



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
**CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO**

**Protocolado CGA n.º** 423/2013 – SPDOC.CC/61785/2013

**Interessado:** Corregedoria Geral da Administração – Setorial Habitação

**Assunto:** Apuração de eventuais irregularidades decorrentes da construção de caixa d'água que causaria risco aos moradores em razão da suposta iminência de desabamento, entre outras irregularidades decorrentes de possível má construção do empreendimento.

Senhor Presidente,

Trata-se da apuração de irregularidades mediante notícia veiculada pela imprensa em 05 de junho de 2013 relatando possíveis patologias construtivas em caixa d'água, em iminência de desabamento, e defeitos construtivos tais como infiltrações, rachaduras, entupimento na rede de esgoto e falta de telefonia, dentre outros que estariam comprometendo a segurança dos mutuários no Conjunto Habitacional Ribeirão Preto F – Nicolau Vianna (fls. 05/06).

Em análise prévia acerca do referido empreendimento verificou-se que o mesmo é composto por 128 apartamentos, executados mediante contratação da Construtora Croma Ltda. pela CDHU, tendo sido entregues aos mutuários em 17 de novembro de 2005 (fls. 07).

Inicialmente entendeu-se oportuno solicitar manifestação por parte da Companhia acerca da matéria acima descrita, ao que em resposta recebeu-se nesta CGA Despacho n.º 6.07.00.00/461/2013, de autoria da Superintendência de Obras do Interior, encaminhando Nota Técnica elaborada pelo Consórcio fiscalizador CAA-Trail (fls. 10/13).

A referida Nota Técnica descreve que foram detectadas inconformidades “a serem reparadas em caráter de urgência”, afirmando a existência de vazamento no reservatório de água potável, entupimento da rede de esgoto e problemas na



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
**CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO**

cobertura e no revestimento interno da escada, e alegando que estas patologias decorrem do tempo de entrega do empreendimento e da falta de manutenção e prevenção por parte dos mutuários. Em relação à telefonia esclareceu-se que foi executada apenas a “*tubulação seca com arame guia*”, ficando a cargo dos mutuários a ligação de linhas telefônicas, conforme diretrizes da Companhia na construção de todos os conjuntos habitacionais (fls. 11/13).

Novamente oficiada, a Superintendência de Obras do Interior remeteu Despacho n.º 6.07.00.00/754/2013, encaminhou relatório elaborado pelo Consórcio Fiscalizador CAA/Trail informando de reunião com o síndico do condomínio, a fim de discutir se os reparos já teriam sido realizados por este, oportunidade esta onde o síndico alegou a falta de verba para tal e argumentou que o problema da caixa d’água seria de responsabilidade da Construtora Croma, vez que seu aparecimento se deu logo após a entrega do empreendimento. Esclareceu-se ainda que o assunto da caixa d’água foi motivo de denúncia ao Ministério Público, que por sua vez requereu ação civil pública de reparação de danos contra a Construtora Croma Ltda., em tramite judicial (fls. 19/25).

Em 31 de outubro de 2013 esta CGA procedeu-se diligência ao Conjunto Habitacional Ribeirão Preto F, oportunidade na qual vislumbrou-se as patologias existentes, tais como infiltrações, rachaduras, ferragem nas esquadrias, abrigos de gás danificados, deterioração do material empregado nos revestimentos, e de maior gravidade o vazamento e degradação da caixa d’água, conforme relatório fotográfico acostado aos autos (fls. 31/43).

Realizou-se pesquisa, juntando aos autos extrato do andamento da Ação Civil Pública n.º 0013798-19.2010.8.26.0506, requerida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face da Construtora Croma Ltda. (fls. 50/53).

No mês de janeiro de 2014 a área técnica da Companhia remeteu Memorando Interno, mantendo seu entendimento de que as patologias existentes no empreendimento se deram em razão da falta de manutenção e prevenção por parte dos mutuários, alegando que a Construtora Croma Ltda. teria sido notificada em 07/06/2013



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
**CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO**

sobre os problemas de vazamento do reservatório, porém alegou não possuir responsabilidade haja vista o término do prazo quinquenal de garantia dos serviços de impermeabilização. Assim, diante da necessidade urgente de execução dos serviços e da dificuldade financeira do condomínio a Companhia informou que estaria tomando as providências para a contratação da empresa Lemam Construções e Comércio Ltda., detentora da Ata de Registro de Preços 012/13 (fls. 60/62).

Na sequência, a Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária encaminhou ofício datado de 11 de fevereiro de 2014 informando sobre a devida regularização do empreendimento em questão, anexando cópia da matrícula averbada (fls. 80/101) e cópia do contrato firmando com a Construtora Croma Ltda. visando a execução do Conjunto Habitacional Ribeirão Preto F (fls. 103/114).

Fram remetidos pela Companhia Memorial Descritivo contendo as especificações técnicas para a construção das unidades habitacionais que compõe o Conjunto Habitacional Ribeirão Preto F (fls. 133/174), Termo de Verificação e Aceitação Provisória emitido em 06 de junho de 2005 e Termo de Verificação e Aceitação Definitiva emitido em 27 de setembro de 2006 acerca da construção do Conjunto Habitacional Ribeirão Preto F pela Construtora Croma Ltda. (fls. 175/176), bem como Manual do Usuário para o empreendimento em questão (fls. 177/193).

Juntou-se aos autos cópia de Ordem de Início de Serviços – OIS, visando a execução de serviços de impermeabilização interna no reservatório de água, com a contratação da empresa Lemam Construções e Comércio Ltda., emitida em 05 de maio de 2014, no valor de R\$ 111.456,17 (fls. 124), Termo de Referência objetivando a execução dos reparos e impermeabilização interna do reservatório (fls. 128/129), planilha orçamentária com a composição de preços unitários (fls. 130) e cronograma físico-financeiro (fls. 131).

Por meio do Despacho n.º 6.07.00.00/687/2014 a Superintendência de Obras do Interior encaminhou justificativas acerca das obras contratadas com a empresa Lemam Construções e Comércio Ltda., juntamente com documentos que comprovam os serviços executados (fls. 213/235).



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
**CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO**

Em 19 de setembro de 2014 a Superintendência de Obras do Interior encaminhou informações de que a empresa Lemam Construções e Comércio Ltda. concluiu os serviços contratados. Esclareceu ainda “*que não foram detectados problemas na estrutura do reservatório, nem risco eminente de desabamento*”, juntando aos autos relatório redigido pela fiscalização e medição final, tendo por fim os reparos sido executados pelo valor total de R\$ 93.168,20 (fls. 244/252).

Em maio de 2015 entendeu-se oportuna a remessa de ofício ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, solicitando cópia do laudo pericial que instruiu os autos da Ação Civil Pública n.º 0013798-19.2010.8.26.0506 (fls. 275).

Em razão da solicitação acima, em 18 de novembro de 2015 aportou nesta CGA ofício de lavra do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo encaminhando cópia do laudo pericial elaborado por engenheiro civil com especialização nas áreas de perícias judiciais e engenharia de avaliações, com a finalidade de destacar os danos ou irregularidades construtivas existentes no Conjunto Habitacional Ribeirão Preto F (fls. 290/410).

Por fim, em pesquisa atualizada no site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a Ação Civil Pública n.º 0013798-19.2010.8.26.0506 teve sua sentença proferida em 17 de fevereiro de 2017, determinando à Construtora Croma Ltda. o reparo das irregularidades mencionadas no laudo pericial, no prazo de 6 meses, sob a pena de multa diante do não cumprimento (fls. 438/449).

Diante disso, entende-se esgotada a atuação desta CGA, propondo o arquivamento definitivo dos autos.

É o relatório que se submete ao elevado crivo de Vossa Senhoria.

CGA, 23 de março de 2017.

**Marina Monteiro Gonçalves**  
Corregedora



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
**CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO**

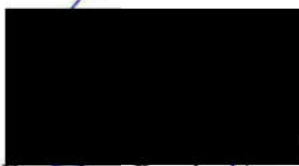
**Protocolado CGA n.º** 423/2013 – SPDOC.CC 61785/2013

**Interessado:** Corregedoria Geral da Administração

**Assunto:** Apuração de eventuais irregularidades decorrentes da construção de caixa d'água que causaria risco aos moradores em razão da suposta iminência de desabamento, entre outras irregularidades decorrentes de possível má construção do empreendimento

1. Ciente do relatório correccional de fls. 450/453.
2. Providencie o Centro Administrativo o arquivamento definitivo dos autos, com prévio trânsito pelo Departamento de Instrução Processual, em conformidade com a Portaria CGA/ADM n.º 006/2016.

CGA, 29 de março de 2017.

   
**Ivan Francisco Pereira Agostinho**  
PRESIDENTE