



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

CGA
fls. 627

Protocolado CGA n.º 575/2012

Interessado: Corregedoria Geral da Administração

Assunto: CDHU – Apuração de eventuais problemas causados aos mutuários dos empreendimentos Itaquera C1 e C2 durante a reforma dos edifícios – Permanência de defeitos construtivos e supostas irregularidades na situação fundiária dos terrenos.

O presente protocolo teve sua instauração mediante denúncia realizada pelo Sistema Denúncia Online desta Corregedoria em 28 de agosto de 2012, relatando insatisfação dos moradores do Conjunto Habitacional Itaquera C2 em relação à reforma e outros aspectos relacionados ao condomínio (fls. 02/04).

Juntou-se aos autos reclamações realizadas pela então síndica do condomínio em questão, a qual descreve a execução de serviços de baixa qualidade, podendo-se verificar a falta de informação desta em relação ao que seria de responsabilidade da Companhia e o que seria de responsabilidade do condomínio (fls. 14/24).

Realizou-se pesquisa no Sistema de Gestão da Companhia, sobre a qual verificou-se que a empresa H. E. Engenharia, Comércio e Representações Ltda. teria sido contratada em 02 de agosto de 2011, para a execução de obras e serviços de engenharia visando à regularização e obtenção do AVCB nos Conjuntos Habitacionais Itaquera C1 ao C7 (fls. 28/55).

Aportou aos autos planilha orçamentária dos serviços de reforma contratados pelo valor total de R\$ 10.737.763,82 (fls. 39/88).

Entendeu-se oportuno solicitar vistas aos autos da CDHU que tratam da execução, bem como das reformas visando à regularização e AVCB para o empreendimento em questão, desde sua construção pela Construtora Wysling Gomes Ltda., juntando ao presente as cópias que se fizeram oportunas (fls. 97/384).



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Dentre os documentos juntados destaca-se o contrato firmado entre a CDHU e a H.E. Engenharia, Comércio e Representações Ltda., em 02 de agosto de 2011, com o objetivo de obras e serviços de engenharia, para a reforma, regularização, obtenção do AVCB e urbanismo nos empreendimentos em questão (fls. 351/374) e OIS datada de 01 de setembro de 2011 (fls. 375).

Em 27 de novembro de 2012 realizou-se diligência ao Conjunto Itaquera C1/C2, oportunidade na qual verificou-se que a pintura estava descascada em alguns pontos, corrimãos soltos, apartamento da cobertura com infiltrações, equipamentos de combate à incêndio danificados, reclamações dos mutuários em razão da proximidade dos abrigos de gás das residências, rachaduras e divisões condominiais realizadas pelos próprios mutuários (fls. 389/409).

Quando instada a se manifestar a Diretoria Técnica da Companhia, em maio de 2013, encaminhou ofício contendo os seguintes esclarecimentos (fls. 431/436):

- Informou que o contrato n.º 224/2011, firmado com a H.E. Engenharia, Comércio e Representações Ltda., se deu mediante a necessidade de serviços e reformas com o objetivo de renovar o AVCB, compreendendo os empreendimentos Itaquera C01 ao C07, todos já entregues;

- Ressalta-se que o empreendimento Itaquera C02, do qual os denunciante são moradores, teve sua entrega no ano de 1998;

- Alegou-se que em razão de vandalismos e/ou depredações nos empreendimentos em questão, necessitou-se realizar reformas nos conjuntos para fins de obtenção e renovação de AVCB, que tem validade limitada de 1 a 3 anos;

- A emissão do AVCB se faz necessária para que seja realizada a devida regularização dos empreendimentos;

- Em relação aos problemas apontados quando de diligência desta Corregedoria ao Conjunto Habitacional Itaquera C2, informou-se que os serviços de pintura, infiltrações decorrentes de umidade quando de reparos na cobertura, de responsabilidade da Companhia, tiveram seus reparos realizados;

- Em se tratando dos corrimãos e equipamentos de combate à incêndio, quando da obtenção do AVCB os mesmos encontravam-se com as devidas condições quando da vistoria do Corpo de Bombeiros, e que os síndicos teriam sido orientados quanto a manutenção e preservação dos mesmos;

- Que até dado o tempo de entrega dos empreendimentos, e à falta de manutenção, prevenção e mau uso, a responsabilização por certas ocorrências são dos mutuários, tais como fissuras e trincas devido a pancadas ou cargas indevidas e caixa de passagem de fiação com acúmulo de águas pluviais;

- Os moradores inclusive alteram irregularmente as áreas condominiais, com divisões, isolamentos e destinação indevida.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia encaminhou cópia dos seguintes documentos:

- Decreto 56.819/2011 que trata do Regulamento de Segurança contra incêndio das edificações e áreas de risco no Estado de São Paulo, que deve ser cumprido para obtenção do AVCB (fls. 440/449);

- Instrumento de Transação firmado com o Ministério Público do Estado de São Paulo em 10 de outubro de 1997, visando à regularização de uma listagem de empreendimentos da CDHU, da qual faz parte o Conjunto Habitacional Itaquera C (fls. 457/460);

- Relatório de Prestação de Contas com relação ao acompanhamento dos inquéritos civis, termos de ajustamento de conduta e ação civil pública referentes à regularização dos empreendimentos da CDHU, sobre a qual consta que a CDHU contratou o Consórcio Herjacktech para regularizar o empreendimento (fls. 461/470);

- Relatório do Ministério Público do Estado de São Paulo em que consta que a CDHU estaria tomando as medidas cabíveis visando à regularização dos empreendimentos descrevendo o que se segue: *“estando evidente o empenho de ambos, CDHU e Municipalidade, no sentido de obter a regularização, não há o que se falar em omissão a justificar a continuidade de uma ação de acompanhamento das providências por outros tantos anos”* (471/472);

- Plano de Trabalho objetivando a regularização fundiária do empreendimento Itaquera C (fls. 474/518);

- Informação da Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária acerca da regularização do empreendimento datada de 27 de novembro de 2013, alegando que o conjunto em questão encontra-se em *“processo de regularização através de empresa contratada para esta finalidade na fase de aprovação de parcelamento do solo na PM de São Paulo (SEHAB/DTR-1)”*, que após será necessária à aprovação estadual por parte da Secretaria da Habitação / Cidade Legal, e ao final as aprovações devem ser entregues ao cartório para o registro do parcelamento (fls. 532);

- Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros referentes aos empreendimentos Itaquera C1, C2, C3, C4, C5, C6 e C7, com validades até março de 2016 (fls. 533/539);

- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros referente ao empreendimento Itaquera C1A, com validades até maio de 2017 (fls. 576);

- Extratos de acompanhamentos do processo de regularização dos empreendimentos Itaquera C1, C2, C3, C4, C5, C6 e C7, Processo n.º 2012-0.335.808-0 da Prefeitura Municipal (fls. 565, 573, 586, 593, 601 e 621);

- Extratos de acompanhamentos do processo de regularização dos empreendimentos Itaquera C1A, Processo n.º 2001-0.182.619-9 da Prefeitura Municipal (fls. 594, 603 e 622).

CGA
fls. 629



CGA
fls 630

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Realizou-se pesquisa realizada por esta Corregedoria no Corpo de Bombeiros, para fins de verificação da locação e armazenamento de gás nos em locais residências como o empreendimento em questão, a qual juntou-se o material pertinente, Instrução Técnica n.º 28/03 – Manipulação, armazenamento, comercialização e utilização de gás liquefeito de petróleo (glp), verificando-se que as instalações desta natureza no empreendimento seguem o padrão exigido (fls. 540/552).

Em razão das consultas dos andamentos dos processos de regularização na Prefeitura Municipal, verificou-se que a Companhia vem atendendo as solicitações realizadas pela municipalidade e a continuidade da regularização dos empreendimentos em questão está condicionada à aprovação da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Verificou-se também que a empresa H.E. Engenharia, contratada para a execução dos serviços nos empreendimentos visando os reparos para fins de obtenção do AVCB finalizou as obras em agosto de 2014, obtendo inclusive a emissão do Termo de Recebimento Definitivo de Obras em 17 de abril de 2014, conforme consta em dados do Sistema de Gestão da Companhia (fls. 624/626).

Ressalta-se que conforme já mencionado neste relatório, a área técnica da Companhia, quando instada por esta Corregedoria, solicitou que a empresa contratada realizasse os reparos que fossem de sua responsabilidade.

Cabe recomendar que a Companhia, juntamente com a Prefeitura Municipal de São Paulo, verifique meios de agilizar a aprovação para fins de regularização dos conjuntos em questão, em razão do longo prazo em tramite dos processos de aprovação.

Sendo certo que este assunto específico está sendo tratado em procedimento apartado desta Corregedoria, que trata especificamente das regularizações fundiárias dos conjuntos da CDHU, constando os Conjuntos Itaquera C1 ao C7 da listagem em acompanhamento.

Diante de todo o exposto, face às providências tomadas pela Companhia, entendem-se esgotados os trabalhos correccionais, sugerindo-se o arquivamento do feito.

CGA, 05 de outubro de 2015.


Marina Monteiro Gonçalves
Corregedora



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

C.G.A.
FLS 631
C.A.

Protocolado CGA n.º 575/2012

Interessado: Corregedoria Geral da Administração

Assunto: CDHU – Apuração de eventuais problemas causados aos mutuários dos empreendimentos Itaquera C1 e C2 durante a reforma dos edifícios – Permanência de defeitos construtivos e supostas irregularidades na situação fundiária dos terrenos.

1. Nos termos do relatório de fls. 627/630 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, ¹⁴ de outubro de 2015


Ivan Francisco Pereira Agostinho
PRESIDENTE

RICARDO KENDY YOSHIMAGA
PROCURADOR DE ESTADO
EM EXERCÍCIO NA CGA