

Belo Horizonte, 21 de março de 2023.

A/C: Ilmo. Sr. HERIVELTO VELLA

A

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**

**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

Rua Doutor Monteiro de Godoy, 445, Bosque da Princesa

Pindamonhangaba – São Paulo

São Paulo/SP – CEP: 05804-900



A/C: Ilmo. Sr. João Henrique F. Gontijo – Secretário Ad. De Habitação

A/C: Ilmo. Sra. Monique Mara M. Dias – Diretora de Habitação

REF.: REQUERIMENTO VEREADORES PROBLEMAS  
EMPREENDIMENTO BEM VIVER  
PINDAMONHANGABA;  
MANIFESTAÇÃO QUANTO AO RELATÓRIO  
TÉCNICO DO IPT Nº 162 214-205

Ilmos. Srs.:

**SPL ENGENHARIA LTDA. (“SPL”)**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Pernambuco, nº 554, sala 701, Bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP. 30130-156, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.047.192/0001-94, neste ato devidamente representada nos termos do seu Contrato Social, vem, perante V. Sas., em resposta à solicitação enviada via correio eletrônico (*e-mail*), no dia 07 de março de 2023, manifestar-se nos termos a seguir:

Conforme solicitação via correio eletrônico, recebido da Secretaria de Habitação de Pindamonhangaba, relatório técnico relatando questionamentos, reclamações e reivindicações dos moradores e síndicos do empreendimento “Bem Viver Pindamonhangaba – Condomínio Cerejeira”, composto de 288 (duzentos e oitenta e oito) apartamentos, divididos em 09 (nove) blocos (lado A e lado B), quanto a supostos vícios de construção e de acabamento, foi requerido à **SPL** esclarecimentos em relação às providências adotadas visando a resolução destes apontamentos.

### I – DA BREVE INTRODUÇÃO

Inicialmente, vale destacar que a **SPL** é empresa do ramo da construção civil, que possui ISO 9001 e é certificada pelo Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat – Nível A (PBQP-H), com expertise no segmento popular, tendo executado diversas obras em inúmeros Municípios do Estado de São Paulo e Minas Gerais, obras estas que foram executadas nos mesmos padrões construtivos e de acabamento aplicados no Empreendimento, e sem que

tivessem sido apresentados, nestas demais obras, problemas de ordem reiterada, como os que vem sendo alegados no caso em questão.

Além disso, o Empreendimento foi executado pela **SPL** em parceria com a ForCasa Incorporações Imobiliárias ("**FORCASA**"), que possui ISO 9001 e é certificada pelo Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat – Nível A (PBQP-H).

Ainda, é importante destacar que à época da construção do Empreendimento algumas autoridades da Prefeitura de Pindamonhangaba foram convidadas a visitar outros empreendimentos realizados pela **FORCASA**, inclusive um empreendimento do mesmo padrão executado na cidade de Sorocaba e composto por quase 3.000 (três mil) unidades, ocasião em que os presentes puderam atestar a qualidade da implantação e do acabamento dos condomínios, os quais seguiram a mesma técnica construtiva do Empreendimento.

Aliás, vale dizer que as obras do Empreendimento foram executadas seguindo os mais elevados padrões de qualidade, em observância às normas técnicas vigentes, tanto que **o Bem Viver Pindamonhangaba foi escolhido, em 2017, pelo então Ministério das Cidades, como um empreendimento referência de Faixa 1 no Brasil.**

Assim, essa parceria firmada entre a **SPL** e a **FORCASA** teve o propósito de elevar o nível do Empreendimento, o qual seguiu um rígido padrão de qualidade.

## **II - DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA -FAIXA 1-FAR**

Conforme já é de amplo conhecimento, o Empreendimento foi financiado exclusivamente com recursos do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, estando enquadrado no Faixa 1 do então Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCV-FAR).

O FAR tinha como objetivo prover recursos ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR e ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, para realização de investimentos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, edificação de equipamentos de educação, saúde e outros complementares à habitação.

**O público-alvo do programa eram famílias advindas principalmente de áreas de risco, assentamentos precários ou condições de vulnerabilidade.**

Assim, diante do perfil do público beneficiado, uma das obrigações do programa era a realização do Projeto Técnico Social – PTS, desenvolvido exclusivamente pela Municipalidade, com o objetivo de orientar os então futuros moradores sobre a vida em condomínio, seus direitos e seus deveres.

Mais do que uma obrigação, o PTS se mostrou um instrumento fundamental para a formação de conduta desses futuros moradores, uma vez que o público beneficiado pelo Programa, em especial pela sua condição social, muitas vezes desconhece as normas condominiais, sobretudo seus deveres enquanto condôminos, já que alguns dos moradores são advindos de áreas informais e sem qualquer tipo de regulamentação de uso.

Nesse sentido, o a Portaria nº 168/2013 do Ministério das Cidades definiu as obrigações do Município onde o Empreendimento foi realizado, assim como os objetivos, etapas de realização e perpetuação do PTS, senão vejamos:

“PORTARIA Nº 168, DE 12 DE ABRIL DE 2013

(...)

ANEXO I

PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA RECURSOS DO FAR

DIRETRIZES PARA AQUISIÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

(...)

3 PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES

3.4 DISTRITO FEDERAL, ESTADOS E MUNICÍPIOS

a) firmar Termo de Adesão ao PMCMV, disponibilizado no sítio eletrônico ([www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br)), assumindo, no mínimo, as seguintes atribuições:

a.1) executar a seleção de beneficiários do Programa, observados os critérios de elegibilidade e seleção da demanda definidos pelo Ministério das Cidades em normativo específico;

**a.2) executar o Trabalho Social junto aos beneficiários dos empreendimentos contratados, conforme o disposto no Anexo V desta Portaria;**”

Quanto ao Trabalho Técnico Social:

ANEXO V (...)

TRABALHO SOCIAL (...)

2.OBJETIVOS

c) estimular o desenvolvimento da consciência de coletividade e dos laços sociais e comunitários, por meio de atividades que fomentem o sentimento de pertencimento da população local;

d) assessorar e acompanhar, quando for o caso, a implantação da gestão condominial, orientando a sua formação nos aspectos legais e organizacionais; (...)

**g) estimular a participação dos beneficiários nos processos de discussão, implementação e manutenção dos bens e serviços**, a fim de adequá-los às necessidades e à realidade local;

(...)

3.ETAPAS E CONTEÚDO MÍNIMO DO PROJETO

O Trabalho Social será desenvolvido em duas etapas:

3.1 Etapa pré-contratual

b) orientações sobre os procedimentos para a entrega dos imóveis; (...)

f) noções básicas sobre organização comunitária e as alternativas de representações dos beneficiários; e

**g) nos casos de condomínios, informações básicas sobre gestão condominial, estimativa de custos e estratégias para reduzi-los. (...)**

3.2 Etapa pós-contratual

3.2.1 Será iniciada, preferencialmente, após a assinatura de todos os contratos com os beneficiários do empreendimento, contemplando, no mínimo, os seguintes conteúdos: (...)

a.3) Coordenar a formação do condomínio, seus procedimentos de legalização, eleição do síndico e do(s) conselho(s), e elaboração do regimento interno, entre outros; (...)

**a.6) apoio à participação comunitária na promoção de atitudes e condutas ligadas ao zelo e ao bom funcionamento dos equipamentos** sociais e comunitários disponibilizados;

(...)

**c) Educação Patrimonial, abordada por meio das seguintes ações:**

**c.2) repasse de informações básicas sobre manutenção preventiva da moradia e dos equipamentos coletivos, e sobre os sistemas de água, esgoto, coleta de resíduos sólidos e de aquecimento solar, quando for o caso, e treinamento para o uso adequado desses sistemas.**

(...)

#### 4. ELABORAÇÃO, EXECUÇÃO E AVALIAÇÃO DO PROJETO DE TRABALHO SOCIAL

4.5 As atividades desenvolvidas deverão ser avaliadas e monitoradas contínua e sistematicamente, com a participação da equipe técnica e dos beneficiários, perpassando todas as etapas do Trabalho Social, possibilitando ajustes necessários e o redirecionamento das ações, quando for o caso.

**4.5.1 O Ente Federado deverá encaminhar à instituição financeira oficial federal relatórios periódicos de execução, de acordo com o PTS aprovado**

O Empreendimento foi realizado respeitando todas as normas técnicas e atendendo aos padrões de qualidade esperados, sendo reconhecido como referência de qualidade pelos órgãos responsáveis pelo PMCMV. Todavia, as edificações dependem de manutenções, para que os materiais e equipamentos empregados alcancem o desempenho esperado.

Por mais que as construtoras realizem inúmeras manutenções, estas de nada adiantarão e não serão eficazes, se a população não realizar as manutenções preventivas que lhes compete, assim como não sejam realizadas alterações estruturais que prejudiquem o desempenho da edificação.

Era responsabilidade do Município realizar o trabalho social para conscientização dos beneficiários e para esta atividade lhe coube o percentual de 1,5% (um e meio por cento) do total do custo do empreendimento. Além disso, incumbiu ao ente federado o trabalho de acompanhamento para a perpetuação do trabalho social.

Portanto, as manutenções preventivas e abstenção de alterações estruturais nas edificações e equipamentos de uso privativo e comuns, dependem da eficácia do Trabalho Social, o que não houve no caso do Empreendimento.

### **III - DO EMPREENDIMENTO**

A entrega do Empreendimento, ocorrida em março de 2018, onde cada um dos então futuros moradores recebeu da **SPL** o Manual do Proprietário, como forma de orientar, esclarecer e demonstrar as características principais de suas unidades e do Empreendimento, bem como para ressaltar a necessidade de manutenção preventiva de alguns dos seus equipamentos.

O Manual do Proprietário é um documento que contém informações relevantes acerca da unidade adquirida e do próprio condomínio, como, por exemplo, infraestrutura, localização e área, materiais e técnicas adotadas durante a construção, bem como orientações e prazos quanto às garantias previstas, além de dicas de manutenção da estrutura, a fim de que não ocorram transtornos por eventuais reformas incorretas e/ou usos indevidos dos equipamentos do Empreendimento ou de sua própria estrutura, competindo a cada um dos moradores, condôminos e síndicos do Empreendimento observar com rigor todas as instruções contidas no Manual, de forma a preservar o bem imóvel de sua propriedade.

Contudo, em que pese a abrangência das informações e orientações contidas no Manual do Proprietário do Empreendimento, é certo (e comprovado) que no “Bem Viver Pindamonhangaba – Condomínio Cerejeira” os moradores não observaram as determinações do Manual, situação esta que vem acarretando inúmeros transtornos ao Condomínio e que não pode ser imputada à SPL.

Neste sentido segue abaixo parecer das patologias indicadas no relatório técnico do IPT nº 162 214-205, juntamente com as páginas do Manual do Proprietário que dispõe sobre as necessidades de manutenções preventivas e corretivas em todo o Empreendimento e fotos demonstrando cada situação apontada.

- O relatório apresentado foi baseado na ABNT NBR 15.575:2013 (Norma Brasileira de Desempenho de Edifícios Residenciais), porém esta norma não é aplicável a este empreendimento, pois a data de início de aprovação do projeto, antecede a data de início da vigência da NBR em questão.
- Vale ressaltar também, que o relatório foi realizado em 15/03/2021 e só nos foi apresentado em 07/03/2023, ou seja, 02 (dois) anos após realização do relatório.
- **Apontamento nº 1:** “Empoçamento de água na região da calçada e penetração de água para o interior do hall de entrada dos edifícios e apartamentos do térreo”.

**Parecer:** Foram realizadas canaletas na entrada dos blocos, porém em vistoria na data de 09/03/2023, foi constatado a falta de limpeza das canaletas, ocasionando a obstrução da drenagem conforme imagens abaixo.





Canaletas de drenagem executada nas entradas



Canaletas de drenagem obstruídas por falta de limpeza

- Apontamento nº2:** “Retorno de esgoto para o ralo do interior das unidades habitacionais. Segundo moradores, isso ocorre em dias de chuva intensa”.

**Parecer:** Foi realizada o aumento das caixas, porém com a falta de limpeza, como já mencionado anteriormente, a sujeira obstrui o escoamento da água.
- Apontamento nº3:** “Penetração de água para o interior dos apartamentos do térreo, através da interface entre calçada e parede”.

**Parecer:** Conforme indicado no Manual do Proprietário, é necessário que se faça a manutenção preventiva anualmente da impermeabilização.

Impermeabilização	Inspeção visual, buscando identificar a presença de infiltrações	Providenciar reparo à cargo do morador	De 1 em 1 ano (após período chuvoso)	Preventiva
-------------------	--	--	--------------------------------------	------------

Manual do Proprietário (entregue aos moradores) – Página 23

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e de outros elementos	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Inspeccionar a camada drenante do jardim. Caso haja obstrução na tubulação e entupimento dos ralos ou grelhas, efetuar a limpeza	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta	Empresa capacitada/ empresa especializada

Manual do Proprietário (Sinduscon-SP) – Página 47

- Apontamento nº4:** “Manchas de umidade na base da parede de fachada em todo o perímetro dos edifícios, inclusive nas paredes que limitam o jardim de inverno”  
**Parecer:** Conforme Manual do Proprietário, é necessário que faça a verificação e caso necessário, faça a restituição da impermeabilização interna e externa a cada 1 ano (manutenção preventiva) como já mencionado no “Apontamento nº 3”.
- Apontamento nº5:** “Mancha de umidade e destacamento da pintura na parede (região inferior da janela)”.  
**Parecer:** Conforme Manual do Proprietário, é necessário que aplique silicone no encontro das esquadrias com a parede de concreto a cada 3 meses (manutenção preventiva).

Portas e janelas em alumínio	Aplicar silicone no encontro das esquadrias com a parede de concreto	Providenciar à cargo do morador	De 3 em 3 meses	Preventiva
------------------------------	--	---------------------------------	-----------------	------------

Manual do Proprietário (entregue aos moradores) – Página 23



Falha no silicone da janela (falta de manutenção preventiva)

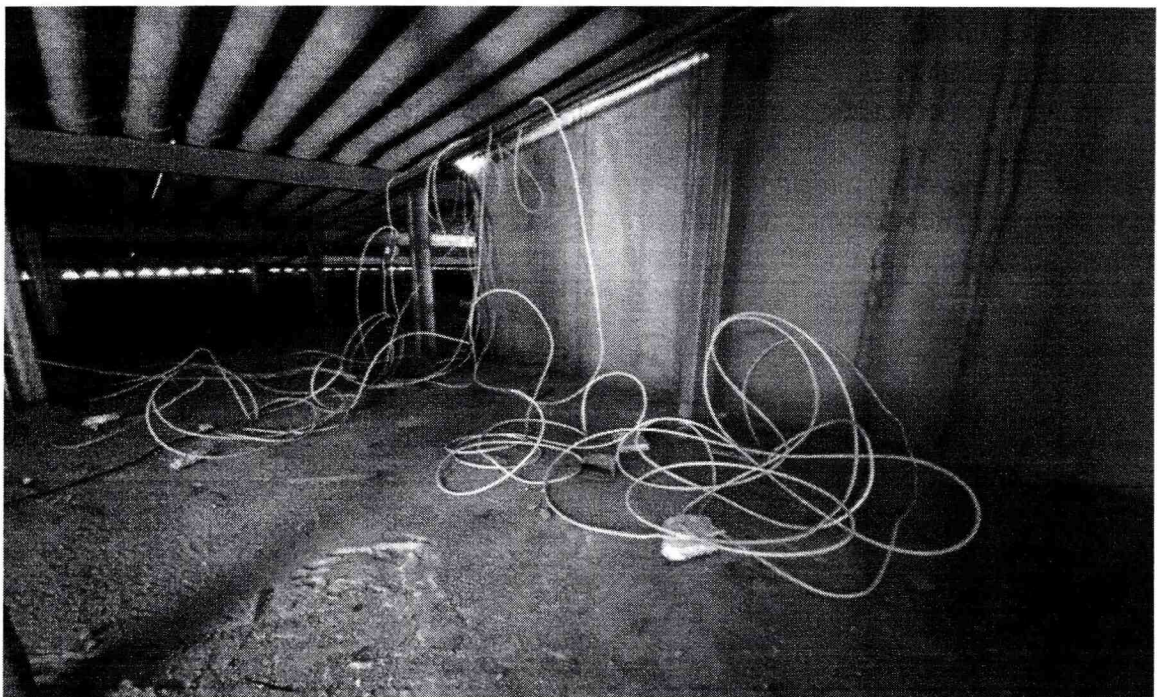


- **Apontamento nº6:** "Manchas de umidade na base da parede (lado interno da parede de fachada)".

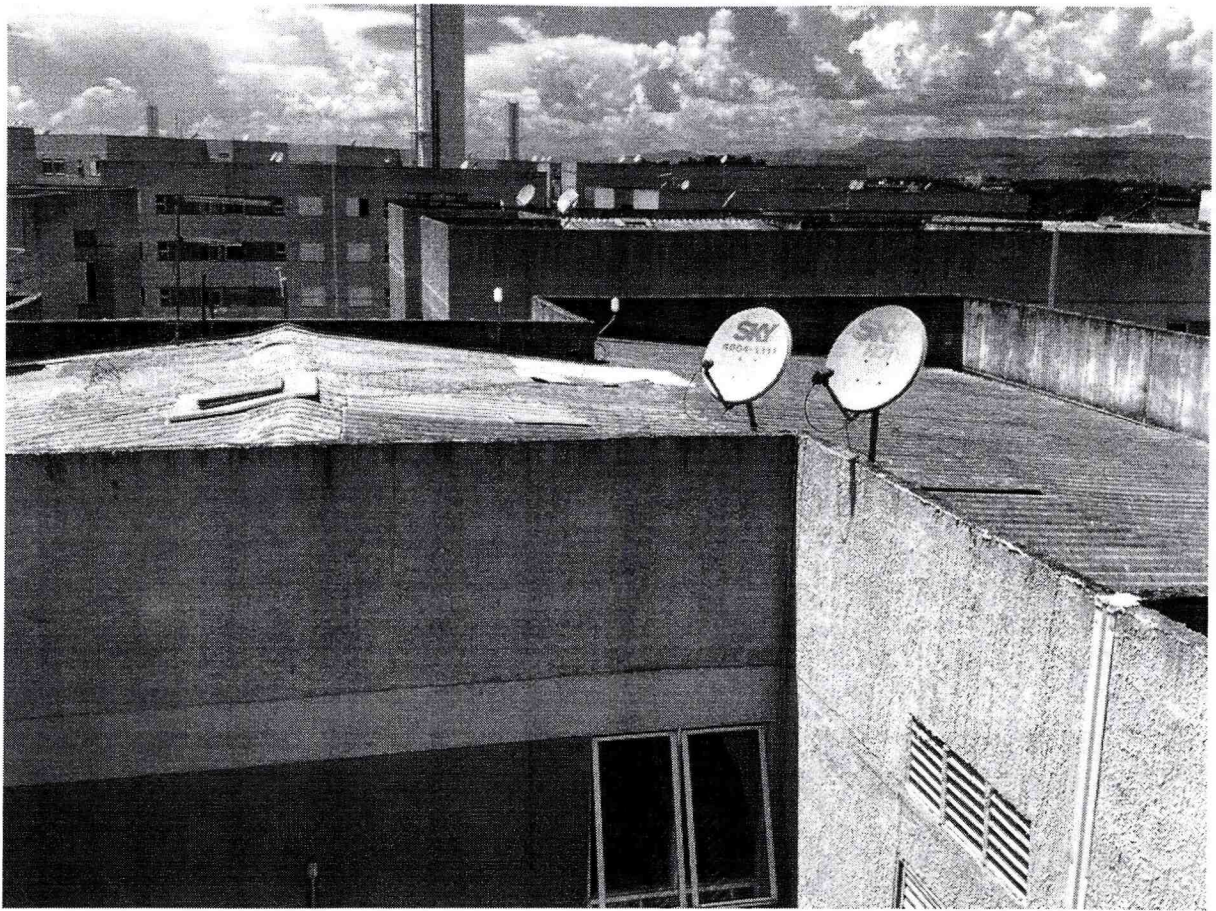
**Parecer:** Infiltração pela laje de cobertura através de escoamento de água na junta de dilatação umedecendo as unidades térreas que fazem divisa com a dilatação devido a frestas entre telhas e rufos (ocasionados pós entrega do empreendimento), quebras e furos nas telhas, falha de calafetação das calhas do bloco (falta de manutenção preventiva). Conforme Manual do Proprietário, é proibido a qualquer morador executar obras sobre os telhados. É possível comprovar que alguns moradores em total descumprimento às normativas do Manual do Proprietário, contrataram terceiros para instalação de antenas de TV, cabos de internet, etc. Além do já exposto é necessário também a realização da manutenção preventiva / corretiva (limpeza das calhas, aplicação de silicone e substituição de telhas quebradas) a cada 6 meses, conforme Manual do Proprietário.

Cobertura	Manutenção e limpeza das calhas. Aplicação de silicone na vedação entre a calha e a platibanda e nos rufos da cobertura. Substituir telhas quebradas ou danificadas	Providenciar à cargo do morador, contratando profissional habilitado	De 6 em 6 meses	Preventiva / Corretiva
-----------	---	--	-----------------	------------------------

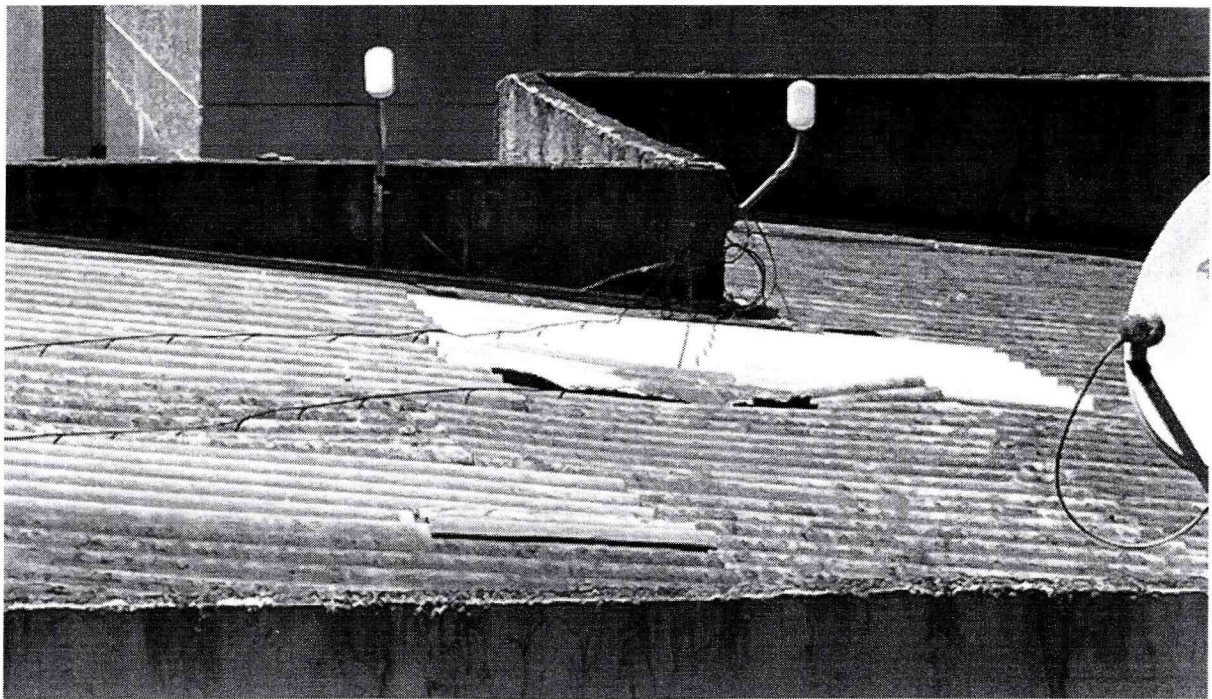
Manual do Proprietário (entregue aos moradores) – Página 24



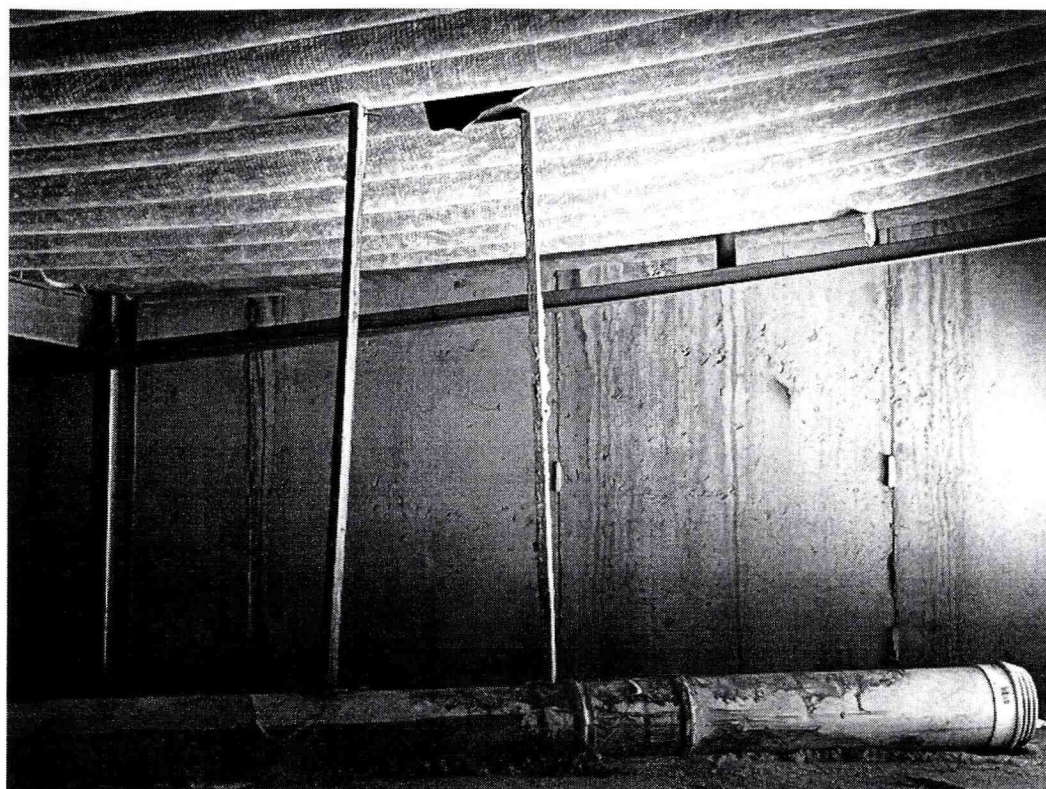
Cabeamento de televisão/internet entre telhado e rufos



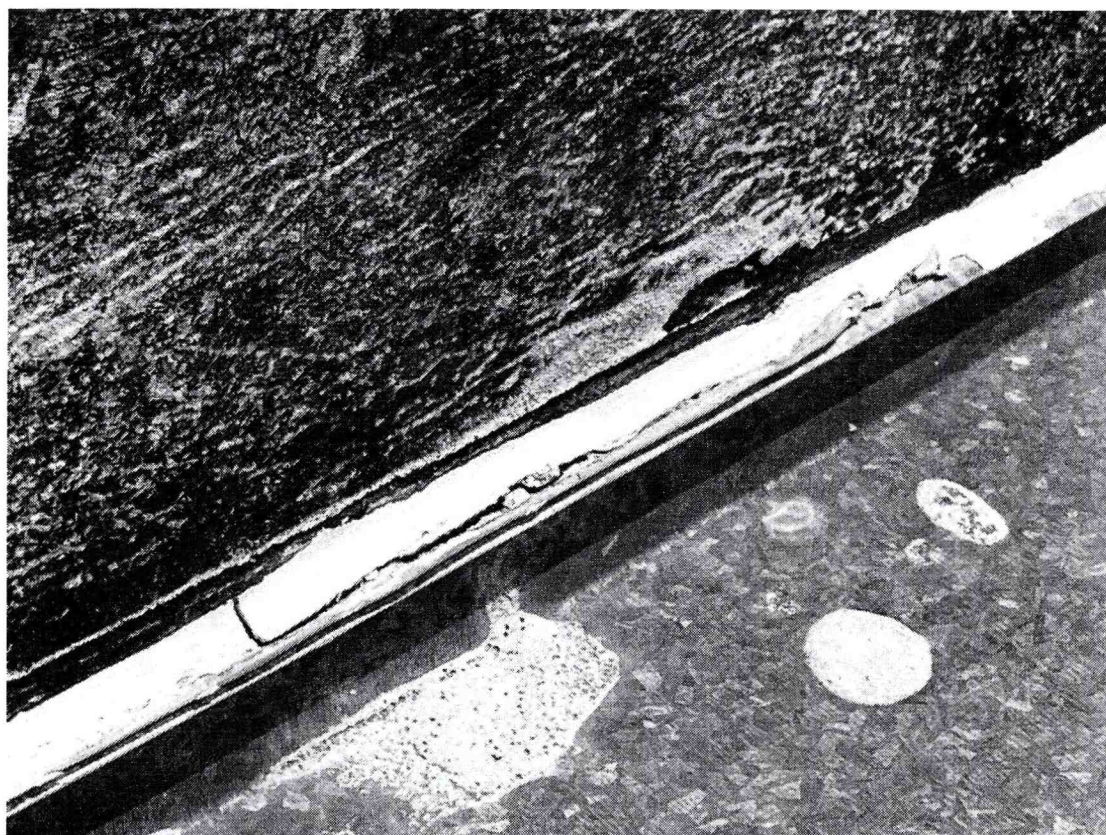
Instalação de antenas em desacordo com o Manual do Proprietário



Telha quebrada (falta de manutenção preventiva / corretiva)



Telha quebrada (falta de manutenção preventiva / corretiva)



Falha e ressecamento no silicone da calha (falta de manutenção preventiva)

- **Apontamento nº 7:** “Manchas de umidade em toda a superfície da parede dos apartamentos (paredes de fachada ou de divisa com o hall de entrada)”.  
**Parecer:** Umidade proveniente da condensação de água no ambiente. A condensação da água é um fenômeno comum em construções e é causada pelo contato do ar quente interno com uma superfície fria como paredes, tetos, pisos e vidros. É indicado aos moradores, que mantenham os ambientes bem ventilados assim como realizem abertura constante das janelas para ventilação natural do ambiente, a fim de evitar tal problema.
- **Apontamento nº8:** “Infiltração de água pela janela de vidro da sala com o jardim de inverno”.  
**Parecer:** Conforme Manual do Proprietário, é necessário que se aplique silicone no encontro das esquadrias com a parede de concreto / peitoris a cada 3 meses (manutenção preventiva).

Portas e janelas em alumínio	Aplicar silicone no encontro das esquadrias com a parede de concreto	Providenciar à cargo do morador	De 3 em 3 meses	Preventiva
------------------------------	--	---------------------------------	-----------------	------------

Manual do Proprietário (entregue aos moradores) – Página 23

- **Apontamento nº9:** “Fissuras nas placas cerâmicas de piso e nos rejuntas entre placas”
- **Apontamento nº10:** “Destacamento (som oco) de placas cerâmicas de piso”
- **Apontamento nº11:** “Desplacamento do revestimento cerâmico do piso”
- **Apontamento nº12:** “Fissuras nas placas cerâmicas de parede”
- **Apontamento nº13:** “Destacamento (som oco) de placas cerâmicas de parede (azulejos)”
- **Apontamento nº14:** “Desplacamento de revestimento cerâmico de parede (azulejos)”.  
**Parecer (nº9, 10, 11, 12, 13 e 14):** As reclamações referentes a qualquer dano as cerâmicas de piso e azulejo estão em execução atualmente.



Execução de manutenção de piso e azulejo nas cozinhas



- **Apontamento nº15:** “Fissura longitudinal no centro da laje, da ordem de 0,2 a 0,3 mm”.
- **Apontamento nº16:** “Fissura diagonal (45°) no canto da laje, da ordem de 0,2 a 0,3 mm”.

**Parecer:** A Norma Brasileira NBR 6118 estabelece que a abertura que NÃO EXCEDER valores da ordem de 0,2mm a 0,4mm, consideram-se fissuras insignificantes, sendo consideradas fissuras de retração que possuem origem do processo de cura do concreto.

- **Apontamento nº17:** “Deformação do forro de PVC do banheiro”.  
**Parecer:** Os revestimentos em forro têm como objetivo acomodar instalações aparentes e garantir o acabamento junto aos tetos. A deformação mencionada foi ocasionada devido algum vazamento proveniente da unidade acima.
- **Apontamento nº18:** “Mancha de umidade no forro de PVC do banheiro”.  
**Parecer:** Umidade proveniente da condensação da água no ambiente. A condensação da água é um fenômeno comum em construções e é causada pelo contato do ar quente interno com uma superfície fria como paredes, tetos, pisos e vidros. É indicado aos moradores, que mantenham os ambientes bem ventilados e é essencial que haja ventilação permanente nos ambientes úmidos como cozinha/área de serviço e banheiros, a fim de evitar tal problema.

- **Apontamento nº19:** “Vazamento de água na região do shaft na área de serviço dos apartamentos”.

**Parecer:** O shaft tem como objetivo acomodar as instalações hidráulicas e garantir um melhor acabamento. Conforme Manual do Proprietário, é necessário que faça a verificação e manutenção preventiva se necessário a cada 3 meses evitando possíveis vazamentos na própria unidade e na unidade abaixo.

## 6. MANUTENÇÕES E GARANTIAS

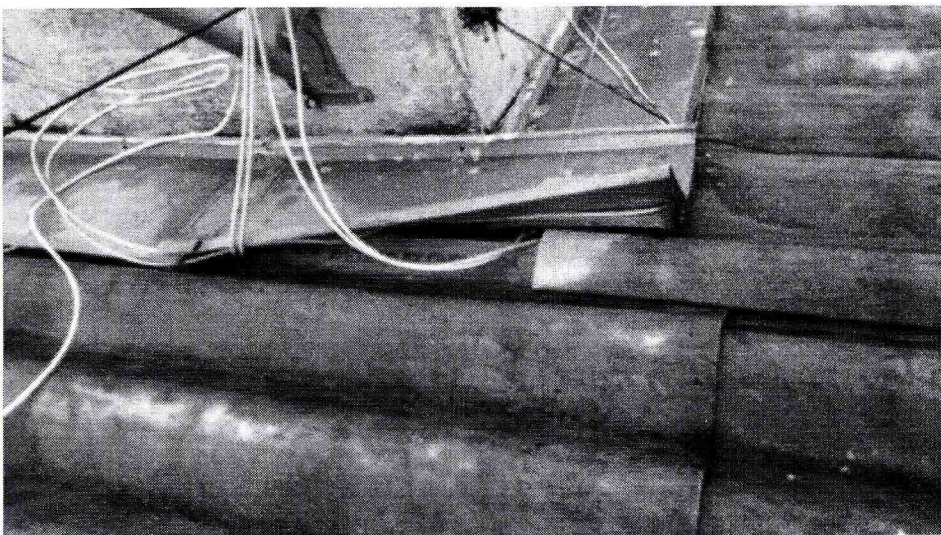
PLANO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA				
COMPONENTE	DESCRIÇÃO DA MANUTENÇÃO	PROVIDÊNCIA	PERIODICIDADE	MANUTENÇÃO
Tubulações e demais instalações hidráulicas	Verificar instalações de esgoto e drenagem para detectar obstruções, integridade, limpando em caso de entupimentos e reconstituindo sua integridade caso necessário	Providenciar à cargo do morador, contratando profissional habilitado	De 3 em 3 meses ou sempre que necessário mesmo que em prazo menor	Preventiva / Corretiva

Manual do Proprietário (entregue aos moradores) – Página 25

- **Apontamento nº20:** “Problemas com instalação elétrica nos apartamentos do último pavimento”.

**Parecer:** Penetração de água pela laje de cobertura, em especial pelas caixas elétricas, são ocasionadas por frestas entre telhas e rufos, quebras e furos nas telhas por onde infiltra água. Conforme Manual do Proprietário, é proibido a qualquer morador executar obras sobre eles (telhados). É possível comprovar que alguns dos moradores, em total descumprimento às normativas do Manual do Proprietário, contrataram terceiros para instalarem antenas de TV, cabos de internet, etc. Além de que, é necessário a realização da manutenção preventiva (limpeza das calhas, aplicação de silicone e substituição de telhas quebradas) a cada 6 meses.

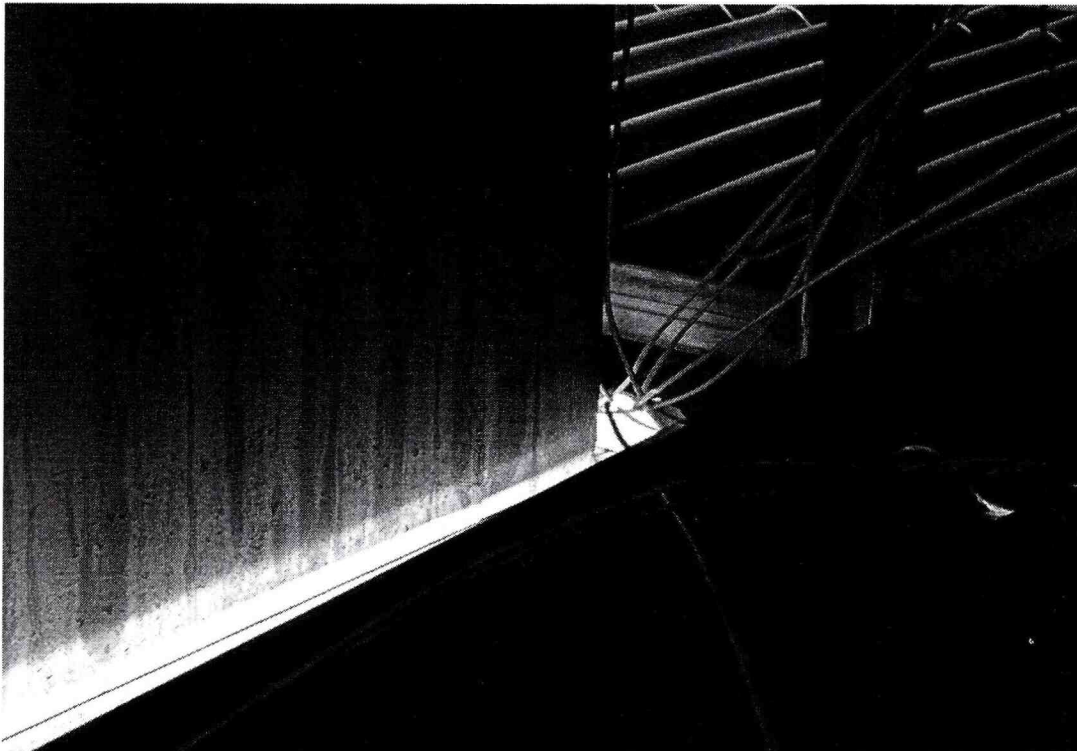
Cobertura	Manutenção e limpeza das calhas. Aplicação de silicone na vedação entre a calha e a platibanda e nos rufos da cobertura. Substituir telhas quebradas ou danificadas	Providenciar à cargo do morador, contratando profissional habilitado	De 6 em 6 meses	Preventiva / Corretiva
-----------	---	--	-----------------	------------------------



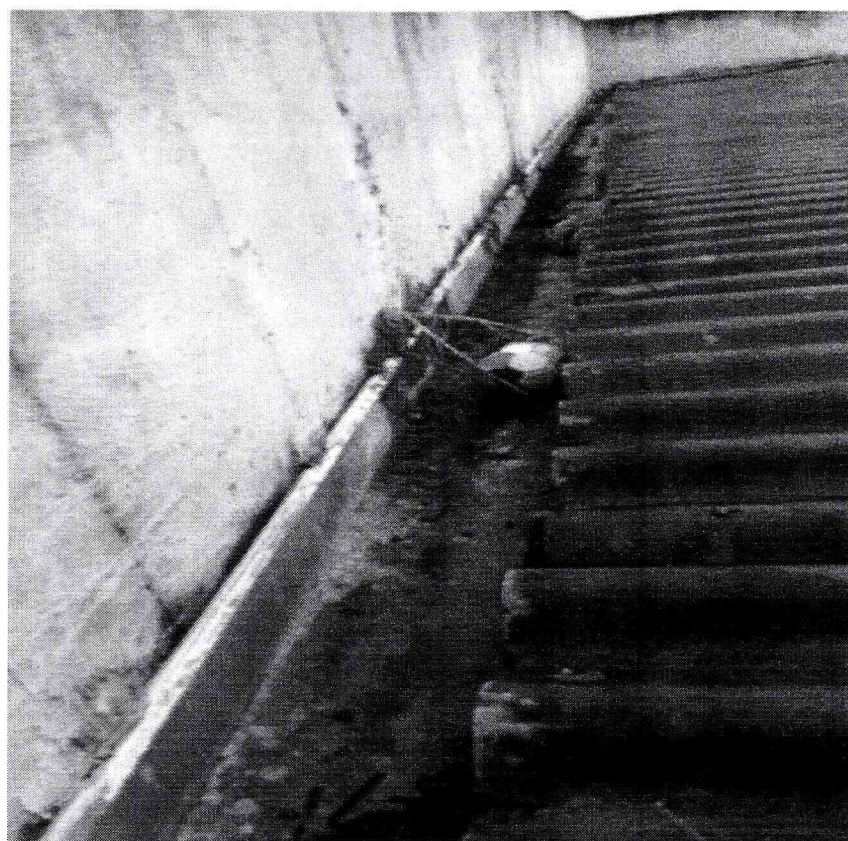
Rufos danificados devido a instalações irregulares de cabos de antenas e internet



Instalação irregular de antena na onda da telha – Ponto de infiltração



Rufos danificados devido a instalações irregulares de cabos de antenas e internet



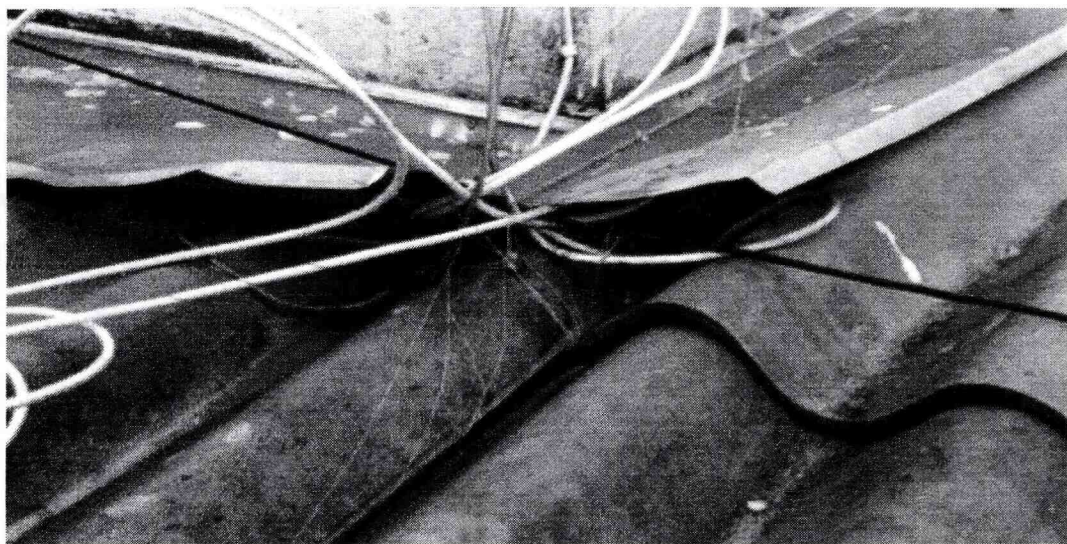
Calhas Sujas – Falta de manutenção e limpeza preventiva

- **Apontamento nº21:** “Mancha de escorrimento de água na interface da parede da sala com a laje de teto”.
- **Apontamento nº22:** “Manchas de escorrimento de água pelo ponto de antena e tomada da parede da sala”.

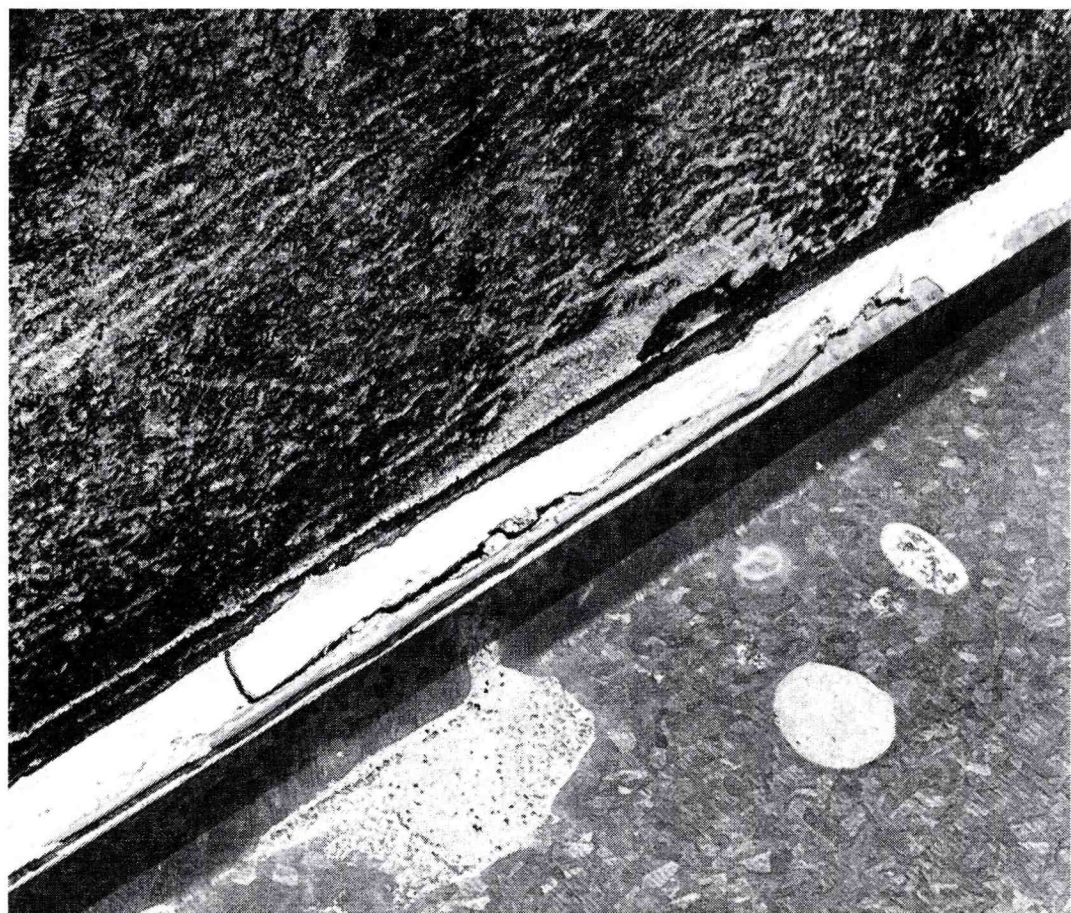
**Parecer apontamentos 21 e 22:** Penetração de água pela laje de cobertura, em especial pelas caixas elétricas, são ocasionadas por frestas entre telhas e rufos, quebras e furos nas telhas por onde infiltra água. Conforme Manual do Proprietário, é proibido a qualquer morador executar obras sobre eles (telhados). É possível comprovar que alguns dos moradores, em total descumprimento às normativas do Manual do Proprietário, contrataram terceiros para instalarem antenas de TV, cabos de internet, etc. Além de que, é necessário a realização da manutenção preventiva (limpeza das calhas, aplicação de silicone e substituição de telhas quebradas) a cada 6 meses.

Cobertura	Manutenção e limpeza das calhas. Aplicação de silicone na vedação entre a calha e a platibanda e nos rufos da cobertura. Substituir telhas quebradas ou danificadas	Providenciar à cargo do morador, contratando profissional habilitado	De 6 em 6 meses	Preventiva / Corretiva
-----------	---	--	-----------------	------------------------

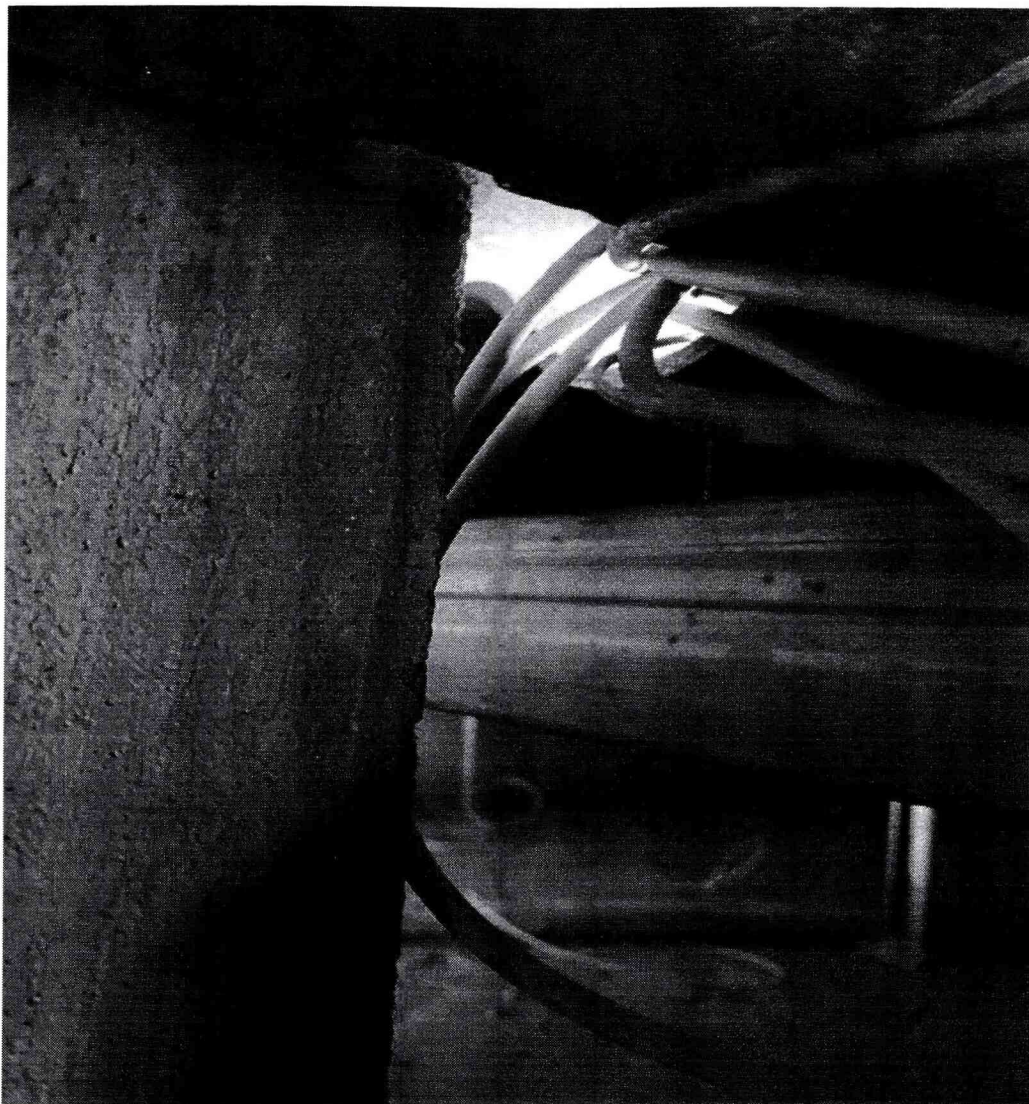




Rufos danificados devido a instalações irregulares de cabos de antenas e internet



Vedação entre Parede e Calha ressecada – Falta de manutenção da vedação



Rufos danificados devido a instalações irregulares de cabos de antenas e internet

- **Apontamento nº23:** “Problemas de acessibilidade (ausência de rampa)”.  
**Parecer:** Existe rota acessível a todo empreendimento conforme projeto aprovado pela Prefeitura e Normas vigentes a época.
- **Apontamento nº24:** “Dúvidas quanto ao uso de vidro de segurança na esquadria da sala abaixo da cota de 1,10m em relação ao piso”.  
**Parecer:** Utilização correta de vidro laminado conforme NBR 7199, inclusive no ato de vistoria de bombeiro para obtenção de AVCB foi solicitado pelo oficial vistoriador e juntado na documentação a comprovação de utilização de vidro laminado para a esquadria citada neste apontamento.
- **Apontamento nº25:** “Extintores de incêndio vencidos”.  
**Parecer:** Assim como qualquer equipamento de segurança, há necessidade da troca e manutenção preventiva / corretiva quando a data de vencimento expirar. As manutenções preventivas de área comum, tais como verificação e substituição dos extintores, são de total responsabilidade do condomínio.

Os casos acima são apenas uma pequena amostra do que foi identificado pela **SPL** e a **FORCASA** quando realizou a vistoria no Condomínio Cerejeira em 09/03/2023.

Ora, diante do exposto, não é razoável que seja imputada à **SPL** a responsabilidade por estes supostos defeitos de construção e de acabamentos, uma vez que é notória a falta de manutenção preventiva ou corretiva destes equipamentos pelos moradores e síndicos, situação esta que, como não poderia ser diferente, acarretou, quanto a estes itens a perda da garantia por mau uso ou falta de conservação.

**Ou seja, nunca houve má qualidade construtiva, pelo contrário, houve falta de orientação e, sobretudo, conhecimento destes moradores acerca dos seus deveres enquanto condôminos, orientação esta que deveria ter sido realizada, com rigor, pelo TTS.**

#### **IV - DAS PROVIDÊNCIAS ADOTADAS PELA SPL EM RELAÇÃO AOS CHAMADOS DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA**

Com relação aos chamados de assistência técnica, é cediço que a **SPL**, na qualidade de construtora do Empreendimento, desde a entrega do Empreendimento, sempre prestou a devida assistência quando demandada, seja pelos moradores, para providências em seus apartamentos, seja pelos síndicos para medidas nas áreas comuns do Empreendimento.

A **SPL**, visando o bem-estar dos moradores do Empreendimento e entendendo a condição social da maioria deles, atuou, inúmeras vezes, além das suas próprias obrigações legais e contratuais, prestando assistência, inclusive, para casos nos quais já havia sido confirmada a perda da garantia.

A **SPL** chegou, inclusive, a protocolar em março de 2020, perante a Secretaria de Habitação de Pindamonhangaba, em reunião realizada entre seus representantes e o Prefeito de Pindamonhangaba, Secretário de Habitação e Secretário de Obras, um documento contendo de forma detalhada e completa todos os dados e medidas adotadas acerca dos principais vícios apontados no Empreendimento, como, por exemplo, deslocamento das cerâmicas, problemas de drenagem e reservatórios de água.

Em fevereiro de 2021, novamente perante a Secretaria de Habitação de Pindamonhangaba, em reunião realizada entre seus representantes e o Prefeito de Pindamonhangaba, Secretário de Habitação e Secretário de Obras, protocolamos um novo relatório contendo de forma detalhada e completa todos os dados e medidas adotadas acerca dos principais vícios apontados no Empreendimento, como, por exemplo, problemas de drenagem, falta de limpeza/manutenção das caixas de esgoto e águas pluviais e falta de manutenção nos telhados (telhas quebradas e calhas obstruídas).

Neste documento, foi sinalizado que vários dos supostos vícios alegados pelos moradores e síndicos nada mais eram do que reflexos do mau uso ou da falta de conservação dos equipamentos e não de falha técnica da **SPL**, acarretando, assim, a perda da garantia.

Sendo assim, a **SPL** se prontificou a reunir-se com os síndicos dos condomínios para orientá-los sobre as necessidade implementação das manutenções corretivas e preventivas, conforme consta no manual do proprietário. Esta reunião ocorreu no dia 01/03/2021, na presença da Diretora de Habitação Monique Mara M. Dias.



**Habitacao Pindamonhangaba**  
REUNIÃO COM SINDICOS DO BEM VIVER PINDAMONH...  
Para: Oswaldo Pinheiro e mais 5

Caixa de Ent. ...@forcasa.com.br 4 de fevereiro de 2021 08:50

[Detalhes](#)

Prezados senhores, bom dia!

Conforme acordado em reunião do Gabinete do Exmo. Sr. Prefeito Dr. Isael em 01/02/2021, ficou agendado com os 06 síndicos e 06 subsíndicos do Empreendimento Bem Viver e Secretaria de Habitação a reunião com os responsáveis da FORCASA dia 01/03/2021 - 2 feira às 15h no escritório administrativo da Construtora.

O objetivo da reunião será apresentar aos responsáveis condominiais as principais e mais urgentes manutenções e prevenções que devem ser realizadas nos blocos e condomínio, evitando assim maiores conflitos e prejuízos aos moradores, entre outros assuntos pertinentes.

Solicitamos inclusive que seja realizado a apresentação fotográfica dos telhados dos 96 blocos bem como informações sobre as caixas pluviais, caixas de gordura e esgoto.

Solicitamos o favor de nos enviar o cronograma da troca de pisos e cerâmicas de todos os moradores por condomínio referente o ano de 2020 e janeiro de 2021.

Diante do exposto, agradecemos e nos colocamos à disposição.

Att

Monique Mara M. Dias  
Diretora de Habitação  
12 - 36445230 / 12 - 99171-6410



**Secretaria de Habitação**  
Rua Dr. Monteiro do Góssy, 443, Bosque da Princesa  
Tel: (12) 3644-5231 / FAX: (12) 3644-5600  
CNPJ: 45.226.214/0001-19



Foto da Reunião – SPL – Prefeitura e síndicos dos condomínios

<b>Ata de Reunião</b>		Data: 01/03/2021 Início: 15:10 Término: 17:20 Folha: 17/20
-----------------------	--	---

LOCAL: Residencial Bem Viver Pinda

				Empresa	
1	Gisele camila Garcia <i>GUA</i>	Síndica Pinus	12	Larissa Siqueira <i>[assinatura]</i>	SPL
2	Silvia Firmino de Melo Souza	Pinus <i>SILVIA</i>	13	Rodrigo Tadeu <i>[assinatura]</i>	SPL
3	Rosana Ap da Silva <i>Rosana</i>	Jacarandá	14	Oswaldo Pinheiro <i>[assinatura]</i>	SPL
4	Almir Rogério da Silva <i>[assinatura]</i>	Síndico Jacarandá	15	Ana Bertolai <i>[assinatura]</i>	SPL
5	Cleide da Cruz Luiz de Moraes <i>[assinatura]</i>	Síndica Cerejeira	16	<i>[assinatura]</i>	SPL
6	Graciane E dos Santos <i>[assinatura]</i>	Salgueiro	17		
7	João Henrique Montijo <i>[assinatura]</i>	Secretário Habitação	18		
8	Monique Dias	Diretora Habitação	19		
9	Alexandra Cecilia S Santos	Síndica Mogno	20		
10	Reginaldo Ap Marques	Salgueiro	21		
11	<i>[assinatura]</i>	<i>[assinatura]</i> CEDRO	22		

Item		Prazo
1	Apresentação do Empreendimento/ Entrega dentro do prazo juntamente com os anexos/ Empreendimento modelo	
2	Assuntos assistência técnica- Explicação sobre parede de concreto	
3	Desplacamento cerâmico/ atendimento gradativo/ problema de estoque de material devido à pandemia prazo de atendimento conclusão Setembro 2021 de 415 chamados abertos em 2020/ Novas contratações mdo/ estoque reconstituído	Oswaldo
4	Definição de cronograma de execução: Pinus/ Cerejeira/ Cedro/ Mogno/ Jacarandá/ Salgueiro	
5	Serão realizadas as aberturas de novos chamados, para casos novos de deslocamento cerâmico	
6	Itens a verificar: Jardins blocos Cerejeira/ Abertura das tampas de drenagem/ mostrar caixas de drenagem/ vistoria condomínio cerejeira bolor unidades 88 104 6B 104	
7	Telhados- Volume de reclamações muito alto/ vistorias nos telhados a partir de filmagens aéreas/ telhados danificados por terceiros/ controle de acesso ao telhado/ falta de manutenção preventiva	
8	Disponibilização de canal de atendimento ForCasa/ Prefeitura	
9	Manutenção preventiva: Todas as orientações estão contidas no manual do proprietário, nas páginas 23 e 24.	
10	Principais manutenções preventivas: telhados, drenagem, caixas de gordura, espuma e esgoto	

Em especial, no que tange às alegações de deslocamento das cerâmicas a **SPL** esclarece que vem prestando todas as manutenções conforme solicitado pelos moradores, porém por se tratar de sistema construtivo de parede de concreto, foi identificado que os sistemas convencionais de argamassa e cerâmica não deram a devida aderência em todos os pontos, razão pela qual a **SPL** está realizando os reparos nas paredes e pisos que tiveram baixa aderência.

## V - DA CONCLUSÃO

Ante todo o exposto e considerando que a **SPL** sempre apresentou, de forma integral e tempestiva, todos os documentos, fotos, mídias e dados sobre os supostos vícios alegados no Ofício e, sobretudo, sempre demonstrou à Prefeitura, à Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba, bem como aos moradores e síndicos do empreendimento Bem Viver Pindamonhangaba a necessidade do bom uso dos equipamentos e de manutenção preventiva destes, a **SPL** entende ser oportuno que o município reitere, de forma ostensiva, a orientação aos moradores e síndicos do empreendimento Bem Viver Pindamonhangaba, a fim de que eles possam, efetivamente, compreender os seus direitos e, sobretudo, os seus deveres enquanto condôminos, evitando, assim, em muitos dos casos, a perda da garantia dos equipamentos.

A SPL apresenta novamente todos os documentos que comprovam o alegado, em especial o cumprimento de suas obrigações enquanto construtora.

Por fim, a **SPL** coloca-se à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas que possam surgir, reafirmando seu compromisso com a transparência e bem-estar dos moradores e qualidade na execução de seus empreendimentos.

Sendo o que nos cumpria para o momento, renovamos nossos votos de elevada estima e distinta consideração.



**SPL ENGENHARIA LTDA.**