



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Processo CGA-SH nº 088/2012

Interessado: Corregedoria Geral da Administração

Assunto: CDHU — Possível existência de vícios construtivos nos Conjuntos Habitacionais Brasilândia B34 e Pari A1/A2, da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, vinculada à Secretaria da Habitação, que comprometeriam a habitabilidade e a segurança dos mutuários.

O presente procedimento teve sua instauração em razão de matéria jornalística veiculada pela imprensa no mês de maio de 2011 relatando eventuais irregularidades construtivas, causando vazamento de gás e patologias construtivas no Conjunto Habitacional Brasilândia B34, bem como abandono das obras do Conjunto Habitacional Santa Isabel (fls. 02/03).

Em 17 de abril de 2012 outra matéria jornalística foi publicada relatando que imóveis da CDHU estariam sendo entregues “*alagados, sem Habite-se e com riscos aos moradores*”, que o Conjunto Habitacional Brasilândia B34, entregue a pouco mais de um ano, estaria apresentando defeitos construtivos tais como rachaduras, infiltrações, muros de arrimo e taludes instáveis, fiações expostas e falta de iluminação. A cita reportagem informa também sobre problemas no encanamento, rede elétrica e garagem sem acesso no Conjunto Habitacional Pari A1/A2 (fls. 333/339).

No que se refere ao Conjunto Habitacional Santa Isabel, as eventuais irregularidades, pertinentes à paralisação das obras foram tratadas por meio de processo específico de acompanhamento, inclusive culminando com seu arquivamento em razão da finalização das obras, bem como da demonstração da qualidade destas quando da entrega do empreendimento.

Assim, o presente procedimento passou a tratar acerca de eventuais irregularidades de cunho construtivo nos Conjuntos Habitacionais Brasilândia B34 e Pari A1/A2.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Conjunto Habitacional Brasilândia B34

Conforme informações remetidas pela Superintendência de Atendimento Habitacional, o Conjunto Habitacional Brasilândia B34 teve sua entrega administrativa em dezembro de 2010 e ocupações concluídas até junho de 2011 (fls. 10).

Juntou-se aos autos requerimento redigido pelo condomínio do Conjunto Habitacional Brasilândia B34, datado do mês de abril de 2011, contendo relação de problemas construtivos no empreendimento (fls. 20/27).

Consta dos autos manual do usuário elaborado pela Simétrica Engenharia Ltda. referente aos Conjuntos Habitacionais Brasilândia B30 e B34, contendo as especificações, informações sobre garantias e devida conservação e manutenção a ser realizada (fls. 28/53).

Em pesquisa ao Sistema de Gestão de Empreendimentos da Companhia verificou-se que o a Empresa Simétrica Engenharia Ltda. foi contratada em 31 de julho de 2008, mediante modalidade empreitada global, visando à execução de 224 unidades habitacionais, com emissão do Termo de Recebimento Provisório emitido em janeiro de 2011 (fls. 55/61). Verificou-se também que a empresa H.E. Engenharia Ltda. foi contratada em março de 2011, pelo período de 30 dias, visando a execução de sistema de individualização de gás (fls. 500/504).

Em 19 de julho de 2011 realizou-se a primeira diligência ao Conjunto Habitacional Brasilândia B34, oportunidade esta em que a Corregedoria pode verificar a existência de umidades em paredes, falta de rejunte nas áreas molhadas, ausência de equipamentos de combate à incêndio, não podendo opinar em relação ao suposto vazamento de gás em face de falta de conhecimento técnico para tal (fls. 65/69).

Despachos redigidos pela Superintendência de Obras da Região Metropolitana, datados de 08 de agosto de 2011, informaram que vistorias teriam sido realizadas no Conjunto Habitacional Brasilândia B34, concluindo-se que os problemas apresentados seriam de responsabilidade da construtora contratada e a mesma teria sido acionada e sanado a maioria dos problemas com previsão de finalização dos reparos até 30 de agosto de 2011 (fls. 117/118).

Relatório de ocorrências redigido pela fiscalização demonstrou quais problemas foram ocasionados por mau uso e seus motivos, e quais os defeitos construtivos de responsabilidade da empresa contratada, bem como sua solução, encaminhando inclusive teste de estanqueidade e atestado em relação ao sistema de utilização de GLP (fls. 120/137), juntado também cronograma físico de serviços de pós-ocupação (fls. 175), descrição dos serviços executados e a executar (fls. 176/180) e Termo de vistoria (fls. 181/272).

Consta dos autos Relatório Técnico que trata do Conjunto Brasilândia B34, elaborado pela fiscalizadora Concremat/ Panservi, datado de 04 de maio de 2012, demonstrando que as empresas responsáveis foram acionadas e realizaram os reparos e reformas sobre sua responsabilidade. O documento demonstra ainda os problemas ocasionados pelos próprios mutuários e pela falta de manutenção e conservação

CGA
fls. 1132



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

por parte destes, informando inclusive que foram dados maiores esclarecimentos aos mutuários acerca de suas responsabilidades quanto à constituição de condomínio e devidas formas de conservação e manutenção do empreendimento (Anexo III).

A CDHU encaminhou Termo de Recebimento do Serviço de iluminação condominial externa e Termo de Vistoria e Entrega das unidades habitacionais (Anexo III).

Diligenciou-se ao empreendimento em questão em 04 de outubro de 2012, oportunidade esta onde se verificou defeitos nos equipamentos de combate a incêndio, vestígios de incêndio ocorrido aparentemente em caixa de passagem, infiltrações, telhas soltas, reclamações de problemas no escoamento das águas pluviais, defeito construtivo na estrutura de apoio de uma das passarelas de entrada, fiação em local impróprio, trincas nas calçadas, caixas de passagem danificadas, dentre outros (fls. 421/439).

Juntaram-se aos autos planilha orçamentária dos custos e detalhamentos dos serviços contratados para a execução do empreendimento (fls. 440/462), projetos de urbanismo, arquitetura, estrutura, telefonia, paisagismo e detalhamentos (fls. 463/474).

Em 14 de dezembro de 2012 juntou-se aos autos documentação redigida pelo consórcio fiscalizador informando que as reformas nos apartamentos e áreas condominiais foram realizadas, com a emissão de aceites por parte dos mutuários, juntando check-list dos serviços executados, bem como aceite por parte da síndica do condomínio (Anexo V).

Em 30 de abril de 2013 novos esclarecimentos foram remetidos por parte do consórcio fiscalizador em resposta a questionamentos desta Corregedoria, informando acerca do paisagismo executado, da revalidação do AVCB do empreendimento, do material utilizado para a calafetação das esquadrias e sua validade, bem como a convalidação de outras informações técnicas e os serviços executados (fls. 563/565).

Juntaram-se aos autos documentos comprobatórios referentes a serviço executado na elétrica de um dos apartamentos, que apresentava problemas de sobrecarga, mesmo com a perda da garantia em razão de intervenção realizada pelos próprios mutuários pela substituição das tomadas (fls. 570/573).

Laudo de Segurança Estrutural da passarela de entrada do Bloco C, datado de 04 de setembro de 2013, foi realizado por empresa especializada para tal, atestando que tanto para o Bloco C quanto para o Bloco D, os pilares de apoio foram executados após a finalização das passarelas, com a função de apoio emergencial, porém atestou-se que os mesmos não estariam devidamente estruturados, pela possibilidade de entrarem em colapso, concluindo pela insuficiência na função dos pilares analisados e pela instabilidade do talude, sugerindo a execução de reforço estrutural dos taludes e passarelas, com substituição dos pilares de emergência existentes (fls. 767/774).

Após ciência do laudo acima, a Simétrica Engenharia encaminhou Laudo Estrutural da Passarela realizado por técnico de sua confiança, com

CGA
1133



CGA
fls 1134

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

recomendação de reforço, bem como imagens de serviço a ser executado (fls. 879/894). No entanto, a área técnica da Companhia não concordou com a solução técnica alcançada e executada, solicitando que os serviços fossem refeitos em conformidade com especificações técnicas da CDHU (fls. 897/898).

Recebeu-se em 09 de maio de 2014 informação por parte da Superintendência de Obras da Região Metropolitana esclarecendo que por fim os serviços de recuperação das passarelas dos blocos C e D teriam sido executados pela Simétrica de acordo com o projeto original da CDHU (fls. 994, 1105 e 1109), encaminhando imagens dos mesmos (fls. 1027/1028).

Quando questionada em relação às áreas de risco, a Companhia informou que o Conjunto Brasilândia B34 está contido na Região do Polo Habitacional Brasilândia, área de risco, constantemente monitorada pela CDHU (fls. 995), juntando-se aos autos o Procedimento de Gestão de Áreas de Risco (fls. 997/1004) e Relatório de Vistoria em Áreas de Risco Semanal de 31/03 a 30/04/2014, o qual informa que o monitoramento na região iniciou-se em dezembro de 2013, em razão do comprometimento da estabilidade do terreno face a crescente construção de moradias irregulares e a necessidade de remoções (fls. 1032/1085).

Foi emitida OIS em favor da empresa EPT Engenharia e Pesquisas Tecnológicas S/A em 14 de outubro de 2013 a fim da execução de obras e serviços de engenharia para contenção geotécnica no empreendimento Brasilândia B34, entendido ser de responsabilidade da Companhia em razão de o empreendimento estar inserido em área de risco (fls. 903), juntando-se cópia do contrato a que se refere (fls. 904/924), planilha orçamentária detalhada dos serviços a serem executados (fls. 927/929) e projetos dos serviços de contenção (fls. 930/936).

Em 05 de agosto de 2014 a Superintendência de Obras da Região Metropolitana encaminhou informação sobre as obras de contenção geotécnica contratadas com a empresa EPT Engenharia Ltda., demonstrando por meio de relatório fotográfico os serviços de contenções, pavimentação do estacionamento, recuperação das calçadas e muretas guarda corpo, ampliação das canaletas, limpeza e pintura das passarelas, limpeza dos reservatórios de águas pluviais (fls. 1093/1100).

AVCB do empreendimento foi emitido em 18 de dezembro de 2013, com validade até 17 de dezembro de 2016 foi encaminhado pela CDHU (fls. 943).

Juntou-se aos autos extrato do sistema de processos em andamento na Prefeitura de São Paulo, com a situação da aprovação do empreendimento Brasilândia B34, que encontra-se em análise (fls. 1118 e 1129).



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Pari A1/A2

Realizou-se pesquisa no Sistema de Gestão dos Empreendimentos da CDHU, em razão da qual verificou-se que o empreendimento Pari A2 teve sua execução iniciada pela Construtora Menin Engenharia Ltda., com contrato assinado em outubro de 2005 e encerrado em novembro de 2008, visando à execução de 160 unidades habitacionais, com Termo Definitivo emitido em 19 de novembro de 2009 (fls. 475/485). Já a conclusão do empreendimento foi realizada pela empresa Ohana (ex FFN), com contrato assinado em dezembro de 2008 e encerrado em setembro de 2010, tendo o Termo de Recebimento Definitivo sido emitido em 13 de fevereiro de 2012 (fls. 486/494).

Consta ainda no sistema acima mencionado contrato firmado com a Construtora Ferraz, de maio até agosto de 2012, visando à execução de pequenos reparos nas unidades habitacionais (fls. 495/499).

A fiscalização redigiu relatório técnico datado de 07 de maio de 2012 esclarecendo que o empreendimento Pari A1/A2 foi entregue em duas fases distintas, o Pari A1 entregue à população em abril de 2002 e o Pari A2 em dezembro de 2009, sendo que o primeiro foi executado pela empresa H. Guedes e o segundo iniciado pela Menin e concluído pela empresa Ohana (ex FFN).

Nos dias 03 a 05 de abril de 2012 a CDHU realizou vistoria nas unidades do empreendimento por determinação da Promotoria de Justiça do Consumidor com a finalidade de verificar as anomalias construtivas existentes, quantificando os serviços e verificando quais de responsabilidade das empresas que executaram o conjunto e quais se deram em razão da falta de manutenção e conservação por parte dos mutuários (Anexo I).

As construtoras responsáveis pela edificação do empreendimento foram acionadas para que realizassem os devidos reparos, *“ficando a cargo da Menin a execução de regulagem de esquadrias, reparos em pisos de apartamentos, infiltrações e calafetação de caixilhos e a cargo da empresa Ohana (ex FFN), a execução de recuperação de pisos, pintura externa parcial, tratamento de trincas, pintura de portas de elevadores, reparos em instalações hidro sanitárias, revisão elétrica, reparos em esquadrias, forros de gesso e paredes, por patologias advindas de falhas do revestimento externo”* (Anexo I).

Em razão de vistoria realizada nos 160 apartamentos que compõe o Conjunto Habitacional Pari A2, entre os dias 03 e 05 de abril de 2012, dos quais 43 proprietários não autorizaram a entrada dos técnicos da Companhia, encaminhou-se a esta Corregedoria os relatórios individuais por unidade (Anexo II – Volumes I e II).

A CDHU encaminhou os Projetos de Arquitetura, contendo implantação, terraplenagem, plantas dos pavimentos e da cobertura, cortes, elevações, paginação de piso, forro, detalhes das áreas molhadas, detalhe dos sanitários adaptados para deficientes físicos, detalhes dos reservatórios e da lixeira, guarita, paisagismo,

CGA
fls. 1135



CGA
fls. 1136

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

esquadrias, elevadores, dentre outros detalhes da edificação (Anexo IV – Volumes I, II e III).

Foram encaminhados também projetos de estrutura, fundação, elétrica, telefonia, hidráulica, gás e incêndio (Anexo IV – Volumes I, II e III).

Diligenciou-se ao conjunto em questão na data de 13 de junho de 2012, oportunidade está onde verificou-se a falta de acessibilidade no local, pela existência de escadaria para acesso à área comum e falta de rampa, área externa e comum degradada, inclusive pela falta de manutenção e conservação por parte dos mutuários, muro dividindo a garagem do condomínio, deixando a fase A2 sem entrada para seus veículos, entupimento da caixa de gordura, infiltrações, forros danificados, fiação exposta, elevador danificado, falta de equipamentos de incêndio, dentre outros (fls. 398/420).

Conforme informações remetidas pelo consórcio fiscalizador em 17 de dezembro de 2012, esclareceu-se que o empreendimento Pari A foi executado em duas fases distintas, sendo que do projeto inicial constavam além das unidades, lojas no térreo, voltadas para a avenida do estado. No entanto, a execução do conjunto foi dividida em duas fases, tendo sido o Pari A1 entregue em 2002, e a execução do Pari A2 e iniciada apenas em 2006. Vale acrescentar também que durante a fase A2 o empreendimento em execução foi invadido, e que foi entregue apenas em 2009, executado inicialmente pela Menin Engenharia Ltda. e concluído pela empresa Ohana, ex FFN (Anexo V).

Neste contexto, alterações no projeto inicial foram sendo executadas, como a supressão das lojas e a construção de um muro, pelos mutuários da fase A1, dividindo o condomínio. Ocorre que tanto as áreas comuns quanto a garagem foram projetadas para serem um único empreendimento, inclusive com apenas uma entrada, causando na atual circunstancia problemas territoriais entre os moradores das duas fases, e solicitação por parte dos moradores da fase A2 de entrada a parte, mesmo porque restou-lhes espaço de garagem, sem entrada para carros e falta de rampas para as áreas comuns (Anexo V).

A CDHU decidiu intervir, revendo o projeto, com a proposta de separação condominial das duas fases, incluindo a execução de entradas distintas para cada uma delas (Anexo V).

Encaminhou-se esclarecimentos solicitados por parte desta Corregedoria quando de diligência ao empreendimento, informando sobre o histórico e as mudanças de projeto no decorrer da execução da obra, bem como informações técnicas e necessidades de intervenção por parte da Companhia, com a divisão das fases do empreendimento, acionamento das empresas contratadas, com os reparos por estas realizados, bem como informações sobre anomalias causadas por mau uso, falta de manutenção ou furtos, também sanadas pela Companhia, juntando aos autos declarações por parte dos mutuários de que os reparos teriam sido realizados e os problemas iniciais sanados (Anexo V).

Consta dos autos contrato firmado entre a CDHU e a empresa FFN Construções e Comércio Ltda., atual Ohana, visando a conclusão do empreendimento

[Assinatura]



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Pari A1/A2, assinado em 10 de dezembro de 2008 (fls. 577/599), Termo de Aditamento de Contrato contemplando acréscimo de valores (fls. 600/601), histórico das adequações dos serviços durante o andamento das obras, demonstrando a supressão da execução das lojas, bem como a supressão de outros serviços em razão da necessidade de acréscimos de serviços de maior relevância (fls. 602/616), Termo de Encerramento e Liquidação de Obrigações assinado em abril de 2011 (fls. 622/624), histórico final de todos os serviços executados no empreendimento (fls. 626/640) e Medição de Encerramento constando 100% dos serviços executados (fls. 641/678).

Em 09 de setembro de 2013 a gerencia de obras da Região Metropolitana informou que projetos executivos referentes à divisão do condomínio estariam sendo elaborados e projeto de regularização modificativo submetido à aprovação municipal. Encaminhou-se projeto visando a separação do condomínio, apresentado aos mutuários em reunião realizada pela CDHU em abril de 2014 (fls. 1005/1026).

Informou-se também que o terreno é de propriedade da Fazenda do Estado, e que tramita na PGE a abertura de matrícula para posterior venda à CDHU (fls. 739).

Juntou-se aos autos Manual do Proprietário do Conjunto Habitacional Pari A1/A2 elaborado pela empresa Menin Engenharia Ltda., contendo as especificações, manutenções e prevenções devidas por parte dos mutuários, bem como os serviços com garantia e seus prazos (fls. 822/851).

Consta dos autos extrato do sistema de processos em análise na Prefeitura de São Paulo, no qual verificou-se que o empreendimento Pari A1/A2 encontra-se em análise (fls. 1119 e 1130).

Conclusão

Em referência aos dois empreendimentos aqui tratados, face à necessidade de reparos por meio das empresas contratadas, a CDHU tomou as providências cabíveis, acionando as mesmas para que realizassem os devidos reparos. Em ambos os empreendimentos, intervenções por parte da Companhia foram realizadas. No Empreendimento Brasilândia B34 executou-se serviços de contenções por sua localização próximo à áreas de risco, e no Empreendimento Pari A1/A2, em razão dos problemas condominiais e a necessidade de separação das duas fases, à área técnica da Companhia fez-se atuante, realizando as projetos necessários e as devidas reformas visando melhorias para os mutuários.

No entanto para os dois empreendimentos restaram ainda a regularização fundiária, cabendo a recomendação de que a área responsável da Companhia, juntamente com a municipalidade e demais órgãos envolvidos unam-se visando a promoção de medidas que agilizem os tramites burocráticos necessários à regularização dos empreendimentos de habitação de interesse social, visando diminuir os

CGA
1137



CGA
Nº 1138

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

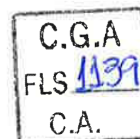
prazos de emissão das matrículas individualizadas das unidades habitacionais, vez que muitos processos em análise pela municipalidade que aguardam aprovação, como nos dois casos aqui tratados, por vezes estendem-se por anos.

Sendo certo que a única irregularidade tratada nos autos que não foi sanada trata-se da regularização dos empreendimentos e que este assunto está sendo tratado em procedimento específico relacionado a este assunto, que diz respeito a todos os empreendimentos ainda não regularizados da Companhia, dos quais fazem parte os Conjuntos Habitacionais Brasilândia B34 e Pari A1/A2.

Diante de todo o exposto entendem-se esgotados os trabalhos correccionais, sugerindo-se o arquivamento do feito.

CGA, 18 de novembro de 2015.


Marina Monteiro Gonçalves
Corregedora



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Procedimento CGA n.º 088/2012

Interessado: Corregedoria Geral da Administração

Assunto: CDHU – Possível existência de vícios construtivos nos Conjuntos Habitacionais Brasilândia B34 e Pari A1/A2, da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, vinculada à Secretaria da Habitação, que comprometeriam a habitabilidade e a segurança dos mutuários.

1. Nos termos do relatório de fls. 1131/1138 expeçam-se ofícios à Presidência da CDHU e ao Senhor Secretário Estadual da Habitação.
2. Instrua-se com cópias do relatório retro e do presente despacho.
3. No retorno, providencie o Centro Administrativo o arquivamento definitivo.

CGA, 24 de novembro de 2015.



Ivan Francisco Pereira Agostinho
PRESIDENTE