistorias e correções apontadas que se fizeram necessárias.

A área técnica da Companhia encaminhou esclarecimentos sobre a execução dos reparos no Conjunto Andradina F, bem como informações sobre reparos, refazimento de serviços e substituições de matérias que estariam sendo realizadas pela empresa contratada, após provocação desta Corregedoria, bem como demonstrações dos serviços já então realizados, encaminhando nota técnica, notas fiscais dos blocos cerâmicos utilizados na construção, detalhamento e fotos da cinta de amarração de apoio à estrutura metálica da cobertura, teste de carga da pia da cozinha e imagens da obra (fls. 541/630).

Esclarecimentos sobre a execução de reparos do Conjunto Castilho D também foram encaminhadas pela área técnica da Companhia, remetendo especificações sobre a execução da obra, bem como informando de correções executadas, juntamente com notas fiscais dos blocos cerâmicos utilizados na construção, projetos de estrutura metálica da cobertura e detalhamentos (fls. 635/687).

Consta ainda Nota Técnica sobre o Conjunto Nova Independência E redigida pela área técnica da Companhia informando que vistoria técnica teria sido realizada em todas as unidades habitacionais, oportunidade esta onde se verificou que algumas unidades foram ampliadas pelos mutuários, porém sem apresentar nenhum risco estrutural. Observou-se a falta de manutenção preventiva por parte dos mutuários, o que estaria ocasionando, por exemplo, fissuras no revestimento. Atestou-se que em não foram encontrados “*problemas estruturais ou outro qualquer que colocassem os moradores em risco*” em nenhuma das unidades. Juntou-se relatório fotográfico da vistoria (fls. 687/694).

Em atendimento à solicitação desta Corregedoria a Promotoria de Justiça de Andradina encaminhou cópia integral do [REDACTED] às fls. 704/981, em razão da eventual utilização de matérias de baixa qualidade em conjuntos





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

habitacionais construídos na região de Andradina, sendo que os documentos constantes encartados às fls. 704/967 já foram anteriormente colecionados aos autos.

Dos documentos encaminhados pelo Ministério Público á época, sobreveio análise preliminar inconclusiva elaborada pelo Centro de Apoio Operacional à Execução – CAEX de fls. 977/981.

Mediante solicitação a CDHU encaminhou Despacho n.º 041/2015 datado de 15/01/15 remetendo informações sobre o andamento das obras do Conjunto Habitacional Castilho D, que à época estariam em fase final de acabamento, e sobre o Conjunto Habitacional Andradina F, entregue em dezembro de 2013, conforme documentos de fls. 991/992. Juntou-se aos autos Termos de Verificação e Aceitação Provisória e Definitiva emitidos para o Conjunto Andradina F de fls. 993/994.

Aos 29 de janeiro de 2015 recebeu-se ainda Ofício n.º 0283/2015 às fls. 998 de lavra da Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária que informou da aprovação do projeto de regularização do empreendimento Andradina D, com a obtenção da Declaração de Conformidade Urbanística – DECUA junto ao Comitê Cidade Legal. Em relação ao empreendimento Andradina F informou do registro de averbação nas matrículas, restando apenas a emissão das mesmas. Sobre Castilho D esclareceu-se que o mesmo encontra-se em fase de conclusão, com previsão de entrega e averbação para o mês de março do mesmo ano. Informou-se ainda da devida averbação do empreendimento Murutinga do Sul E, restando apenas conclusão para os empreendimentos Murutinga do Sul D e D2, de responsabilidade da municipalidade correspondente, que teria sido notificada pela Companhia e estaria encontrando dificuldades na finalização destas regularizações.

Na oportunidade a diretoria em comento encaminhou cópia de Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental referente ao empreendimento Andradina D de fls. 1000 e cópia de ofício endereçado ao Município de Murutinga do Sul de fls. 1002.

Por meio de pesquisa realizada por esta Corregedoria buscando informações acerca de ações judiciais ingressadas na Comarca de Andradina observou-se da publicação juntada às fls. 1121/1125, relacionada ao Processo n.º 0001272-40.2010.8.26.0024 que tratou de Ação de Indenização de Seguro Habitacional contra [REDACTED] mediante a qual o requerente alega que seu imóvel “*apresenta vícios de construção, inclusive*



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

com risco progressivo de desabamento”. Quando requerido pela seguradora o chamamento ao processo da empresa construtora e da CDHU o juiz não acolheu o pedido pelo seguinte entendimento:

“Com efeito, a construtora contratou seguro com a requerida, que por sua vez assumiu os riscos da ocorrência de eventuais danos causados pela construção dos imóveis e, por consequência, o dever de fiscalizar o empreendimento segurado e buscar informações que garantissem a segurança da construção.”

A ação judicial acima descrita culminou com sentença julgada procedente e condenou [REDACTED] ao pagamento de indenização no importe de R\$ 11.931,66 em favor da parte autora por entender ser de responsabilidade da seguradora ameaça de queda do telhado da unidade habitacional em referência. Juntou-se aos autos extrato no andamento judicial às fls. 1141//1148.

Em janeiro de 2016 realizou-se pesquisa no Sistema de Gestão da Companhia, conforme extratos de fls. 1137/1140, mediante a qual se verificou que os Conjuntos Habitacionais Andradina F e Castilho D encontravam-se devidamente averbados, com emissão das matrículas individualizadas respectivamente em janeiro e dezembro de 2015.

Em 01 de março de 2016 aportou nesta Corregedoria o Ofício n.º 050/2016 – 4ª PJ de fls. 1152 remetido pela Promotoria de Justiça de Andradina encaminhando Parecer Técnico do CAEX de fls. 1153/1187, bem como solicitando cópia de documentos constantes no presente procedimento, assunto do [REDACTED]

O Parecer apresentado pelo CAEX, datado de 29 de janeiro de 2016, tratou de dois conjuntos habitacionais, o Belmiro Brunelli e o Álvaro Gasparelli, sendo que apenas o primeiro é assunto destes autos, por ter sido construído pela CDHU, já o segundo foi edificado pelo COHAB, sendo de responsabilidade do Município de Andradina, não estando na esfera desta CGA. O parecer em referência descreve a existência de *“trincas nas paredes e reboco soltando”* e reclamação por parte dos moradores de *“que chove dentro de casa”*. Esclarece ainda não terem sido *“detectadas casa com sinais de ruínas”*, e alega que:

“Apenas um imóvel chamou nossa atenção; a casa 351... O terreno, aparentemente, teve sua cota (nível) diminuída, deixando a calçada no entorno da casa em balanço (sem apoio), resultando





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

na quebra desta calçada. Esse problema pode ter sido devido à má compactação ou carreamento do solo por chuva e pode causar maiores danos ao imóvel.”

Importante aqui mencionar que o laudo elaborado pelo CAEx discorre também sobre o Conjunto Habitacional Álvaro Gasparelli, conforme anteriormente já mencionado construído sob responsabilidade de COHAB, isto é, executado por meio de recursos municipais, não tendo nenhum acompanhamento ou responsabilidade por parte da CDHU. Frisa-se ainda que a conclusão do Centro de Apoio refira-se aos dois empreendimentos, descrevendo ainda que:

“No bairro Belmiro Brunelli, grande parte das casas sofreram ampliações e/ou reformas, de forma que, boa parte dos danos que surgiram foram reparados. Os problemas aparecem em menor quantidade, num menor número de residências e representam menor risco, embora existam.”

Juntou-se aos autos relatório fotográfico de vistoria realizada pelo CAEx às fls. 1162/1169 pontuando problemas nos telhados de madeiras; problemas nos revestimentos tais como reboco soltando, bolor próximo a área do tanque, piso de cimento queimado esfarelado; rachaduras abaixo das esquadrias e em determinado canto de junção das paredes da unidade; e calçada do entorno da residência sem apoio, isto é, movimento de terra abaixo do radier da unidade habitacional.

Visando atualizar a situação fundiária dos empreendimentos em apreço realizaram-se pesquisas finais aos Sistemas da CDHU, em 13 de junho de 2016, conforme documentos juntados aos autos às fls. 1198/1202, complementada por pesquisa na presente data, diante das quais se verificou o quanto segue:

- a.) Conjunto Habitacional Andradina D averbado em 06/04/16 (fls. 1198), sendo que a devida emissão das matrículas se deu em 17/08/17 (fls. 1228);
- b.) Conjunto Habitacional Andradina F averbado desde 15/01/15, com a devida emissão das matrículas individualizadas (fls. 1199);



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

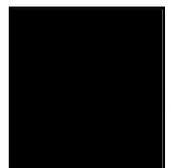
c.) Conjunto Habitacional Castilho D averbado desde 13/11/15, com a devida emissão das matrículas individualizadas em 18/12/15 (fls. 1200);

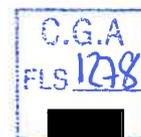
d.) Conjunto Habitacional Murutinga do Sul D1 e Murutinga D2 consta a doação das áreas dos empreendimentos com o registro devido e a emissão do Certificado Graprohab n.º 241/99 (fls. 1201/1202).

Por meio do Ofício n.º 12/2018 – 4ª PJ a Promotoria de Justiça de Andradina, com a finalidade de instruir o [REDACTED], solicitou informações sobre eventuais trabalhos correccionais realizados por esta CGA em relação ao Conjunto Habitacional Álvaro Gasparelli de Andradina/SP (fls. 1208).

Em razão da solicitação acima se esclareceu que o presente procedimento correccional teve sua instauração mediante notícia de eventuais irregularidades em Conjuntos Habitacionais na região de Andradina, inicialmente com a finalidade de apurar supostas falhas construtivas e utilização de materiais inadequados na construção do Conjunto Habitacional Andradina “D” – Belmiro Brunelli, construído pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU.

No entanto, no decorrer dos trabalhos correccionais outros empreendimentos da região foram incluídos nos rol de análise e verificação destes autos. Assim, esta CGA realizou diligências, acompanhou e solicitou providências por parte da CDHU para que realizasse os devidos reparos, corrigisse falhas construtivas e, inclusive, saneasse falhas registraes nos seguintes empreendimentos habitacionais: CH Andradina B – Próvido Bernardoni; CH Andradina C – Distrito de Paranópolis; CH Andradina D – Belmiro Brunelo; CH Andradina E – Antônio Ricardo Pegoraro; CH Andradina F – Otávio Minholi (em execução à época); CH Castilhó A; CH Castilho B1; CH Castilho C; CH Castilho C2; CH Castilho D (em execução à época); CH Murutinga do Sul B; CH Murutinga do Sul C; CH Murutinga do Sul D; CH Murutinga do Sul D2; CH Murutinga do Sul E; CH Nova Independência A; CH Nova Independência B; CH Nova Independência C; CH Nova Independência D; CH Nova Independência E; e CH Nova Independência F.





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Ainda em resposta ao questionamento do Ministério Público acerca de trabalhos correccionais relacionados ao Conjunto Álvaro Gasparelli esclareceu-se que uma vez que foi edificado pela COHAB-CRHS, portanto com verbas exclusivamente municipais sendo assim de responsabilidade da Prefeitura de Andradina, não se enquadrando no âmbito de atuação desta Corregedoria, conforme disposto no Decreto n.º 57.500/2011 (fls. 1210/1211).

Em pesquisa atualizada ao site da CDHU verificou-se da disponibilidade do Caderno do Morador, encartado às fls. 1229/1264, cartilha atualizada do Manual do Proprietário, documento este que passou a circular também como modo informativo a fim de esclarecer do uso do imóvel, suas garantias, manutenções e precauções.

O referido manual aborda o tema “*Situações cobertas pelo seguro habitacional*” às fls. 1235-verso trazendo assim aos proprietários dos móveis construídos pela CDHU os esclarecimentos abaixo transcritos:

“No caso dos contratos com a CDHU, você paga uma taxa de seguro junto as prestações. Assim, dependendo do tipo de contrato, enquanto você estiver pagando o financiamento, pode ter direito a um seguro em três situações: invalidez permanente dos componentes de renda do contrato; morte dos componentes de renda do contrato; e danos físicos ao imóvel, que sejam decorrentes, entre outros casos, de incêndio, explosão, desmoronamento, inundação, destelhamento et.

(...)

Se todos os requisitos e os prazos forem cumpridos, o benefício concedido pelo seguro poderá ser a quitação parcial ou até total do financiamento do imóvel...”

Em relação às reformas comumente realizadas nos empreendimentos da Companhia após a entrega das moradias, realizadas pelos próprios proprietários, sem o acompanhamento de um técnico especializado na área, abordou-se o tema conforme fls. 1242, em que o Caderno do Morador trata do tema “*Conservação versus reformas e melhorias*”:

“Já as reformas são alterações maiores ou mais impactantes, que podem interferir na estrutura do imóvel e colocar em risco a segurança da construção e de todos os seus moradores. Por essa razão, você só pode fazer uma reforma em sua residência





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

com o conhecimento do síndico de seu condomínio e a prévia autorização da prefeitura de sua cidade.

Para obter essa autorização será necessário contratar um profissional capacitado (engenheiro ou arquiteto) que se responsabilize pela reforma a ser realizada, por meio da emissão de um documento que contenha a assinatura desse profissional...

Fique atento, pois, além de uma questão de segurança, uma reforma que altere o projeto original da sua moradia pode ocasionar perda de garantias e do seguro e ainda impedir a regularização do imóvel.

Nunca derrube ou faça aberturas nas paredes e nunca altere a posição, o tamanho ou o tipo das portas e janelas da sua residência sem que um engenheiro ou arquiteto assegure que nada vai acontecer no imóvel e/ou prédio. Para isso, ele deve assinar uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

A não obediência dessa orientação pode resultar em sérios danos, inclusive abalar a estrutura de toda a edificação, colocando a vida de todos os moradores em risco.”

O caderno, referindo-se a alterações nos imóveis, ainda esclarece às fls. 1250 o seguinte:

“Lembre-se, como já foi dito antes, de que, em nenhum momento, podem ser feitas obras ou alterações que impliquem:

- demolição total ou parcial de paredes, pilares, vigas e lajes ou de instalações hidráulicas (tubulação de água), elétricas ou de passagem de gás;*
- aberturas nas paredes;*
- alteração de posição, do tamanho e do tipo de portas e janelas...*

Cuidado!

A demolição total ou parcial de pilares, vigas e lajes, a destruição de paredes e/ou a mudança das posições de portas e janelas podem acarretar problemas na estrutura do imóvel, causando rachaduras e colocando em risco a sua vida e a de sua família. Além disso, ao realizar um desses procedimentos, você pode perder o seguro de seu imóvel.”



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Em relação aos revestimentos o caderno em apreço esclarece por meio de nota denominada “*Esteja atento*” às fls. 1250-verso, que atualmente os imóveis são entregues com a implantação de revestimentos cerâmicos e impermeabilização nas áreas frias, conforme o quanto segue:

“No banheiro, na cozinha e na área de serviço, os pisos são entregues já com azulejos e piso cerâmico instalado. A troca desse tipo de piso não é recomendada, pois pode causar danos na impermeabilização original.”

Importante lembrar que os empreendimentos em comenta erigidos há mais de vinte anos como é o caso do Andradina D não tinham a instalação de revestimento cerâmico nas áreas frias, muito menos impermeabilização, melhoria esta atualmente implantada nas unidades habitacionais.

Às fls. 1251-verso/1252-verso encontram-se listados “cuidados para melhor conservação e limpeza”, inclusive recomendando a frequência das manutenções a serem realizadas nos diversos itens das unidades habitacionais, sendo eles revestimentos, pisos, vidros, portas, paredes, esquadrias, dentre outros.

Oportuno frisar que quando da entrega dos Conjuntos Habitacionais Andradina B, Andradina C, Andradina D, Andradina E, Castilho A, Castilho B, Murutinga do Sul B, Murutinga do Sul C, Nova Independência A e Nova Independência B, todos no ano de 1992 ou após, sendo que naquela época o sistema construtivo padrão da Companhia era simplificado, com a utilização de cobertura por meio de telhado estrutural de madeira e telhas cerâmicas, sem laje; moradias construídas acima de estruturas denominadas radier, de dimensões inferiores às atuais; unidades habitacionais construídas com tijolos cerâmicos e sem sistema estrutural por meio de pilares e vigas; e até àquela época não se realizava impermeabilização e implantação de revestimentos nas áreas frias, ficando a cargo dos proprietários a realização destas melhorias, que caso não fossem realizadas implicariam certamente na menor durabilidade do imóvel.





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Em razão deste cenário no passado, observado em todas as unidades habitacionais construídas pela Companhia pelo Estado, a CDHU progressivamente foi implementando melhorias a fim de entregar as unidades habitacionais mais completas para os usuários, de forma a garantir a durabilidade dos imóveis por período maior.

As implementações destas melhorias podem ser observadas inclusive se comparado o empreendimento Andradina D com o empreendimento Andradina F, este último em execução durante o início dos trabalhos correccionais, frutos estes inclusive em parte de procedimentos correccionais preventivos que culminaram com recomendações por parte desta Corregedoria, tais como o PRC 043/2012 que tratou do sistema construtivo empregado pela Companhia; o PRC 302/2014 que tratou da fiscalização contratada; e o PRC 090/2012 que tratou de vícios construtivos, dentre outros menos genéricos.

Assim sendo, a Companhia modificou inclusive sistemas construtivos, substituindo a partir de determinado período na execução de todas as unidades os telhados de madeira por cobertura metálica. A CHU passou também a entregar unidades habitacionais com lajes, revestimento cerâmico nas áreas frias, radiers estendido no entorno das moradias, estrutura amarrada por meio de pilares e vigas ou execução com tijolos estruturais, dentre outras melhorias que foram acompanhadas por esta Corregedoria ao longo dos anos.

Considerando que a CDHU quando instada pela Corregedoria já no início dos trabalhos correccionais deu início aos reparos solicitados por esta Corregedoria nas unidades habitacionais dos empreendimentos em apreço, informando dos reparos realizados.

Considerando que progressivamente a CDHU vem implementando melhorias nas unidades habitacionais visando à inexistência de vícios construtivos e proporcionando maior durabilidade para os imóveis por ela construídos, bem como criou manual informativo para os cidadãos proprietários.

Por fim, considerando que dos trabalhos correccionais realizados não se vislumbrou elementos caracterizados de irregularidades administrativas cometidas por funcionários públicos estaduais, restando apenas o acompanhamento ao [REDACTED] [REDACTED] por precaução.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Diante do exposto, entende-se esgotada a atuação desta Corregedoria, propondo o arquivamento do feito, ressalvada a possibilidade de retomada do mesmo, se, futuramente, sobrevier razão para tanto por meio de fatos novos.

Sugere-se ainda, em razão de solicitação de fls. 1226, a remessa de ofício ao Ministério Público, com cópia integral dos autos, a fim de responder à solicitação de fls. 1126.

É o relatório que se submete à apreciação superior.

CGA, 18 de outubro de 2019.

Marina Monteiro Gonçalves
Corregedora



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Procedimento CGA nº 030/2013 – SPDOC.CC – 12.411/2013

Interessado: Corregedoria Geral da Administração

Assunto: Possíveis irregularidades relacionadas a falhas construtivas como rachaduras e infiltrações, bem como suposta utilização de material inadequado na Construção do Conjunto Habitacional Andradina D.

1. Ciente do relatório correcional de fls. retro.
2. Expeça-se ofício ao Ministério Público com cópia integral dos autos.
3. Providencie o Centro Administrativo o arquivamento definitivo dos autos, com prévio trânsito pelo Departamento de Instrução Processual, nos termos do § 4º, artigo 11, da Portaria CGA/ADM nº 006/2016.

CGA, 18 de outubro de 2019.

[Redacted Signature]

Kath Helena Figueiredo de Oliveira
PRESIDENTE

Maria Márcia Formoso Delsin
Assessora da Presidência
Corregedoria Geral da Administração