



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO
Setorial Habitação

Protocolado CGA n.º 212/2014
Interessado: Corregedoria Geral da Administração – Setorial Habitação
Assunto: CDHU – Apuração de eventuais irregularidades no Conjunto Habitacional Taboão da Serra C – Rachaduras, vazamento de gás encanado e infiltrações na rede elétrica.

O presente protocolo foi instaurado mediante matéria jornalística veiculada pelo Portal G1, em 07 de janeiro de 2014, acerca de rachaduras e vazamentos de gás no Conjunto Habitacional Taboão da Serra C (fls. 03/04).

Juntou-se aos autos pesquisa no Sistema de Gestão da CDHU, sobre a qual se verificou que o conjunto em questão seria composto por blocos de apartamentos entregues aos mutuários no mês de dezembro de 1998, executados pela Empresa Telar (fls. 05/06).

Foram verificados mais dois contratos firmados pela Companhia, visando à execução de obras no conjunto em questão, sendo o primeiro com a Empresa H.E. Engenharia, firmado no mês de fevereiro de 2011 para a execução de obras e serviços de reforço das fundações, pelo valor de R\$ 290.708,61; e o segundo com a Construtora Ferraz para a execução de serviços de engenharia na reforma das unidades habitacionais, pelo valor de R\$ 1.060,11 (fls. 07/12).

A área técnica da Companhia, em 23 de janeiro de 2014, alegou que os problemas apontados pela matéria jornalística não tratam de rachaduras, e sim dilatações nas juntas de dilatação entre os prédios e as caixas de escada de um dos blocos de edifícios. Informou que o monitoramento da evolução das dilatações estaria sendo realizado, e em conformidade com estes, providências pertinentes seriam tomadas. Sobre o vazamento de gás informou que em alguns apartamentos botijões teriam sido colocados dentro das unidades, e que a manutenção e conservação deste quesito, inclusive dado o tempo de entrega seria de responsabilidade do condomínio, tendo a síndica sido orientada para tal e acionada a área social da CDHU (fls. 16/40).

A Companhia informa ainda, que a demora na emissão do Termo Definitivo da execução do conjunto pela Construtora Telar se deu apenas “*após a última entrega pela contratada dos documentos relacionados*” (fls. 49), encaminhando a esta Corregedoria Contrato firmado com a Telar Engenharia e Comércio Ltda., datado de 29 de agosto de 1996, visando à construção do Conjunto Habitacional Taboão da Serra C, juntamente com Caderno de Encargos (fls. 54/62).



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO
Setorial Habitação

A Companhia remeteu também, cópia do Termo de Verificação e Aceitação Provisória (fls. 169) e do Termo de Verificação e Aceitação Definitiva (fls. 170) do contrato firmado com a Construtora Telar.

Quando questionada sobre o contrato firmado com a Empresa H.E. Engenharia, a Companhia esclareceu que em razão de aberturas nas juntas de dilatação do Bloco B4-10, este teria sido evacuado pela Defesa Civil e objeto de intervenção por parte da Companhia, com serviços de reforço das fundações (fls. 48/49), encaminhando documentos pertinentes à obra em questão, tais como OIS datada do mês de setembro de 2012 (fls. 130), planilha orçamentária (fls. 113), contrato firmado em fevereiro de 2011 (fls. 116/127). Juntou-se também Relatório da Defesa Civil datado de 12 de julho de 2010, que demonstra a necessidade de intervenções (fls. 143/146), e Relatório Técnico redigido pela então fiscalizadora, com breve histórico e reiterando a necessidade de intervenção local (fls. 162/166).

A Companhia encaminhou Relatório de Inspeção Técnica opinando pela necessidade dos serviços, realizado pela Nauh Engenharia Ltda., o qual menciona que o Conjunto Habitacional Taboão da Serra C teria sido *“implantado sobre aterro executado numa cabeceira de drenagem (grotas)”*. O referido relatório informa ainda, que as movimentações coincidem com a inauguração do Ginásio de Esportes, em terreno vizinho ao conjunto, porém indica *“problemas na fundação implantada”* (fls. 103/111).

Esclarece ainda, que o contrato firmado com a Construtora Ferraz teve como objeto a recomposição das unidades do térreo do bloco B-14, após a evacuação destas unidades em razão dos serviços de reforço realizados pela H.E. Engenharia (fls. 48/49), encaminhando cópia de contrato firmado com a construtora em dezembro de 2011 (fls. 79/88), bem como, outros documentos sobre a devida execução das obras, como planilha orçamentária, relatório fotográfico e termo de recebimento definitivo dos serviços (89/99).

Em relação à averbação do empreendimento, a Companhia encaminhou matrículas, demonstrando que a emissão das matrículas individualizadas teria sido devidamente realizada desde o mês de julho de 2000 (fls. 49 e 71/78).

Em 27 de outubro de 2014, dentre outros esclarecimentos, a Superintendência de Obras RMSP encaminhou a esta Corregedoria correspondência informando que *“em relação ao noticiado em Janeiro/14, referente às dilatações ocorridas na junta entre os prédios (Geminados) e na junta das caixas de escada do Bloco 06, do empreendimento em referência, segundo o IPT, em vistoria realizada no dia 03/09/2014, conjuntamente com a CDHU e Fiscalizadora Bureau Projetos, até aquele momento não se verificou evidências da ocorrência de problemas geotécnicos no local, outrossim, continuamos o monitoramento, bem como o referido empreendimento está*

8

M.M.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO
Setorial Habitação

incluso no relatório de Áreas de Risco desta Superintendência de Obras-RMPS (fls. 141).

Documentação remetida pela Superintendência de Obras RMSP, em 15 de abril de 2015, informa, que conforme monitoramento realizado não há evolução do processo de fissura (fls. 186), encaminhando relatório de vistoria mensal realizado na área de risco em questão (fls. 188/200).

Questionada a Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária sobre eventual ocorrência de prejuízo sofrido pela CDHU em 2010, por ter arcado com os custos de reforma do empreendimento, que desde 2000 está devidamente regularizado e averbado, foi informado às fls. 202 que não houve apresentação de novos elementos técnicos pela Superintendência RMPS para análise de responsabilidade das empresas NOUH e Telar, encaminhando parecer jurídico (fls. 204/208).

No citado parecer a Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária alega que *“o prazo prescricional de 20 anos não começaria “a correr a partir do recebimento definitivo do empreendimento ...mas da apresentação de vícios construtivos no empreendimento dentro do prazo de garantia de 5 anos”* (fls. 208).

O parecer atenta ainda ao fato de que *“a responsabilidade das construtoras haverá de ser embasada na comprovação da existência da relação de causa e efeito entre a conduta das construtoras e o resultado danoso. É essencial a demonstração do nexu causal entre o dano e a atitude do agente, sendo certo que a ocorrência de defeitos advindos por culpa do morador afastará a responsabilidade das construtoras”* (fls. 208).

Finalmente, considerando que o conjunto teria sido entregue à população no ano de 1998, que este se encontra devidamente averbado, sendo sua manutenção e conservação de responsabilidade dos mutuários, e que conforme ora mencionado pelos técnicos da Companhia, a falta de manutenção e conservação teria agravado a situação do imóvel;

Considerando que mesmo quando se fez necessário, no ano de 2010, obras de reforços nas fundações foram realizadas, e desde então o empreendimento foi inserido no plano de áreas de risco, estando constantemente monitorado pela Companhia;

Considerando ainda, que por meio do monitoramento realizado no conjunto, foi informado que não há avanços nas aberturas nas juntas de dilatação e não haver risco ou necessidade de intervenção até então.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO
Setorial Habitação

Entende-se, diante do exposto, que as providências cabíveis estariam sendo tomadas pela Companhia, e não havendo que se falar em prejuízo, sugere-se o arquivamento do feito.

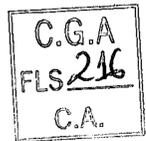
CGA-SH, 01 de junho de 2014.



Marina Monteiro Gonçalves
Corregedora



Clarice Albano
Corregedora



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Protocolado CGA-SH nº 212/2014

Unidade: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
Secretaria: Secretaria da Habitação
Assunto: CDHU – Apuração de eventuais irregularidades no Conjunto Habitacional Taboão da Serra C – Rachaduras, vazamento de gás encanado e infiltrações na rede elétrica.

1. Acolho o relatório de fls. 212/215.
2. Expeçam-se ofícios à Presidência da CDHU e ao Senhor Secretário Estadual da Habitação, instruídos com cópias do relatório retro e do presente despacho.
3. Providencie o Centro Administrativo o arquivamento definitivo, nos termos do art. 21 do Decreto nº 57.500/2011.

CGA, 02 de junho de 2015.

Ivan Francisco Pereira Agostinho
PRESIDENTE