



Governo do Estado de São Paulo
Casa Civil
Gabinete do Secretário da Casa Civil

OFÍCIO

Número de Referência: RI - 1199/2021

Interessado: Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo

Assunto: Requerimento de Informação 1199/2021 - Deputado Caio França

Ofício nº 3109/2022/SGL/CC

Ao Exmo. Senhor Deputado LUIZ FERNANDO

1º Secretário

Mesa da Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo

Senhor Deputado,

Com fundamento no artigo 20, inciso XVI da Constituição do Estado de São Paulo, encaminho as informações prestadas pela Secretaria da Habitação em atendimento ao Requerimento acima citado, de autoria do Deputado Caio França.

Atenciosamente,

São Paulo, 11 de maio de 2022.

Cauê Macris
Secretário de Estado
Gabinete do Secretário da Casa Civil

Classif. documental

006.01.10.003



CCOFI202200217A



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

São Paulo, 25 de abril de 2022.

Ofício GS/SH nº 0026/2022

Expediente SP Sem Papel nº 00967/2021

(Ref.: Requerimento de Informação nº 1199/2021 de autoria do Deputado Caio França).

Senhor Secretário - Chefe,

Tenho a honra de dirigir-me a Vossa Excelência para, em atendimento aos termos do correio eletrônico de 27 de dezembro p.p., encaminhar a anexa cópia integral da Diretoria Técnica da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, de fls. 43 a 45, acompanhada dos demais documentos necessários para subsidiar respostas aos questionamentos contidos no requerimento em tela.

Igualmente, esclareço que a Caixa Econômica Federal – CEF está sendo notificada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, por meio dos Ofícios CDHU 6.00.00.00/063/2022 e 6.00.00.00/064/2022, para que aquela Instituição adote as providências para solucionar os problemas nos empreendimentos São Vicente Primavera e Penedo.

À disposição para eventuais esclarecimentos adicionais, na oportunidade reitero a Vossa Excelência protestos de distinta consideração.


FLAVIO AUGUSTO AYRES AMARY
Secretário de Estado da Habitação



À Sua Excelência o Senhor
CAUÊ MACRIS
DD. Secretário – Chefe da Casa Civil
São Paulo – SP



Governo do Estado de São Paulo
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
DIR TECNICA

Despacho

Interessado: SECRETÁRIO-CHEFE DA CASA CIVIL - CAUÊ MACRIS
Assunto: SAO VICENTE - CH PRIMAVERA/PENEDO - REQ. DE INFORMAÇÃO 1199/2021
DEPUTADO CAIO FRANÇA
Número de referência: 1199/2021

À Chefia de Gabinete, Nelson:

REQ. DE INFORMAÇÃO Nº 1199, DE 2021 – DEPUTADO CAIO FRANÇA

1. Requer cópia do contrato entre a CDHU e a empreiteira responsável pela construção do Conjunto Habitacional Primavera/Penedo no município de São Vicente;

- Segue anexo o contrato de promessa de compra e venda e o contrato para a execução de obras.

OBS.: a CDHU como adquirente dos imóveis reformados não foi o contratante da construtora. Embora a CDHU tenha acompanhado a execução, a CAIXA foi a responsável pelo desenvolvimento dos projetos, pela a fiscalização e execução da obra além da obtenção das aprovações e licenças do empreendimento.

2. Requer cópia da Carta de Habite-se do Conjunto Habitacional Primavera/Penedo no município de São Vicente, fornecida pela CDHU na entrega dos apartamentos;

- Segue anexo as cartas de habitação do Conjunto Residencial Penedo e do Conjunto Residencial Reserva das Primaveras.

OBS.: A obtenção dos “Habite-se” foi feita pela CAIXA. A CDHU não fornece cópia desse documento para os moradores e sim do contrato na entrega das chaves e, depois, da matrícula do respectivo imóvel.

3. Requer cópia de inteiro teor do relatório de vistoria técnica realizada pela CDHU, antes da entrega Conjunto Habitacional Primavera/Penedo no município de São Vicente;

- Segue anexo os Termo de Aceite Provisório das obras nos dois conjuntos habitacionais.

Classif. documental	006.01.10.004
---------------------	---------------



Assinado com senha por AGUINALDO LOPES QUINTANA NETO - 11/02/2022 às 08 21.49.
Documento Nº: 32525332-1460 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=32525332-1460>



CDHUES202200517A

OBS.: Este é o documento expedido às vésperas da conclusão da obra que atesta a situação da execução quando da última vistoria técnica realizada antes da entrega. O relatório propriamente dito era emitido pela fiscalização da CAIXA para efeito de medição apenas.

4. Requer informações se a CDHU já acionou a empresa responsável pela construção do Conjunto Habitacional Primavera/Penedo no município de São Vicente, para realizar vistoria no conjunto, visto os problemas de enchentes recorrentes durante as fortes chuvas na região que torna impossível habitar os apartamentos do pavimento térreo.

- Segue anexo cópia da troca de e-mails entre a CDHU e a CAIXA sobre a recorrência de alagamentos nos conjuntos habitacionais.

OBS.: A empresa responsável pela construção do empreendimento é a CAIXA. Desde a primeira ocorrência de alagamento dos conjuntos a CDHU solicitou à CAIXA esclarecimentos sobre haver histórico de alagamento nos terrenos. Pois sendo a CAIXA a proprietária dos imóveis desde 2002 seria ela conhecedora dos antecedentes. A CAIXA, porém, nunca respondeu.

5. Requer memorial descritivo das obras de combate a enchente dos pavimentos térreos do Conjunto Habitacional Primavera/Penedo no município de São Vicente;

- Não existe memorial descritivo das obras de combate a enchente.

OBS.: Não foram feitas obras de combate à enchente no empreendimento. Nem havia previsão de serem feitas no contrato da CAIXA com a construtora.

6. Requer cópia de todos os encaminhamentos enviados pela CDHU a construtora responsável pela obra, referente as reclamações no tocante as enchentes que prejudicam os apartamentos dos pavimentos térreos do Conjunto Habitacional Primavera/Penedo no município de São Vicente;

- A CDHU não encaminhou reclamações sobre as enchentes diretamente à construtora.
- **OBS.:** Por contrato a CAIXA era responsável por prover todos os recursos para plena recuperação do empreendimento. Do projeto à execução da obra. Além disso, do início em janeiro de 2015 até a conclusão em setembro de 2017, as enchentes no entorno nunca alcançaram a obra. Portanto, a CDHU não tinha ascendência sobre a construtora e nem motivo para responsabilizá-la pelas enchentes.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2022.



Governo do Estado de São Paulo
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
DIR TECNICA

AGUINALDO LOPES QUINTANA NETO
Diretor
DIR TECNICA



Assinado com senha por AGUINALDO LOPES QUINTANA NETO - 11/02/2022 às 08 21 49.
Documento Nº: 32525332-1460 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=32525332-1460>



CAIXA

CDHU

CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL
 nº 9.00.00.00/3.00.00.00/0123/14
 Protocolo nº 202091/14
 PP nº 57.65.20

CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, REPRESENTADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, E A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, TENDO POR OBJETO A TOTALIDADE DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PENEDO, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE - ESTADO DE SÃO PAULO.

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, doravante denominado simplesmente **PROMITENTE VENDEDOR**, representado, por força do § 8º, do Art. 2º e inciso VI do Art. 4º da Lei nº 10.188/2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004 - pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.69 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **JOSÉ PAULO GOMES DE AMORIM**, brasileiro, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 8.838.283 SSP/SP, CPF 038.176.338-23, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, no livro 2877, fls. 057, em 25/05/2011.

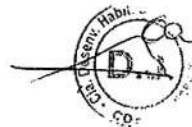
II - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, doravante denominada simplesmente **PROMITENTE COMPRADORA**, sociedade de economia mista, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, 170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.865.597/0001-09, neste ato representada por seu Diretor de Planejamento e Fomento Interino, **MARCOS RODRIGUES PENIDO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 10.941.864-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 056.485.798-02, e por seu Diretor Presidente Interino, **JOSÉ MILTON DALLARI SOARES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 2.995.928-7 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 024.686.118-53, ambos com endereço comercial na sede da companhia que ora representam.

B - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL E FORMA DE PAGAMENTO, PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS, DA ESCRITURA DEFINITIVA E DA POSSE:

B.1 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL E PARCELAMENTO - O valor estipulado para a compra e venda das unidades autônomas que integram o empreendimento denominado é de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), correspondente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por unidade habitacional, sendo certo que esse valor será parcelado da seguinte maneira:

Minuta da Promessa de Venda e Compra - Residencial Penedo

Página 1 de 8



CDHUCAP202201328A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 10/02/2022 às 17:38:13
 Documento Nº: 34557454-8639 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=34557454-8639>

SIGA

CAIXA

CDHU

1) No prazo de 10 dias úteis após a assinatura do presente contrato, a título de entrada, a PROMITENTE COMPRADORA efetuará o pagamento em dinheiro no valor de R\$ 10.560.000,00 (Dez milhões, quinhentos e sessenta mil reais), mediante crédito em conta aberta na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, vinculada ao empreendimento;

2) No prazo de 6 (seis) meses após a assinatura do presente contrato, a PROMITENTE COMPRADORA efetuará o pagamento em dinheiro no valor de R\$ 3.680.640,00 (Três milhões, seiscentos e oitenta mil, seiscentos e quarenta reais), mediante crédito em conta aberta na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, vinculada ao empreendimento, a título de segunda parcela;

3) No prazo de 12 (doze) meses após a assinatura do presente contrato, a PROMITENTE COMPRADORA efetuará o pagamento em dinheiro no valor de R\$ 3.679.680,00 (Três milhões, seiscentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta reais), mediante crédito em conta aberta na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, vinculada ao empreendimento, a título de terceira parcela;

4) Ao término das obras, será emitido em conjunto pelo PROMITENTE VENDEDOR o PROMITENTE COMPRADORA, Termo de Recebimento Provisório das Obras (Anexo I), e será efetuado pela PROMITENTE COMPRADORA o pagamento em dinheiro no valor de R\$ 3.679.680,00 (Três milhões, seiscentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta reais), mediante crédito em conta aberta na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, vinculada ao empreendimento, a título de quarta parcela;

5) Após 180 dias da assinatura do Termo de Recebimento Provisório das Obras (Anexo I), estando todas as obrigações deste contrato cumpridas pelo PROMITENTE VENDEDOR, e atendidas toda e qualquer pendência de obra que eventualmente possa surgir, será realizado o aceite do empreendimento, com a assinatura conjunta entre PROMITENTE VENDEDOR e PROMITENTE COMPRADORA do Termo de Recebimento Definitivo do Empreendimento constante do Anexo II do presente instrumento, conforme previsto no item B.3 deste Contrato, momento em que a PROMITENTE COMPRADORA efetuará o pagamento em dinheiro no valor de R\$ 2.400.000,00 (Dois milhões e quatrocentos mil reais), mediante crédito em conta aberta na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, vinculada ao empreendimento, a título de parcela final.

Parágrafo Primeiro – Independentemente dos prazos previstos para o pagamento das parcelas de que tratam os itens B-1.2 a B-1.5 acima, a PROMITENTE COMPRADORA reserva-se o direito de não efetuar os pagamentos de tais parcelas caso seja verificado, ao tempo dos futuros pagamentos, que o Cronograma Físico-Financeiro do empreendimento encontra-se em atraso, ocasião em que a PROMITENTE COMPRADORA abster-se-á de realizar o pagamento das parcelas vincendas, até que o PROMITENTE VENDEDOR recupere o Cronograma Físico-Financeiro do empreendimento.

Parágrafo Segundo – Os valores correspondentes às parcelas 2ª. a 5ª. serão objeto de remuneração pela Taxa SELIC, desde a data da assinatura do presente contrato até a data de seu efetivo pagamento ao PROMITENTE VENDEDOR, conforme detalhamento constante nos itens B-1.2 a B-1.5.

Parágrafo Terceiro – Em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas citadas no item B-1, haverá, por parte da PROMITENTE COMPRADORA, o pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela, acrescido de juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês;

Parágrafo Quarto – Após o pagamento da última parcela citada em "B.1-5" acima ao PROMITENTE VENDEDOR, haverá a outorga da mais ampla e geral quitação com relação ao objeto do presente por parte da PROMITENTE COMPRADORA, mediante a assinatura conjunta do Termo de Recebimento Definitivo do Empreendimento, constante do Anexo I do presente instrumento.

B.2 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO - O prazo para o término das obras necessárias para a conclusão ou recuperação do empreendimento objeto do presente instrumento, possibilitando a entrega dos imóveis nos exatos termos dos memoriais e plantas, relacionados às obras

Minuta de Promessa de Venda e Compra – Residencial Penedo

Página 2 de 8



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 10/02/2022 às 17:38:13
Documento Nº: 34557454-8639 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/signaex/public/app/autenticar?n=34557454-8639>



de conclusão, bem como sua devida legalização, inclusive individualização, é de 30 (trinta) meses, contados da data de assinatura do presente instrumento, podendo ser antecipado.

Parágrafo Único – O prazo referido em B.2 poderá ser prorrogado, mediante prévio acordo entre as partes.

B.3 - DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA E DA POSSE DOS IMÓVEIS QUE INTEGRAM O EMPREENDIMENTO OBJETO DO PRESENTE CONTRATO – por ocasião do término das obras para conclusão ou recuperação dos imóveis que integram o empreendimento objeto do presente instrumento será lavrada a inerente escritura definitiva de venda e compra, no prazo de 90 (noventa) dias, bem como haverá a transmissão da posse, de fato e de direito, sobre o empreendimento e respectivas unidades condominiais, condição que será formalizada com a assinatura por ambas as partes do Termo de Recebimento Provisório do Empreendimento, conforme Anexo I deste contrato. A partir da transmissão da posse, todas as despesas e encargos incidentes sobre as unidades / empreendimento serão de incumbência exclusiva da PROMITENTE COMPRADORA.

Parágrafo Único – Ressalvados os casos em que ocorrer atraso na lavratura da escritura por culpa do PROMITENTE VENDEDOR, caso a PROMITENTE COMPRADORA se recuse ou postergue, injustificadamente, a lavrar a inerente escritura pública, arcará com todos os danos advindos desse ato, inclusive com as despesas de manutenção e conservação dos imóveis, que nesse caso somente serão de incumbência do PROMITENTE VENDEDOR até a completa regularização e individualização das unidades do empreendimento e aptidão para a regular outorga da inerente escritura definitiva, bem como suportará, integralmente, os riscos que recaírem sobre eles.

C - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA VENDA E DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

C.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - O PROMITENTE VENDEDOR é proprietário do imóvel descrito e caracterizado na matrícula 130.350, Livro no. 2, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo. O empreendimento em questão encontra-se sendo originado na gleba de terras outrora adquirida pelo PROMITENTE VENDEDOR, com área de 11.708,00 m², localizada no perímetro urbano da cidade e comarca de São Vicente, Estado de São Paulo.

C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO - No imóvel mencionado no item C.1 foi autorizado pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PENEDO, constituído de 12 (doze) blocos de 5 (cinco) pavimentos cada, totalizando 240 (duzentos e quarenta) apartamentos, edificação essa que se encontra sendo realizada, recuperada ou concluída com recursos do PROMITENTE VENDEDOR, em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos, em relação aos quais a PROMITENTE COMPRADORA tem plena ciência e concordância.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O PROMITENTE VENDEDOR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, declara-se senhor e legítimo possuidor do imóvel descrito e caracterizado na matrícula imobiliária mencionada no item C.1 retro, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive de natureza fiscal e assim promete vender tal imóvel à PROMITENTE COMPRADORA pelo preço certo constante da letra "B1" deste contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA RECUPERAÇÃO DOS IMÓVEIS / EMPREENDIMENTO – O término das obras de recuperação ou conclusão do empreendimento, nos moldes previstos nos respectivos memorial descritivo, plantas e projetos, será de inteira responsabilidade do PROMITENTE VENDEDOR, sendo sua obrigação arcar com todos os custos a elas referentes, tais como: a compra dos materiais, contratação da mão-de-obra e recolhimento de encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e tributos incidentes.





Parágrafo Primeiro – A evolução das obras de recuperação do empreendimento serão atestadas mediante medições conjuntas entre engenheiros do PROMITENTE VENDEDOR e da PROMITENTE COMPRADORA, sendo que, caso a PROMITENTE COMPRADORA não envie seus engenheiros, tal ausência constará de comunicação formal à PROMITENTE COMPRADORA pelo PROMITENTE VENDEDOR.

Parágrafo Segundo – A PROMITENTE COMPRADORA notificará o PROMITENTE VENDEDOR, com prazo de 30 (trinta) dias para atendimento, se, durante as medições conjuntas de que trata o Parágrafo Primeiro desta Cláusula, for verificada a execução de obras ou serviços em desconformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO – A completa legalização do empreendimento será de inteira responsabilidade do PROMITENTE VENDEDOR, inclusive a individualização das unidades, arcando ainda com todos os custos do empreendimento, tais como o recolhimento de encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e tributos incidentes.

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO REFERENTE AO EMPREENDIMENTO - O valor total referente ao pagamento do empreendimento, bem como o parcelamento desse pagamento, consta da letra B.1.

Parágrafo Primeiro - O montante especificado na letra "B.1", inclui as despesas com projetos executivos, materiais, mão-de-obra, equipamentos, encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e tributários, assistência técnica, administração, benefícios, lucro, se houve, licenças, reparos, despesas gerais, emolumentos e legais, ferramentas, transportes, seguros e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que já e for e, porventura, se fizer necessário para a conclusão e legalização do empreendimento, observado o disposto no Parágrafo Segundo desta Cláusula.

Parágrafo Segundo - O levantamento, pelo PROMITENTE VENDEDOR, da parcela descrita em B.1.5, correspondente à última parcela do pagamento do empreendimento, somente se dará concomitante à emissão conjunta do Termo de Recebimento Definitivo das Obras (Anexo II), que somente será efetivado mediante a comprovação idônea da execução de 100% (cem por cento) do empreendimento em obra física, além de sua plena legalização, inclusive com a individualização das unidades, restando claro que tais obrigações pertencem ao PROMITENTE VENDEDOR.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO PROMITENTE VENDEDOR - Em decorrência do presente ajuste, o PROMITENTE VENDEDOR obriga-se a:

- a) Apresentar, na data de assinatura do presente instrumento, prova de sua quitação com as obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
- b) Averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- c) Obter e apresentar à PROMITENTE COMPRADORA, quando da conclusão do empreendimento, o "Habite-se" e a Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS, relativos à obra;
- d) No caso de construção de unidades autônomas em regime de condomínio, Artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro, apresentar o registro da Especificação/Instituição ou Convenção de Condomínio;
- e) Comprovar o registro das Especificações/Instituições e Convenção de Condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime de Lei nº 4.591/64 - Artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro;
- f) Fornecer à PROMITENTE COMPRADORA todas as plantas, projetos arquitetônicos, memoriais descritivos e de instalações elétricas, hidráulicas, telefonia, instalações mecânicas/eletromecânicas, no prazo de 120 dias, contado da data de assinatura do presente instrumento;
- g) Permitir a participação dos técnicos da PROMITENTE COMPRADORA na fiscalização dos serviços executados durante a execução das obras, inclusive por ocasião das medições das obras de



CDHU/CAP/2022/01328A



CAIXA

CDHU

conclusão do empreendimento, nos termos do Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda do presente instrumento:

- h) Apresentar à PROMITENTE COMPRADORA, no prazo de 60 dias após o registro do presente instrumento, o contrato firmado com a Enplan Engenharia e Construtora Ltda. para a conclusão do empreendimento, bem como o cronograma de execução das obras;
- i) Apresentar à PROMITENTE COMPRADORA, no prazo de 90 dias após a assinatura do presente instrumento, os laudos estruturais de todos os blocos do empreendimento.
- j) Solucionar, às suas expensas, todo e qualquer questionamento versando sobre passivos ambientais relativos ao empreendimento, independentemente de que época seja.

CLÁUSULA SEXTA - DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO - Em cumprimento às disposições legais vigentes, o PROMITENTE VENDEDOR apresenta, no ato da assinatura do presente instrumento, os seguintes documentos comprobatórios dentro de seus respectivos prazos de validade, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, para todos os fins de direito, como se aqui, na íntegra, transcritos fossem:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS - CND/INSS;
- b) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- c) Certidão quanto à Dívida Ativa da União;
- d) Certificado de Regularidade de Situação junto ao FGTS - CRS/FGTS;
- e) Alvará ou licença da obra, atualizado, fornecido pelo órgão competente.

Parágrafo Único - Obriga-se o PROMITENTE VENDEDOR, durante a vigência deste contrato, a manter a regularidade de sua situação fiscal, apresentando as atualizações dos documentos de que trata esta Cláusula.

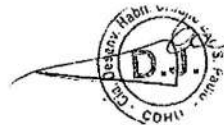
CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA PROMITENTE COMPRADORA - Sem prejuízo das demais disposições deste instrumento, a PROMITENTE COMPRADORA se obriga a:

- a) Receber a escritura definitiva de venda e compra dos imóveis descritos no quadro "C", no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a conclusão do empreendimento, sob pena de, salvo se o recebimento de tal escritura não tenha se dado no prazo avençado por culpa do PROMITENTE VENDEDOR, responder pelos danos advindos de sua conduta, assim como pelo pagamento dos custos com manutenção e conservação dos imóveis e assunção integral dos riscos que venham a recair sobre eles;
- b) Uma vez observado pelo PROMITENTE VENDEDOR o prazo de que trata a letra "B.2", não se imiscuir na questão relacionada ao término das obras de recuperação / conclusão dos imóveis objeto do presente contrato, que serão de inteira responsabilidade do PROMITENTE VENDEDOR, devendo arcar com eventuais acréscimos oriundos de projetos modificativos de seu interesse, desde que aprovados e aceitos pelo PROMITENTE VENDEDOR;
- c) Assumir todos os encargos / despesas de manutenção e conservação dos imóveis a partir da lavratura da escritura definitiva de venda e compra, ocasião em que se dará a transmissão da posse de fato e de direito sobre as unidades;
- d) Vistoriar os imóveis / empreendimento, de forma contínua e conjunta com a equipe técnica designada pelo PROMITENTE VENDEDOR, desde o início e durante todo o período das obras, sob pena de, caso tal vistoria conjunta não se realizar por culpa da PROMITENTE COMPRADORA, ser responsável por todos os danos advindos de sua inércia;

CLÁUSULA OITAVA - CONDICIONANTES PARA A LIBERAÇÃO TOTAL DOS RECURSOS - Além das exigências já estipuladas, a liberação dos recursos estipulados na letra "B.1-5" do presente, correspondentes à última parcela, fica condicionada à verificação pela PROMITENTE COMPRADORA:

- a) da conclusão total da obra;

Mínuta de Promessa de Venda e Compra - Residencial Penedo



Página 5 de 8



CAIXA

CDHU

- b) da apresentação da cortidão comprobatória de averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- c) da apresentação da Certidão Negativa de Débitos - CND do INSS;
- d) da apresentação do "habite-se";
- e) da apresentação da comprovação de registro das Especificações/Instituições e Convenção de Condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime de Lei nº 4.591/1964 - artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro;
- f) do fornecimento à PROMITENTE COMPRADORA de todas as plantas e projetos arquitetônicos, de instalações elétricas, hidráulicas, telefonia, instalações mecânicas/eletromecânicas devidamente atualizadas em "as built";
- g) da Individualização de matrículas imobiliárias, obrigação devida pelo PROMITENTE VENDEDOR.

CLÁUSULA NONA – RESCISÃO CONTRATUAL E PENALIDADES – São motivos de rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, desfazendo-se a promessa de venda do empreendimento e retornando os recursos já desembolsados para a PROMITENTE COMPRADORA, a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

- a) a decretação de falência ou de liquidação extrajudicial, a instauração de insolvência civil ou a dissolução de sociedade do PROMITENTE VENDEDOR;
- b) a alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura de sociedade do PROMITENTE VENDEDOR, que prejudique a execução do contrato;
- c) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;
- d) a não legalização do empreendimento, por qualquer motivo, ressalvado o disposto na alínea "c", supra, com a devida individualização das respectivas unidades habitacionais, no prazo de que trata a letra B.3 do presente instrumento.
- e) Reprovação por parte da PROMITENTE COMPRADORA, do Laudo estrutural, conforme item "j" da CLÁUSULA QUINTA;
- f) Execução de obras em desacordo com o projeto executivo do empreendimento, sendo neste caso obrigação da equipe técnica da PROMITENTE COMPRADORA notificar a empresa contratada e o PROMITENTE VENDEDOR para providências que deverão ser tomadas no prazo de 30 (trinta) dias, findo os quais sem o devido atendimento, por parte do PROMITENTE VENDEDOR, estará caracterizado o motivo para rescisão do presente contrato. A respectiva notificação deverá ser acompanhada de Nota Técnica justificativa.

Parágrafo Único – Advindo qualquer uma das hipóteses de rescisão deste instrumento mencionadas no "caput", obriga-se o PROMITENTE VENDEDOR a restituir integralmente à PROMITENTE COMPRADORA os valores já desembolsados, considerando o parcelamento de pagamento, detalhado no item B.1, com os acréscimos decorrentes da remuneração idêntica ao índice de que trata o parágrafo primeiro daquele item, acrescido das seguintes penalidades:

- a) multa de 2% (dois por cento) sobre o montante atualizado, no caso de rescisão contratual por um dos motivos de que tratam as alíneas "a" a "c" do "caput" desta Cláusula; e
- b) multa de 10% (dez por cento) sobre o montante atualizado, no caso de rescisão contratual pelo motivo elencado na alínea "d" a "f" do "caput" desta Cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES DO PROMITENTE VENDEDOR – O PROMITENTE VENDEDOR declara que:

- a) não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o objeto do presente contrato, respondendo o PROMITENTE VENDEDOR pela evicção;

Minuta de Promessa de Venda e Compra – Residencial Penedo



Página 6 de 8



CDHUCAP202201328A



CAIXA

CDHU

- b) responsabiliza-se por eventuais tributos, taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação, oriundos de fatos anteriores e que venham a ocorrer até a data da celebração da escritura pública de venda e compra de que trata a Cláusula Décima Primeira;
- c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei nº 8.212/1991, Artigo 135, III do Regulamento do Custeio da Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/85 e OS INSS nº207/99, bem como do Ato Declaratório SRF nº 109/94, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- d) foram apresentados os documentos de que trata o artigo 1º, parágrafo segundo da Lei nº 7.433/1985, que se encontram arquivados na sede da PROMITENTE COMPRADORA, declarando o PROMITENTE VENDEDOR, sob as cominações legais e para os fins do artigo 1º, parágrafo 3º do inciso IV do Decreto 93.240/86, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente promessa de venda e compra;
- e) está de acordo com todas as cláusulas, termos e condições deste contrato;
- f) garantirá a entrega das obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado, conforme prazo constante no item B.2 e Parágrafo Único do presente instrumento;
- g) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação cível, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações da PROMITENTE COMPRADORA, decorrente de vícios ocultos de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com a PROMITENTE COMPRADORA, excluindo-se destas obrigações os defeitos oriundos, de forma direta e indireta, causados por mau uso ou ausência de manutenção adequada;
- h) apresentará a CND do INSS e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, na forma da lei;
- i) Não há Termos de Ajustamento de Conduta – TACs, bem como que não há nenhum tipo de passivos ambientais vinculados ao empreendimento;
- j) Responderá por todo e qualquer questionamento sobre a legalização do empreendimento, independentemente de que época seja.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - Obriga-se a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA, em nome do PROMITENTE VENDEDOR, uma vez concluído o legalizado o empreendimento, e observado o disposto nas Cláusulas Quarta e Sétima do presente instrumento, a celebrar a escritura de venda e compra do imóvel objeto da presente avença, ocasião em que será autorizado o levantamento da última parcela de pagamento, constante da letra B.1-5 do presente.

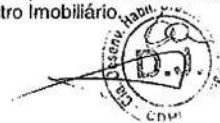
Parágrafo Primeiro - Todos os impostos, taxas e demais emolumentos inerentes à transferência do(s) imóvel (is) objeto do presente contrato para a PROMITENTE COMPRADORA, serão de sua única e exclusiva responsabilidade, inclusive os pertinentes ao registro imobiliário.

Parágrafo Segundo - De acordo com o § 7º do Art. 2º da Lei 10.188/01 ou alterações posteriores, a escritura a ser lavrada constituirá documento hábil para cancelamento, pelo Registro de Imóveis, das averbações pertinentes às restrições e ao destaque de que tratam os §§ 3º e 4º do mesmo artigo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE - O presente Instrumento de Promessa de Compra e Venda é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e vinculará não só as partes, mas também seus herdeiros e sucessores, ressalvada, no entanto, a possibilidade de rescisão contratual, em virtude de um dos motivos elencados na Cláusula Nona deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO REGISTRO – À PROMITENTE COMPRADORA caberá o registro da escritura definitiva de que trata a Cláusula Décima Primeira deste instrumento no competente Registro de Imóveis competente, dentro do prazo legal de 30 (trinta) dias da data da lavratura de referido documento, salvo questão relevante apresentada pelo Registro Imobiliário.

Minuta de Promessa de Venda e Compra – Residencial Penedo



Página 7 de 8



CAIXA

CDHU

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA VIGILÂNCIA/SEGURANÇA PATRIMONIAL E DESOCUPAÇÃO – À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA, em nome do PROMITENTE VENDEDOR, compete assegurar a vigilância/segurança patrimonial do empreendimento habitacional objeto do presente instrumento, até a data em que venha a ser lavrada a Escritura de Venda e Compra do que trata a Cláusula Décima Primeira, adotando as competentes medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis, para desocupação do empreendimento, em caso de invasão.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO - Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o empreendimento objeto deste contrato, renunciando desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, e de tudo cientes.

São Paulo, 07 de Julho de 2014 .

PROMITENTE VENDEDOR:

FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA
JOSÉ PAULO GOMES DE AMORIM
Superintendente Regional da Baixada Santista

PROMITENTE COMPRADORA:

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
- CDHU

MARCOS RODRIGUES PENIDO
Diretor de Planejamento e Fomento Interino

JOSÉ MILTON DALLARI SOARES
Diretor Presidente Interino

TESTEMUNHAS

Nome: Eufs Cláudio Bili Lins da Silva
CPF/MF: 133.700.048-52

Nome: Inês da Silva Magalhães
CPF/MF: 051.715.848-50

Minuta de Promessa de Venda e Compra -- Residencial Penedo



Página 8 de 8



CDHUCAP2022013.28A



CAIXA

CDHU

**TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO
ESTADO DE SÃO PAULO**

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU:

Contrato nº 9.00.00.00/3.00.00.00/0123/14

Objeto do Contrato: Contrato por Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, tendo por Objeto a Totalidade das Unidades Autônomas do Empreendimento Residencial Condomínio Residencial Penedo, Localizado no Município de São Vicente, Estado de São Paulo

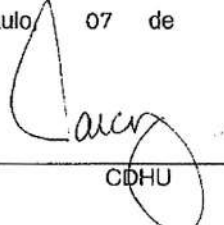
Promitente Compradora: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU

Promitente Vendedor: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA


Na qualidade de Promitente Compradora e Promitente Vendedor, respectivamente, do Contrato de Promessa de Venda e Compra de Imóvel acima identificado, e, cientes do seu encaminhamento ao TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO, para fins de instrução e julgamento, damos-nos por CIENTES e NOTIFICADOS para acompanhar todos os atos da tramitação processual, até julgamento final e sua publicação e, se for o caso e de nosso interesse, para, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito da defesa, interpor recursos e o mais que couber.

Outrossim, declaramos estar cientes, doravante, de que todos os despachos e decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, de conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais.

São Paulo 07 de Julho de 2014

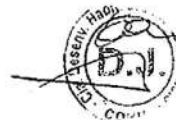


CDHU



FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
SECRETARIA DA HABITAÇÃO
Rua Boa Vista, 170 - Centro - CEP 01014-001 - São Paulo - SP - Tel (PABX) 3248-2000
Email - cdhu@cdhu.sp.gov.br





O presente **TERMO** integra o complemento o CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL.

I) **PROMITENTE VENDEDOR: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, representado, por força do § 8º, do Art. 2º e inciso VI do Art. 4º da Lei nº. 10.188/2011, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004 – pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF - instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº. 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº. 1.259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04; representada por JOSÉ PAULO GOMES DE AMORIM, brasileiro, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 8.838.283 SSP/SP, CPF 038.176.338-23, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, no livro 2877, fls. 057, em 25/05/2011, doravante designado PROMITENTE VENDEDOR.

II) **PROMITENTE COMPRADORA: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, sociedade de economia mista, com sede em São Paulo/SP, na Rua Boa Vista, nº 170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.865.597/0001-09, neste ato representada por seu Diretor de Planejamento e Fomento Interino, MARCOS RODRIGUES PENIDO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 10.941.864-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 056.485.798-02, e por seu Diretor-Presidente, JOSÉ MILTON DALLARI SOARES, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.995.928-7, SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 024.686.118-53, ambos com endereço comercial na sede da companhia que ora representam, daqui por diante designada PROMITENTE COMPRADORA.

III) **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PENEDO**, constituído de 12 (doze) blocos de 5 (cinco) pavimentos cada, totalizando 240 (duzentos e quarenta) apartamentos, descrito e caracterizado na matrícula 130.350, Livro nº 2, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo.

Por este instrumento, PROMITENTE VENDEDOR e PROMITENTE COMPRADORA: declaram que firmaram o contrato indicado no *caput* deste documento.

O PROMITENTE VENDEDOR declara para todos os fins que a PROMITENTE COMPRADORA está autorizada a receber as chaves do imóvel perante a Construtora, bem como solicitar junto às concessionárias locais as instalações de água, de energia elétrica ou outros serviços essenciais à habitabilidade do imóvel.

A PROMITENTE COMPRADORA declara para todos os fins que o imóvel acima descrito foi vistoriado, e que se encontra em perfeitas condições do uso e habitabilidade, sem

1

Termo de Recebimento Provisório de Obras – Residencial Penedo



CDHUCAP202201328A



CAIXA

Termo de Recebimento Provisório de Obras

defeitos ou vícios aparentes, cujas chaves foram entregues sem qualquer restrição das partes.

E por estarem assim, de pleno acordo com os termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, e do tudo cientes.

São Paulo, _____ de _____ de _____
Local/Data

PROMITENTE VENDEDOR:

**FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF
JOSÉ PAULO GOMES DE AMORIM
Superintendente Regional da Baixada Santista**

PROMITENTE COMPRADORA:

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE
SÃO PAULO – CDHU**

MARCOS RODRIGUES PENIDO
Diretor de Planejamento e Fomento
Interino

JOSÉ MILTON DALLARI SOARES
Diretor-Presidente Interino

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:
RG:

Nome:
CPF:
RG:

Termo de Recebimento Provisório de Obras – Residencial Penido

2



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 10/02/2022 às 17:38:13.
Documento Nº: 34557454-8639 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=34557454-8639>



CDHUCAP202201328A



O presente TERMO integra e complementa o CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL.

I) **PROMITENTE VENDEDOR: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, representado, por força do § 8º, do Art. 2º e inciso VI do Art. 4º da Lei nº. 10.188/2011, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004 – pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF - instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº. 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº. 1.259 do 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04; representada por JOSÉ PAULO GOMES DE AMORIM, brasileiro, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 8.838.283 SSP/SP, CPF 038.176.338-23, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, no livro 2877, fls. 057, em 25/05/2011, doravante designado PROMITENTE VENDEDOR.

II) **PROMITENTE COMPRADORA: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, sociedade de economia mista, com sede em São Paulo/SP, na Rua Boa Vista, nº 170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.865.597/0001-09, neste ato representada por seu Diretor de Planejamento e Fomento Interino, MARCOS RODRIGUES PENIDO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 10.941.864-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 056.485.798-02, e por seu Diretor-Presidente, JOSÉ MILTON DALLARI SOARES, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.995.928-7, SSP/SP o inscrito no CPF/MF sob nº 024.686.118-53, ambos com endereço comercial na sede da companhia que ora representam, daqui por diante designada PROMITENTE COMPRADORA.

III) **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PENEDO**, constituído de 12 (doze) blocos de 5 (cinco) pavimentos cada, totalizando 240 (duzentos e quarenta) apartamentos, descrito e caracterizado na matrícula 130.350, Livro nº 2, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo.

Por este instrumento, PROMITENTE VENDEDOR e PROMITENTE COMPRADORA: declaram que firmaram o contrato indicado no *caput* deste documento.

Transcorridos 180 dias após a assinatura do Termo de Recebimento Provisório de Obras, relativo ao contrato indicado no *caput* deste documento, o PROMITENTE VENDEDOR em conjunto com a PROMITENTE COMPRADORA declaram para todos os fins, o recebimento definitivo das obras do empreendimento Condomínio Residencial Penedo, sendo que o imóvel acima descrito foi novamente vistoriado, e que se encontra em perfeitas condições de uso e habitabilidade, sem defeitos ou vícios aparentes,

Termo de Recebimento Definitivo de Obras – Residencial Penedo





Termo de Recebimento Definitivo de Obras

resguardadas as responsabilidades da construtora perante o Código Civil e Código do Consumidor.

E por estarem assim, de pleno acordo com os termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, e de tudo cientes.

São Paulo, _____ de _____ de _____
Local/Data

PROMITENTE VENDEDOR:

FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF
JOSÉ PAULO GOMES DE AMORIM
Superintendente Regional da Baixada Santista

PROMITENTE COMPRADORA:

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE
SÃO PAULO – CDHU

MARCOS RODRIGUES PENIDO
Diretor de Planejamento e Fomento
Interino

JOSÉ MILTON DALLARI SOARES
Diretor-Presidente Interino

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
CPF: _____
RG: _____

Nome: _____
CPF: _____
RG: _____

Termo de Recebimento Definitivo de Obras – Residencial Penedo

2



CDHUCAP202201328A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 10/02/2022 às 17:38:13
Documento Nº: 34557454-8639 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=34557454-8639>



CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL
nº 9.00.00.00/3.00.00.00/0124/14
Protocolo nº 202091/14
PP nº 57.65.20

CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, REPRESENTADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA, E A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, TENDO POR OBJETO A TOTALIDADE DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO RESERVA DAS PRIMAVERAS, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE – ESTADO DE SÃO PAULO.

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, doravante denominado simplesmente PROMITENTE VENDEDOR, representado, por força do § 8º, do Art. 2º e inciso VI do Art. 4º da Lei nº 10.188/2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004 – pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.69 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por JOSÉ PAULO GOMES DE AMORIM, brasileiro, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 8.838.283 SSP/SP, CPF 038.176.338-23, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, no livro 2877, fls. 057, em 25/05/2011.

II - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, doravante denominada simplesmente PROMITENTE COMPRADORA, sociedade de economia mista, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, 170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.865.597/0001-09, neste ato representada por seu Diretor de Planejamento e Fomento Interino, MARCOS RODRIGUES PENIDO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 10.941.864-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 056.485.798-02, e por seu Diretor Presidente Interino, JOSÉ MILTON DALLARI SOARES, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 2.995.928-7 – SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 024.686.118-53, ambos com endereço comercial na sede da companhia que ora representam.

B - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL E FORMA DE PAGAMENTO, PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS, DA ESCRITURA DEFINITIVA E DA POSSE:

B.1 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL E PARCELAMENTO - O valor estipulado para a compra e venda das unidades autônomas que integram o empreendimento denominado é de R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), correspondente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por unidade habitacional, sendo certo que esse valor será parcelado da seguinte maneira:
Minuta de Promessa de Venda e Compra – Residencial Reserva das Primaveras

Página 1 de 8



CDHUCAP202201329A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 10/02/2022 às 17.39.52.
Documento Nº: 34557555-8639 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=34557555-8639>



CAIXA

CDHU

1) No prazo de 10 dias úteis após a assinatura do presente contrato, a PROMITENTE COMPRADORA efetuará o pagamento em dinheiro no valor de R\$ 11.440.000,00 (Onze milhões, quatrocentos e quarenta mil reais), mediante crédito em conta aberta na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, vinculada ao empreendimento;

2) No prazo de 6 (seis) meses após a assinatura do presente contrato, a PROMITENTE COMPRADORA efetuará o pagamento em dinheiro no valor de R\$ 3.987.360,00 (Três milhões, novecentos e oitenta e sete mil, trezentos e sessenta reais), mediante crédito em conta aberta na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, vinculada ao empreendimento, a título de segunda parcela;

3) No prazo de 12 (doze) meses após a assinatura do presente contrato, a PROMITENTE COMPRADORA efetuará o pagamento em dinheiro no valor de R\$ 3.986.320,00 (Três milhões, novecentos e oitenta e seis mil, trezentos e vinte reais), mediante crédito em conta aberta na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, vinculada ao empreendimento, a título de terceira parcela;

4) Ao término das obras, será emitido em conjunto pelo PROMITENTE VENDEDOR e PROMITENTE COMPRADORA, Termo de Recebimento Provisório das Obras (Anexo I), e será efetuado pela PROMITENTE COMPRADORA o pagamento em dinheiro no valor de R\$ 3.986.320,00 (Três milhões, novecentos e oitenta e seis mil, trezentos e vinte reais), mediante crédito em conta aberta na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, vinculada ao empreendimento, a título de quarta parcela;

5) Após 180 dias da assinatura do Termo de Recebimento Provisório das Obras (Anexo I), estando todas as obrigações deste contrato cumpridas pelo PROMITENTE VENDEDOR, e atendidas toda e qualquer pendência do obra que eventualmente possa surgir, será realizado o aceite do empreendimento, com a assinatura conjunta entre PROMITENTE VENDEDOR e PROMITENTE COMPRADORA do Termo de Recebimento Definitivo do Empreendimento, constante do Anexo II do presente instrumento, conforme previsto no item B.3 deste Contrato, momento em que a PROMITENTE COMPRADORA efetuará o pagamento em dinheiro no valor de R\$ 2.600.000,00 (Dois milhões e seiscentos mil reais), mediante crédito em conta aberta na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, vinculada ao empreendimento, a título de parcela final.

Parágrafo Primeiro – Independentemente dos prazos previstos para o pagamento das parcelas de que tratam os itens B-1.2 a B-1.5 acima, a PROMITENTE COMPRADORA reserva-se o direito de não efetuar os pagamentos de tais parcelas caso seja verificado, ao tempo dos futuros pagamentos, que o Cronograma Físico-Financeiro do empreendimento encontra-se em atraso, ocasião em que a PROMITENTE COMPRADORA abster-se-á de realizar o pagamento das parcelas vincendas, até que o PROMITENTE VENDEDOR recupere o Cronograma Físico-Financeiro do empreendimento.

Parágrafo Segundo – Os valores correspondentes às parcelas 2ª a 5ª, serão objeto de remuneração pela Taxa SELIC, desde a data da assinatura do presente contrato até a data de seu efetivo pagamento ao PROMITENTE VENDEDOR, conforme detalhamento constante nos itens B-1.2 a B-1.5.

Parágrafo Terceiro – Em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas citadas no item B-1, haverá, por parte da PROMITENTE COMPRADORA, o pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela, acrescido de juros remuneratórios de 1% (hum por cento) ao mês;

Parágrafo Quarto – Após o pagamento da última parcela citada em "B.1-5" acima ao PROMITENTE VENDEDOR, haverá a outorga da mais ampla e geral quitação com relação ao objeto do presente por parte da PROMITENTE COMPRADORA, mediante a assinatura conjunta do Termo de Recebimento Definitivo do Empreendimento, constante do Anexo II do presente instrumento.

Minuta de Promessa de Venda e Compra – Residencial Reserva das Primaveras

Régina 2 de 8




CDHUCAP202201329A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 10/02/2022 às 17:39:52.
 Documento Nº: 34557555-8639 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=34557555-8639>

CAIXA

CDHU

B.2 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO - O prazo para o término das obras necessárias para a conclusão ou recuperação do empreendimento objeto do presente instrumento, possibilitando a entrega dos imóveis nos exatos termos dos memoriais, plantas e etc., relacionados às obras de conclusão, bem como sua devida legalização, inclusive individualização, é de 30 (trinta) meses, contados da data do assinatura do presente instrumento, podendo ser antecipado.

Parágrafo Único – O prazo referido em B.2 poderá ser prorrogado, mediante prévio acordo entre as partes.

B.3 - DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA E DA POSSE DOS IMÓVEIS QUE INTEGRAM O EMPREENDIMENTO OBJETO DO PRESENTE CONTRATO – por ocasião do término das obras para conclusão ou recuperação dos imóveis que integram o empreendimento objeto do presente instrumento será lavrada a inerente escritura definitiva de venda e compra, no prazo de 90 (noventa) dias, bem como haverá a transmissão da posse, de fato e de direito, sobre o empreendimento e respectivas unidades condominiais, condição que será formalizada com a assinatura por ambas as partes do Termo de Recebimento Provisório do Empreendimento, conforme Anexo I deste contrato. A partir da transmissão da posse, todas as despesas e encargos incidentes sobre as unidades / empreendimento serão de incumbência exclusiva da PROMITENTE COMPRADORA.

Parágrafo Único – Ressalvados os casos em que ocorrer atraso na lavratura da escritura por culpa do PROMITENTE VENDEDOR, caso a PROMITENTE COMPRADORA se recuse ou postergue, injustificadamente, a lavrar a inerente escritura pública, arcará com todos os danos advindos desse ato, inclusive com as despesas de manutenção e conservação dos imóveis, que nesse caso somente serão de incumbência do PROMITENTE VENDEDOR até a completa regularização e individualização das unidades do empreendimento e aptidão para a regular outorga da inerente escritura definitiva, bem como suportará, integralmente, os riscos que recaírem sobre eles.

C - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA VENDA E DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

C.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - O PROMITENTE VENDEDOR é proprietário do imóvel descrito e caracterizado na matrícula 130.349, Livro no. 2, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo. O empreendimento em questão encontra-se sendo erigido na gleba de terras outrora adquirida pelo PROMITENTE VENDEDOR, com área de 26.097,00 m², localizada no perímetro urbano da cidade e comarca de São Vicente, Estado de São Paulo.

C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO - No imóvel mencionado no item C.1 foi autorizado pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DAS PRIMAVERAS, constituído de 13 (doze) blocos de 5 (cinco) pavimentos cada, totalizando 260 (duzentos e sessenta) apartamentos, edificação essa que se encontra sendo realizada, recuperada ou concluída com recursos do PROMITENTE VENDEDOR, em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos, em relação aos quais a PROMITENTE COMPRADORA tem plena ciência e concordância.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O PROMITENTE VENDEDOR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, declara-se senhor e legítimo possuidor do imóvel descrito e caracterizado na matrícula imobiliária mencionada no item C1 retro, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive de natureza fiscal e assim promete vender tal imóvel à PROMITENTE COMPRADORA pelo preço certo constante da letra "B1" deste contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA RECUPERAÇÃO DOS IMÓVEIS / EMPREENDIMENTO – O término das obras de recuperação ou conclusão do empreendimento, nos moldes previstos nos respectivos memorial descritivo, plantas e projetos, será de inteira responsabilidade do PROMITENTE VENDEDOR, sendo sua Minuta de Promessa de Venda e Compra – Residencial Reserva das Primaveras





obrigação arcar com todos os custos a elas referentes, tais como: a compra dos materiais, contratação da mão-de-obra e recolhimento de encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e tributos incidentes.

Parágrafo Primeiro – A evolução das obras de recuperação do empreendimento serão atestadas mediante medições conjuntas entre engenheiros do PROMITENTE VENDEDOR e da PROMITENTE COMPRADORA, sendo que, caso a PROMITENTE COMPRADORA não envie seus engenheiros, tal ausência constará de comunicação formal à PROMITENTE COMPRADORA pelo PROMITENTE VENDEDOR.

Parágrafo Segundo – A PROMITENTE COMPRADORA notificará o PROMITENTE VENDEDOR, com prazo de 30 (trinta) dias para atendimento, se, durante as medições conjuntas do que trata o Parágrafo Primeiro desta Cláusula, for verificada a execução de obras ou serviços em desconformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos e memoriais descritivos.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO – A completa legalização do empreendimento será de inteira responsabilidade do PROMITENTE VENDEDOR, inclusive a individualização das unidades, arcando ainda com todos os custos do empreendimento, tais como o recolhimento de encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e tributos incidentes.

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO REFERENTE AO EMPREENDIMENTO - O valor total referente ao pagamento do empreendimento, bem como o parcelamento desse pagamento, consta da letra B.1.

Parágrafo Primeiro - O montante especificado na letra "B.1", inclui as despesas com projetos executivos, materiais, mão-de-obra, equipamentos, encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e tributários, assistência técnica, administração, benefícios, lucro, se houve, licenças, reparos, despesas gerais, emolumentos e legais, ferramentas, transportes, seguros e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que já e fez e, porventura, se fizer necessário para a conclusão e legalização do empreendimento, observado o disposto no Parágrafo Segundo desta Cláusula.

Parágrafo Segundo - O levantamento, pelo PROMITENTE VENDEDOR, da parcela descrita em B.1.5, correspondente à última parcela do pagamento do empreendimento, somente se dará concomitante à emissão conjunta do Termo de Recebimento Definitivo das Obras (Anexo II), que somente será efetivado mediante a comprovação idônea da execução de 100% (cem por cento) do empreendimento em obra física, além de sua plena legalização, inclusive com a individualização das unidades, restando claro que tais obrigações pertencem ao PROMITENTE VENDEDOR.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO PROMITENTE VENDEDOR - Em decorrência do presente ajuste, o PROMITENTE VENDEDOR obriga-se a:

- a) Apresentar, na data da assinatura do presente instrumento, prova de sua quitação com as obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
- b) Averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- c) Obter e apresentar à PROMITENTE COMPRADORA, quando da conclusão do empreendimento, o "Habite-se" e a Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS, relativos à obra;
- d) No caso de construção de unidades autônomas em regime de condomínio, Artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro, apresentar o registro da Especificação/Instituição e Convenção de Condomínio;
- e) Comprovar o registro das Especificações/Instituições e Convenção de Condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime de Lei nº 4.591/64 - Artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro;

Minuta de Promessa de Venda e Compra -- Residencial Reserva das Primaveras

Página 4 de 8



CDHUCAP20201329A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 10/02/2022 às 17:39:52.
 Documento Nº: 34557555-8639 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=34557555-8639>

CAIXA

CDHU

- f) Fornecer à PROMITENTE COMPRADORA todas as plantas, projetos arquitetônicos, memoriais descritivos e de instalações elétricas, hidráulicas, telefonia, instalações mecânicas/eletromecânicas, no prazo de 120 dias, contado da data de assinatura do presente instrumento;
- g) Permitir a participação dos técnicos da PROMITENTE COMPRADORA na fiscalização dos serviços executados durante a execução das obras, inclusive por ocasião das medições das obras de conclusão do empreendimento, nos termos do Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda do presente instrumento;
- h) Apresentar à PROMITENTE COMPRADORA, no prazo de 60 dias após o registro do presente instrumento, o contrato firmado com a Enplan Engenharia e Construtora Ltda. para a conclusão do empreendimento, bem como o cronograma de execução das obras;
- i) Apresentar à PROMITENTE COMPRADORA, no prazo de 90 dias após a assinatura do presente instrumento, os laudos estruturais de todos os blocos do empreendimento.
- j) Solucionar, às suas expensas, todo e qualquer questionamento versando sobre passivos ambientais relativos ao empreendimento, independentemente de que época seja.

CLÁUSULA SEXTA - DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO - Em cumprimento às disposições legais vigentes, o PROMITENTE VENDEDOR apresenta, no ato da assinatura do presente instrumento, os seguintes documentos comprobatórios dentro de seus respectivos prazos de validade, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, para todos os fins de direito, como se aqui, na íntegra, transcritos fossem:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS - CND/INSS;
- b) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- c) Certidão quanto à Dívida Ativa da União;
- d) Certificado de Regularidade de Situação junto ao FGTS - CRS/FGTS;
- e) Alvará ou licença da obra, atualizado, fornecido pelo órgão competente.

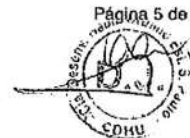
Parágrafo Único - Obriga-se o PROMITENTE VENDEDOR, durante a vigência deste contrato, a manter a regularidade de sua situação fiscal, apresentando as atualizações dos documentos de que trata esta Cláusula.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA PROMITENTE COMPRADORA - Sem prejuízo das demais disposições deste instrumento, a PROMITENTE COMPRADORA se obriga a:

- a) Receber a escritura definitiva de venda e compra dos imóveis descritos no quadro "C", no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a conclusão do empreendimento, sob pena de, salvo se o recebimento de tal escritura não tenha se dado no prazo avençado por culpa do PROMITENTE VENDEDOR, responder pelos danos advindos de sua conduta, assim como pelo pagamento dos custos com manutenção e conservação dos imóveis e assunção integral dos riscos que venham a recair sobre eles;
- b) Uma vez observado pelo PROMITENTE VENDEDOR o prazo de que trata a letra "B.2", não se imiscuir na questão relacionada ao término das obras de recuperação / conclusão dos imóveis objeto do presente contrato, que serão de inteira responsabilidade do PROMITENTE VENDEDOR, devendo arcar com eventuais acréscimos oriundos de projetos modificativos de seu interesse, desde que aprovados e aceitos pelo PROMITENTE VENDEDOR;
- c) Assumir todos os encargos / despesas de manutenção e conservação dos imóveis a partir da lavratura da escritura definitiva de venda e compra, ocasião em que se dará a transmissão da posse de fato e de direito sobre as unidades;
- d) Vistoriar os imóveis / empreendimento, de forma contínua e conjunta com a equipe técnica designada pelo PROMITENTE VENDEDOR, desde o início e durante todo o período das obras, sob pena de, caso tal vistoria conjunta não se realizar por culpa da PROMITENTE COMPRADORA, ser responsável por todos os danos advindos de sua inércia;

Minuta de Promessa de Venda e Compra - Residencial Reserva das Primaveras

Página 5 de 8



CDHUCAP202201329A



CAIXA

CDHU

CLÁUSULA OITAVA - CONDICIONANTES PARA A LIBERAÇÃO TOTAL DOS RECURSOS - Além das exigências já estipuladas, a liberação dos recursos estipulados na letra "B.1-5" do presente, correspondentes à última parcela, fica condicionada à verificação pela PROMITENTE COMPRADORA:

- a) da conclusão total da obra;
- b) da apresentação da certidão comprobatória de averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- c) da apresentação da Certidão Negativa de Débitos - CND do INSS;
- d) da apresentação do "habite-se";
- e) da apresentação da comprovação de registro das Especificações/Instituições o Convenção de Condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime de Lei nº 4.591/1964 - artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro;
- f) do fornecimento à PROMITENTE COMPRADORA de todas as plantas e projetos arquitetônicos, de instalações elétricas, hidráulicas, telefonia, instalações mecânicas/eletromecânicas devidamente atualizadas em "as built";
- g) da individualização de matrículas imobiliárias, obrigação devida pelo PROMITENTE VENDEDOR.

CLÁUSULA NONA – RESCISÃO CONTRATUAL E PENALIDADES – São motivos de rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, desfazendo-se a promessa de venda do empreendimento e retornando os recursos já desembolsados para a PROMITENTE COMPRADORA, a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

- a) a decretação de falência ou de liquidação extrajudicial, a instauração de insolvência civil ou a dissolução de sociedade do PROMITENTE VENDEDOR;
- b) a alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura de sociedade do PROMITENTE VENDEDOR, que prejudique a execução do contrato;
- c) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;
- d) a não legalização do empreendimento, por qualquer motivo, ressalvado o disposto na alínea "c", supra, com a devida individualização das respectivas unidades habilitacionais, no prazo de que trata a letra B.3 do presente instrumento.
- e) Reprovação por parte da PROMITENTE COMPRADORA do Laudo estrutural, conforme item "j" da Cláusula Quinta;
- f) Execução de obras em desacordo com o projeto executivo do empreendimento, sendo neste caso obrigação da equipe técnica da PROMITENTE COMPRADORA notificar a empresa contratada e o PROMITENTE VENDEDOR para providências que deverão ser tomadas no prazo de 30 (trinta) dias, findo os quais sem o devido atendimento, por parte do PROMITENTE VENDEDOR, estará caracterizado o motivo para rescisão do presente contrato. A respectiva notificação deverá ser acompanhada de Nota Técnica justificativa.

Parágrafo Único – Advindo qualquer uma das hipóteses de rescisão deste instrumento mencionadas no "caput", obriga-se o PROMITENTE VENDEDOR a restituir integralmente à PROMITENTE COMPRADORA os valores já desembolsados, considerando o parcelamento de pagamento, detalhado no item B.1, com os acréscimos decorrentes da remuneração idêntica ao índice do que trata o parágrafo primeiro daquele item, acrescido das seguintes penalidades:

- a) multa de 2% (dois por cento) sobre o montante atualizado, no caso de rescisão contratual por um dos motivos de que tratam as alíneas "a" a "c" do "caput" desta Cláusula; e
- b) multa de 10% (dez por cento) sobre o montante atualizado, no caso de rescisão contratual pelos motivos elencados na alínea "d" a "f" do "caput" desta Cláusula.

Minuta de Promessa de Venda o Compra – Residencial Reserva das Primaveras

Página 6 de 8





CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES DO PROMITENTE VENDEDOR – O PROMITENTE VENDEDOR declara que:

- a) não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o objeto do presente contrato, respondendo o PROMITENTE VENDEDOR pela evicção;
- b) responsabiliza-se por eventuais tributos, taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação, oriundos de fatos anteriores e que venham a ocorrer até a data da celebração da escritura pública de venda e compra de que trata a Cláusula Décima Primeira;
- c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei nº 8.212/1991, Artigo 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/85 e OS INSS nº207/99, bem como do Ato Declaratório SRF nº 109/94, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- d) foram apresentados os documentos de que trata o artigo 1º, parágrafo segundo da Lei nº 7.433/1985, que se encontram arquivados na sede da PROMITENTE COMPRADORA, declarando o PROMITENTE VENDEDOR, sob as cominações legais e para os fins do artigo 1º, parágrafo 3º do inciso IV do Decreto 93.240/86, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente promessa de venda e compra;
- e) está de acordo com todas as cláusulas, termos e condições deste contrato;
- f) garantirá a entrega das obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado, conforme prazo constante no item B.2 e Parágrafo Único do presente instrumento;
- g) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação cível, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações da PROMITENTE COMPRADORA, decorrente de vícios ocultos de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidôneo para firmar novos contratos com a PROMITENTE COMPRADORA, excluindo-se destas obrigações os defeitos oriundos, de forma direta e indireta, causados por mau uso ou ausência de manutenção adequada;
- h) apresentará a CND do INSS e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, na forma da lei;
- i) Não há Termos de Ajustamento de Conduta – TACs, bem como que não há nenhum tipo de passivos ambientais vinculados ao empreendimento;
- j) Responderá por todo e qualquer questionamento sobre a legalização do empreendimento, independentemente de que época seja.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - Obriga-se a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA, em nome do PROMITENTE VENDEDOR, uma vez concluído e legalizado o empreendimento, e observado o disposto nas Cláusulas Quarta e Sétima do presente instrumento, a celebrar a escritura de venda e compra do imóvel objeto da presente avença, ocasião em que será autorizado o levantamento da última parcela de pagamento, constante da letra B.1-5 do presente.

Parágrafo Primeiro - Todos os impostos, taxas e demais emolumentos inerentes à transferência do(s) imóvel (is) objeto do presente contrato para a PROMITENTE COMPRADORA, serão de sua única e exclusiva responsabilidade, inclusive os pertinentes ao registro imobiliário.

Parágrafo Segundo - De acordo com o § 7º do Art. 2º da Lei 10.188/01 e alterações posteriores, a escritura a ser lavrada constituirá documento hábil para cancelamento, pelo Registro de Imóveis, das averbações pertinentes às restrições e ao destaque de que tratam os §§ 3º e 4º do mesmo artigo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE - O presente Instrumento de Promessa de Compra e Venda é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e vinculará não só as partes, mas também seus herdeiros e sucessores, ressalvada, no entanto, a



CAIXA

CDHU

possibilidade de rescisão contratual, em virtude de um dos motivos elencados na Cláusula Nona deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO REGISTRO - À PROMITENTE COMPRADORA caberá o registro da escritura definitiva de que trata a Cláusula Décima Primeira deste instrumento no competente Registro de Imóveis competente, dentro do prazo legal de 30 (trinta) dias da data da lavratura de referido documento, salvo questão relevante apresentada pelo Registro Imobiliário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA VIGILÂNCIA/SEGURANÇA PATRIMONIAL E DESOCUPAÇÃO - À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, em nome do PROMITENTE VENDEDOR, compete assegurar a vigilância/segurança patrimonial do empreendimento habitacional objeto do presente instrumento, até a data em que venha a ser lavrada a Escritura de Venda e Compra de que trata a Cláusula Décima Primeira, adotando as competentes medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis, para desocupação do empreendimento, em caso de invasão.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO - Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o empreendimento objeto deste contrato, renunciando desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, e de tudo cientes.

São Paulo, 07 de Julho de 2014.

PROMITENTE VENDEDOR:

FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA
JOSÉ PAULO GOMES DE AMORIM
Superintendente Regional da Baixada Santista

PROMITENTE COMPRADORA:

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
- CDHU

MARCOS RODRIGUES PENIDO
Diretor de Planejamento e Fomento Interino

JOSÉ MILTON DALLARI SOARES
Diretor Presidente Interino

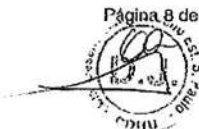
TESTEMUNHAS

Nome: Luis Claudio Bili Lins da Silva
CPF/MF: 133.700.048-52

Nome: Inês da Silva Magalhães
CPF/MF: 051.715.848-50

Minuta de Promessa de Venda e Compra - Residencial Reserva das Primaveras

Página 8 de 8



CDHUCAP202201329A





TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU:

Contrato nº 9.00.00.00/3.00.00.00/0124/14

Objeto do Contrato: Contrato por Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, tendo por Objeto a Totalidade das Unidades Autônomas do Empreendimento Residencial Condomínio Reserva das Primaveras, Localizado no Município de São Vicente, Estado de São Paulo

Promitente Compradora: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU

Promitente Vendedor: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA

Na qualidade de Promitente Compradora e Promitente Vendedor, respectivamente, do Contrato de Promessa de Venda e Compra de Imóvel acima identificado, e, cientes do seu encaminhamento ao TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO, para fins de instrução e julgamento, damos-nos por CIENTES e NOTIFICADOS para acompanhar todos os atos da tramitação processual, até julgamento final e sua publicação e, se for o caso e de nosso interesse, para, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito da defesa, interpor recursos e o mais que couber.

Outrossim, declaramos estar cientes, doravante, de que todos os despachos e decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, de conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais.

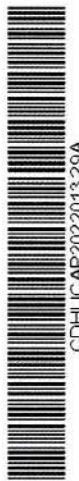
São Paulo, 07 de Julho de 2014 .

Handwritten signatures and stamps for CDHU and FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA.

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
SECRETARIA DA HABITAÇÃO
Rua Boa Vista, 170 - Centro - CEP 01014-000 - São Paulo - SP - Tel (PAMX) 3248-2000
E-mail - cdhu@cdhu.sp.gov.br



1



CDHUCAP202201325A





O presente **TERMO** integra e complementa o **CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL**.

I) PROMITENTE VENDEDOR: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado, por força do § 8º, do Art. 2º e inciso VI do Art. 4º da Lei nº. 10.188/2011, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004 – pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF - instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº. 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº. 1.259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sodo no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04; representada por JOSÉ PAULO GOMES DE AMORIM, brasileiro, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 8.838.283 SSP/SP, CPF 038.176.338-23, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, no livro 2877, fls. 057, em 25/05/2011, doravante designado PROMITENTE VENDEDOR.

II) PROMITENTE COMPRADORA: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, sociedade de economia mista, com sede em São Paulo/SP, na Rua Boa Vista, nº 170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.865.597/0001-09, neste ato representada por seu Diretor de Planejamento e Fomento Interino, MARCOS RODRIGUES PENIDO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 10.941.864-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 056.485.798-02, e por seu Diretor-Presidente, JOSÉ MILTON DALLARI SOARES, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.995.928-7, SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 024.686.118-53, ambos com endereço comercial na sede da companhia que ora representam, daqui por diante designada PROMITENTE COMPRADORA.

III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DAS PRIMAVERAS, constituído de 13 (doze) blocos de 5 (cinco) pavimentos cada, totalizando 260 (duzentos e sessenta) apartamentos, descrito e caracterizado na matrícula 130.349, Livro nº 2, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo.

Por este instrumento, PROMITENTE VENDEDOR e PROMITENTE COMPRADORA: declaram que firmaram o contrato indicado no *caput* deste documento.

O PROMITENTE VENDEDOR declara para todos os fins que a PROMITENTE COMPRADORA está autorizada a receber as chaves do imóvel perante a Construtora, bem como solicitar junto às concessionárias locais as instalações de água, de energia elétrica ou outros serviços essenciais à habitabilidade do imóvel.

A PROMITENTE COMPRADORA declara para todos os fins que o imóvel acima descrito foi vistoriado, e que se encontra em perfeitas condições de uso e habitabilidade, sem





Termo de Recebimento Provisório de Obras

defeitos ou vícios aparentes, cujas chaves foram entregues sem qualquer restrição das partes.

E por estarem assim, de pleno acordo com os termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, e de tudo cientes.

São Paulo, _____ de _____ de _____
Local/Data

PROMITENTE VENDEDOR:

FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF
JOSÉ PAULO GOMES DE AMORIM
Superintendente Regional da Baixada Santista

PROMITENTE COMPRADORA:

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE
SÃO PAULO – CDHU

MARCOS RODRIGUES PÊNIDO
Diretor de Planejamento e Fomento
Interino

JOSÉ MILTON DALLARI SOARES
Diretor-Presidente Interino

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
CPF: _____
RG: _____

Nome: _____
CPF: _____
RG: _____





Termo de Recebimento Definitivo



O presente TERMO integra e complementa o CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL.

I) PROMITENTE VENDEDOR: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado, por força do § 8º, do Art. 2º e inciso VI do Art. 4º da Lei nº. 10.188/2011, com a rotação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004 – pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF - instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº. 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº. 1.259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04; representada por JOSÉ PAULO GOMES DE AMORIM, brasileiro, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 8.838.283 SSP/SP, CPF 038.176.338-23, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, no livro 2877, fls. 057, em 25/05/2011, doravante designado PROMITENTE VENDEDOR.

II) PROMITENTE COMPRADORA: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, sociedade de economia mista, com sede em São Paulo/SP, na Rua Boa Vista, nº 170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.865.597/0001-09, neste ato representada por seu Diretor de Planejamento e Fomento Interino, MARCOS RODRIGUES PENIDO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 10.941.864-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 056.485.798-02, e por seu Diretor-Presidente Interino, JOSÉ MILTON DALLARI SOARES, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.995.928-7, SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 024.686.118-53, ambos com endereço comercial na sede da companhia que ora representam, daqui por diante designada PROMITENTE COMPRADORA.

III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DAS PRIMAVERAS, constituído de 13 (doze) blocos de 5 (cinco) pavimentos cada, totalizando 260 (duzentos e sessenta) apartamentos, descrito e caracterizado na matrícula 130.349, Livro nº 2, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo.

Por este instrumento, PROMITENTE VENDEDOR e PROMITENTE COMPRADORA: declaram que firmaram o contrato indicado no *caput* deste documento.

Transcorridos 180 dias após a assinatura do Termo de Recebimento Provisório de Obras, relativo ao contrato indicado no *caput* deste documento, o PROMITENTE VENDEDOR em conjunto com a PROMITENTE COMPRADORA declaram para todos os fins, o recebimento definitivo das obras do empreendimento Condomínio Residencial Reserva das Primaveras, sendo que o imóvel acima descrito foi novamente vistoriado, e que se encontra em perfeitas condições de uso e habitabilidade, sem defeitos ou vícios aparentes, resguardadas as responsabilidades da construtora perante o Código Civil e Código do Consumidor.

Termo do Recebimento Definitivo - Primaveras

1



CDHUJUCAP202201329A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 10/02/2022 às 17.39.52
 Documento Nº: 34557555-8639 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=34557555-8639>



Termo de Recebimento Definitivo

E por estarem assim, de pleno acordo com os termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, e de tudo cientes.

São Paulo, _____ de _____ de _____
Local/Data

PROMITENTE VENDEDOR:

FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF
JOSÉ PAULO GOMES DE AMORIM
Superintendente Regional da Baixada Santista

PROMITENTE COMPRADORA:

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE
SÃO PAULO – CDHU

MARCOS RODRIGUES PENIDO
Diretor de Planejamento e Fomento
Interino

JOSÉ MILTON DALLARI SOARES
Diretor-Presidente Interino

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
CPF: _____
RG: _____

Nome: _____
CPF: _____
RG: _____



Termo de Recebimento Provisório de Obras

O presente **TERMO** integra e complementa o CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL.

- I) **PROMITENTE VENDEDOR: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, representado, por força do § 8º, do Art. 2º e inciso VI do Art. 4º da Lei nº 10.188/2011, com redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004 – pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF – instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº. 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº. 1259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede do Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04; representada por SIDNEY SOARES FILHO, brasileiro, economiário, portador da CNH nº 02828706650, DETRAN/SP, CPF 105.167.968-01, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, no livro 3242P, fls. 160, em 18/01/2017, doravante designado PROMITENTE VENDEDOR.
- II) **PROMITENTE COMPRADORA: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, sociedade de economia mista, com sede em São Paulo/SP, na rua Boa Vista, nº 170, inscrita no CNPJ sob o nº 47.865.597/0001-09, neste ato representada por seu Diretor Técnico, AGUINALDO LOPES QUINTANA NETO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 3.596.068, SSP/SP e inscrito nº CPF/MF sob o nº 152.959.075-20, com endereço comercial na sede da companhia que ora representam, daqui por diante designada PROMITENTE COMPRADORA.
- III) **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PENEDO**, constituído de 12 (doze) blocos de 5 (cinco) pavimentos cada, totalizando 240 (duzentos e quarenta) apartamentos, descrito e caracterizado na matrícula 130.350, Livro nº 2, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo.

Por este instrumento, PROMITENTE VENDEDOR e PROMITENTE COMPRADORA: declaram que firmaram o contrato indicado no *caput* deste documento.

O PROMITENTE VENDEDOR declara para todos os fins que a PROMITENTE COMPRADORA está autorizada a receber as chaves do imóvel perante a Construtora, bem como solicitar junto às concessionárias locais as instalações de água, de energia elétrica ou outros serviços essenciais à habitabilidade do imóvel.

A PROMITENTE COMPRADORA declara para todos os fins que o imóvel acima descrito foi vistoriado, e que se encontra em perfeitas condições de uso e habitabilidade, sem defeitos ou vícios aparentes, cujas chaves foram entregues sem qualquer restrição das partes.



CDHUCAP202201330A



E por estarem assim, de pleno acordo com os termos e condições deste instrumento assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, e de tudo cientes.

São Paulo, 05 de outubro de 2017
Local/Data

PROMITENTE VENDEDOR:


FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF
SIDNEY SOARES FILHO


PROMITENTE COMPRADORA:

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO
DE SÃO PAULO – CDHU


AGUINALDO LOPES QUINTANA NETO
Diretor Técnico

Testemunhas:


Nome: Marcio Cingun
CPF: 13504622801
RG: 180204439


Nome: Jose Roberto Lestaro
CPF: 717196870-20
RG: 7021.260



CDHUCAP202201330A



Termo de Recebimento Provisório de Obras

O presente **TERMO** integra e complementa o CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL.

- I) **PROMITENTE VENDEDOR: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, representado, por força do § 8º, do Art. 2º e inciso VI do Art. 4º da Lei nº 10.188/2011, com redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004 – pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF – instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº. 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº. 1259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede do Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04; representada por SIDNEY SOARES FILHO, brasileiro, economiário, portador da CNH nº 02828706650, DETRAN/SP, CPF 105.167.968-01, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, no livro 3242P, fls. 160, em 18/01/2017, doravante designado PROMITENTE VENDEDOR.
- II) **PROMITENTE COMPRADORA: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, sociedade de economia mista, com sede em São Paulo/SP, na rua Boa Vista, nº 170, inscrita no CNPJ sob o nº 47.865.597/0001-09, neste ato representada por seu Diretor Técnico, AGUINALDO LOPES QUINTANA NETO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 3.596.068, SSP/SP e inscrito nº CPF/MF sob o nº 152.959.075-20, com endereço comercial na sede da companhia que ora representam, daqui por diante designada PROMITENTE COMPRADORA.
- III) **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DAS PRIMAVERAS**, constituído de 13 (treze) blocos de 5 (cinco) pavimentos cada, totalizando 260 (duzentos e sessenta) apartamentos, descrito e caracterizado na matrícula 153.736, Livro nº 2, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo.

Por este instrumento, PROMITENTE VENDEDOR e PROMITENTE COMPRADORA: declaram que firmaram o contrato indicado no *caput* deste documento.

O PROMITENTE VENDEDOR declara para todos os fins que a PROMITENTE COMPRADORA está autorizada a receber as chaves do imóvel perante a Construtora, bem como solicitar junto às concessionárias locais as instalações de água, de energia elétrica ou outros serviços essenciais à habitabilidade do imóvel.

A PROMITENTE COMPRADORA declara para todos os fins que o imóvel acima descrito foi vistoriado, e que se encontra em perfeitas condições de uso e habitabilidade, sem defeitos ou vícios aparentes, cujas chaves foram entregues sem qualquer restrição das partes.



E por estarem assim, de pleno acordo com os termos e condições deste instrumento assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, e de tudo cientes.

São Paulo, 05 de outubro de 2017
Local/Data

PROMITENTE VENDEDOR:

FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF
SIDNEY SOARES FILHO

PROMITENTE COMPRADORA:

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO
DE SÃO PAULO – CDHU

AGINALDO LOPES QUINTANA NETO
Diretor Técnico

Testemunhas:

Nome: Marcello Cinquini
CPF: 13504622801
RG: 180204439

Nome: José Roberto CESTARO
CPF: 777.196.078-20
RG: 7.021.260



Wadir Oliveira da Costa Junior

De: Marcelo Antonio Nogueira Prado <MPrado@cdhu.sp.gov.br>
Enviado em: quinta-feira, 5 de março de 2020 16:50
Para: GIHABST - GE Habitação Santos/SP; GIHABST03 - Avaliação e Controle de Qualidade
Cc: Marcelo Mikyo Hori; Fernando Netto Lummertz; Wadir Oliveira da Costa Junior; Roberto Rosa Bertagnoli; SR2588SP07 - Construção Civil; Marcello Cinquini
Assunto: Re: RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: SITUAÇÃO CRÍTICA
Prioridade: Alta

Prezados,

no dia 10 de fevereiro de 2020 tivemos a terceira enchente no empreendimento, provocando justificada revolta nos moradores.



Essa semana, menos de um mês depois, tivemos a quarta enchente o que exaltou os ânimos sobremaneira.



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 10/02/2022 às 17.45 23.
Documento Nº: 34557986-5556 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=34557986-5556>



Logo vão ressurgir as especulações sobre a inconseqüência de transferir famílias de áreas de risco para áreas que sabidamente eram alagáveis. O que temos contestado com base no tempo em que acompanhamos as obras de recuperação dos condomínios. Entre 2015 e 2018 nenhuma inundação alcançou o empreendimento ainda que ocorressem chuvas e marés em volumes muito elevados. E havia um entendimento de que a partir de 2018 passaram a acontecer como nunca antes. Mas sempre assombrados pela dúvida de que os terrenos haviam sido alagados antes da recuperação das construções. Boatos difíceis de desmentir até por falta de parâmetro comparativo.

Agora, de maneira inusitada uma referência relevante veio a público. Em matéria publicada em A Tribuna especialistas afirmam que a maior chuva que houve na região ocorreu em 24 de dezembro de 2014. Ocasião em que a CAIXA já havia mobilizado a ENPLAN, que estava trabalhando no local.



Assim sendo, a CAIXA e/ou ENPLAN tem conhecimento se houve inundação no terreno quando ocorreu o recorde de volume de chuvas na Região. A informação é de grande importância para afastar definitivamente a suspeita de má fé que pesa sobre vendedor e adquirente do empreendimento.

Por favor retorne a informação com a maior brevidade.



-----Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR escreveu: -----

Para: <gihabst@caixa.gov.br>, <gihabst03@caixa.gov.br>
De: Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR
Data: 19/02/2019 03:33 PM
cc: "Marcelo Mikyo Hori" <marcelo.hori@caixa.gov.br>, "Fernando Netto Lummertz" <fernando.lummertz@caixa.gov.br>, wadir.junior@caixa.gov.br, Roberto Rosa Bertagnoli/CDHU/BR@INFRAHUB, <sr2588sp07@caixa.gov.br>, Marcello Cinquini/CDHU/BR@INFRAHUB
Assunto: Re: RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: SITUAÇÃO CRÍTICA

Reitero a solicitação.

arq. Marcelo Prado

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642

-----Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR escreveu: -----

Para: <gihabst@caixa.gov.br>, <gihabst03@caixa.gov.br>
De: Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR
Data: 12/02/2019 11:38 AM
cc: "Marcelo Mikyo Hori" <marcelo.hori@caixa.gov.br>, "Fernando Netto Lummertz" <fernando.lummertz@caixa.gov.br>, wadir.junior@caixa.gov.br, Roberto Rosa Bertagnoli/CDHU/BR@INFRAHUB
Assunto: RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: SITUAÇÃO CRÍTICA

Prezados,

tivemos na data de ontem em nosso escritório regional uma manifestação de moradores inconformados com a situação dos conjuntos habitacionais agravada pela terceira inundação dos apartamentos em pouco mais de 01 ano. Estamos em um período de chuvas intensas e a Defesa Civil alerta para a previsão da ocorrência de chuvas torrenciais para os próximos dias. Portanto, uma nova inundação pode acontecer em breve e tornar a situação insustentável.

Destaco que agora surgem rumores de que os conjuntos já haviam sido inundados antes de a CAIXA e CDHU empreenderem a sua recuperação, quando ainda pertenciam ao FAR. Se não houver fundamento na suspeita temos de estar preparados para contra argumentar à acusação de que o problema era conhecido.

Por essa razão e por não termos mais respostas para as pendências que cobramos reiteradamente, solicito uma reunião para esclarecimentos com urgência.

arq. Marcelo Prado

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642





Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo
Rua Boa Vista, 170 - SÉ
CEP: 01014-000 - São Paulo / SP
Tel: PABX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

OFÍCIO/CDHU/9.00.00.00/6.00.00.00/063/2022.

Referência: Irregularidades - Pendências de Pós Ocupação - Conjunto Habitacional São Vicente
"M" - Condomínio Residencial Reserva das Primaveras (260 unidades habitacionais).

São Paulo, 07 de abril de 2022.

Ilmo Senhor Superintendente Executivo,

A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, 170 - Centro - CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.865.597/0001-09, neste ato representada por seu Diretor Técnico, AGUINALDO LOPES QUINTANA NETO, vem **NOTIFICAR EXTRAJUDICIALMENTE** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, na pessoa de Vossa Senhoria, dos fatos a seguir expostos:

À
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Att.: Sr. WAGNER PEREIRA
Superintendente Executivo de Habitação Litoral Paulista e Vale/SP
Av. Ana Costa, nº 433 - 18º andar - Gonzaga
Santos - SP
CEP: 11060-003



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:02:21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>





Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo
Rua Boa Vista, 170 - Sé
CEP: 01014-000 - São Paulo - SP
Tel: PARX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

O conjunto habitacional São Vicente "M" - Condomínio Residencial Reserva das Primaveras, reformado e concluído pela CAIXA, composto por 260 unidades habitacionais, foi adquirido pela CDHU, por meio do Contrato de Promessa de Venda e Compra n.º 9.00.00.00/3.00.00.00/0124/14 celebrado em 07 de julho de 2014, o qual foi entregue aos mutuários a partir de 05 de outubro de 2017.

Ocorre, entretanto, que, após a entrega do empreendimento habitacional, a CDHU foi acionada diversas vezes pelos moradores por queixas relativas à existência de problemas diversos apresentados no empreendimento, conforme faz prova a Nota Técnica (*Doc.1*) anexa, a qual aponta uma série de pendências, conforme segue:

- 1 - Estancar os vazamentos de gás e apresentar laudo técnico comprovando a eficiência da solução adotada;
- 2 - Atender as ocorrências de pós-ocupação dentro de um cronograma aprovado e supervisionado pela fiscalização;
- 3 - Assumir legalmente o passivo ambiental a que os proprietários dos imóveis estão sujeitos e que segue sem previsão de solução;
- 4 - Averbar as diferentes faixas de servidão que, por conveniência de execução, a construtora decidiu criar e que por omissão da CAIXA não constou das matrículas dos imóveis;
- 5 - Apresentar todos os projetos executivos, exatamente como executado de forma a permitir o diagnóstico de falhas e a manutenção dos sistemas prediais e condominiais;
- 6 - Desmembrar o projeto de Prevenção e Combate de Incêndio de forma a que cada condomínio possa renovar seu respectivo AVCB sem justificar porque foram aprovados com um único projeto;
- 7 - Problemas de inundação do conjunto habitacional - inércia dessa Caixa em manifestar-se sobre as diversas indagações feitas pela CDHU; e





Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo
Rua Boa Vista, 170 - Se
CEP: 01014-000 - São Paulo / SP
Tel: PABX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

8 – Refluxo do Esgoto Sanitário para o interior dos apartamentos com transbordamento dentro dos condomínios – inconformidades na execução das redes condominiais.

Diante dessas inconformidades, a **CDHU** requereu, em diversas oportunidades, a adoção de providências da **CAIXA** junto a sua Contratada, para a solução imediata dos problemas acima destacados, de modo a cumprir as suas obrigações assumidas no âmbito do contrato firmado entre as partes, possibilitando, desta forma, a emissão do Termo de Recebimento Definitivo das obras e outorga de quitação do Contrato de Promessa de Venda e Compra n° 9.00.00.00/3.00.00.00/0124/14.

Todavia, até o momento, a **CAIXA** não adotou as providências necessárias para o saneamento das pendências. Vale dizer, desde 2018, quando a **CDHU** acusou as primeiras reclamações, a **CAIXA**, ciente dos problemas reclamados pelos moradores e das pendências contratuais para a emissão do Termo de Recebimento Definitivo das obras, manteve-se inerte ao atendimento dos pleitos da **CDHU**, além do fato que em 2020, por meio do Ofício 004/2020, atestou que todas as suas obrigações assumidas no âmbito do contrato de compra e venda do Residencial em comento, haviam sido cumpridas, ignorando todas as pendências de obras e documentais existentes à época e que perduram até a presente data.

Diante do exposto, a **CDHU** vem, ~~NOTIFICAR~~ a **CAIXA** para que, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento desta correspondência, adote todas as providências necessárias para o cumprimento integral das suas obrigações contratuais, destacadas acima, ou, em querendo, no mesmo prazo assinalado, apresente a defesa que entender cabível, em atendimento ao disposto no inciso LV, do artigo 5º, da Constituição Federal de 1988.

O não atendimento injustificado da presente notificação, no prazo acima assinalado, dará ensejo à adoção de medidas judiciais cabíveis, por parte da **CDHU** em face dessa, sendo certo que qualquer ocorrência que porventura vier a ocorrer com as famílias



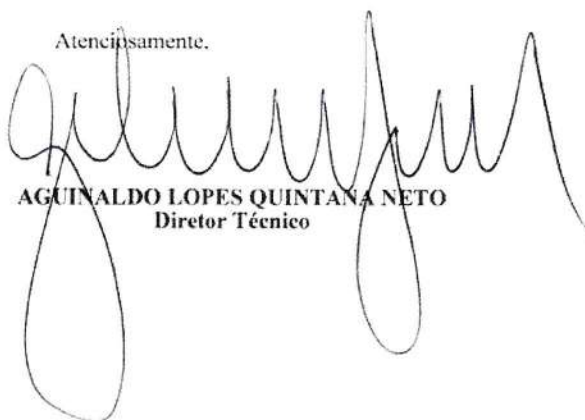


Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo
Rua Boa Vista, 170 - Se
CEP: 01014-000 - São Paulo, SP
Tel: PABX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

que ocupam as unidades do referido empreendimento, pela não solução, até a presente data, dos graves problemas, ora em comento, será de inteira responsabilidade dessa CAIXA e sua Contratada.

A CDHU vem, por fim, **COMUNICAR** que, desde já, o processo administrativo - PP 57.65.20 - Protocolo 200389/2022 se encontra com vistas franqueadas à CAIXA, dele podendo, em querendo, ter vistas e extrair as cópias que necessitar, o que deverá se dar por meio de seu representante legal ou procurador que deverá comparecer à Companhia munido de procuração que lhe outorgue os poderes necessários para tanto, na Rua Boa Vista nº 170 - 12º andar - Bloco 3, nos seguintes horários: 09:00 às 11:00h e 14:00 às 16:30h.

Atenciosamente,



AGINALDO LOPES QUINTANA NETO
Diretor Técnico



CDHU/CAP/2022/03535A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:02:21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>



SÃO VICENTE N / Residencial Penedo

240 UH (R\$ 24.000.000,00)

contrato 07/07/14 – 07/12/16
 obra 16/01/15 – 04/09/17
 entrega 05/10/17

SÃO VICENTE M / Reserva das Primaveras

260 UH (R\$ 26.000.000,00)

contrato 07/07/14 – 07/12/16
 obra 16/01/15 – 04/09/17
 entrega 05/10/17

Aditivos contratuais

- 19/04/2017 Termos de Rerratificação contemplando aditivo de valor de R\$ 484.482,46 para custear obras de interligação das redes de esgoto.
- 04/10/2017 Termos de Rerratificação contemplando a alteração na forma de pagamento de 04 para 30 parcelas

SITUAÇÃO

Segue sem resposta o questionamento feito à CAIXA sobre a solução das pendências que impedem a CDHU de expedir o Termo de Recebimento Definitivo do empreendimento e dar outorga de quitação dos contratos relativos à aquisição dos conjuntos habitacionais Residencial Penedo e Reserva das Primaveras em São Vicente.

Sobretudo, pouco ou nada evoluíram as tratativas para que a CAIXA cumpra com as obrigações que lhe cabem e obrigue sua contratada a corrigir as inconformidades de execução da obra. A situação presente das questões pendentes é a seguinte:

VAZAMENTO DE GÁS

A CAIXA recebeu com ceticismo o laudo da investigação confirmatória de vazamento de gás contratado pela CDHU em setembro. Valorizou o fato de que não foram constatadas concentrações de gás no ambiente suficientes para dar causa a uma explosão. E concorda com a construtora que considera normal a ocorrência de vazamentos em proporções reduzidas como as detectadas. Contudo o laudo é claro quanto ao sistema estar irregular por vazar gás e objetivo sobre as medidas que devem ser adotadas (**ANEXO 01**)

PROBLEMAS CONSTRUTIVOS

A construtora se recusa a apresentar um cronograma de atendimentos em razão da frequência com que novas queixas são registradas. Queixas que, em grande medida, decorrem da demora no atendimento de um problema que aumenta e/ou desdobra em outros que até então não havia. Sem supervisão da CAIXA, a construtora mantém um efetivo mínimo em campo, com um ritmo cada vez mais lento de atuação. No momento, pelo menos 230 registros comprovadamente necessários aguardam reparos sem previsão de atendimento. (**ANEXO 02**)





PASSIVO AMBIENTAL

Desde a audiência conciliatória no TJF em 2017 foi revelada a existência de passivo ambiental que a CAIXA hesita assumir. Ainda que a CDHU tenha concordado em manter os 5 mil m² de área a ser preservada como propriedade da CAIXA, não há comprovação da anotação do desmembramento junto à CETESB. Além disso, a CAIXA deveria ter firmado um TCRA ajustado para livrar o adquirente do ônus antes de transferir a propriedade dos imóveis à CDHU. Mas não o fez e nem tem previsão de fazê-lo. Sem isso, a obrigação passa a ser da CDHU. Pois a recuperação e manutenção da área de preservação são encargos devidos ao proprietário do empreendimento. (ANEXO 03)

FAIXAS DE SERVIDÃO

A CAIXA levou os condomínios à registro no CRI de São Vicente sem a averbação das FAIXAS DE SERVIDÃO que, por conveniência de execução, a construtora decidiu criar. Sem essas servidões, sistemas elétricos e hidráulicos ficam sem garantia de acesso e manutenção nos trechos em que cruzam sob o lote vizinho. O condomínio Reserva das Primaveras terá inclusive o acesso comprometido por estar em grande parte no terreno do Residencial Penedo. A Caixa argumenta que submeteu o escopo das matrículas à área de contratos da CDHU. Entretanto, por contrato, é a área técnica a gestora do contrato e concededora desse tipo de necessidade. (ANEXO 04)

PROJETOS EXECUTIVOS

Os projetos não foram entregues como determina o contrato e nem como o combinado depois com a construtora. A CAIXA afirma que não solicita projetos de suas contratadas, por mais incompletos que se apresentem. A CDHU cobra projetos executivos como exigidos por lei, revisados de forma a espelhar exatamente o que e como foi executado. Só assim será possível assumir a manutenção e o reparo de uma obra tantas vezes alterada. (ANEXO 05)

PROJETOS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Sem que cada um tenha seu próprio projeto de Prevenção e Combate a Incêndio, os condomínios terão que justificar porque foram aprovados como se fosse um único projeto, sempre que renovar os respectivos autos de vistoria - AVCB. A construtora resiste desmembrar o projeto e a CAIXA tem sido leniente com essa conveniência. (ANEXO 06)

INUNDAÇÃO

Com a ocorrência da terceira enchente no último dia 05, aumentou o inconformismo dos moradores com o risco de inundação a que estão sujeitos. Houve manifestações na Avenida Penedo, na Prefeitura de São Vicente e em nosso Escritório Regional em Santos. Além dos prejuízos materiais, os moradores queixam-se da condição de insalubridade nos apartamentos térreos e do aumento de casos de contaminação entre os moradores. Além disso, dessa vez, o nível das águas subiu a ponto de quase alcançar instalações elétricas que agravariam seriamente o risco de acidentes.

Com a dificuldade de a Prefeitura executar as obras de macro drenagem em prazo presumível, ainda que parcialmente, as expectativas concentram-se no que a CDHU pode fazer. E rumores de que a inundação dos conjuntos já ocorria antes de iniciar sua recuperação, dão fundamento ao entendimento que a responsabilidade é da CDHU. Por sua vez a CAIXA se mantém alheia à discussão e nem responde às nossas solicitações de comprovação que os conjuntos nunca antes foram inundados. (ANEXO 07)

REFLUXO DO ESGOTO SANITÁRIO

Situações graves como a do refluxo de esgoto para o interior dos apartamentos, bem como a da ocorrência cada vez mais frequente do transbordamento dentro dos condomínios seguem negligenciadas pela CAIXA. Mesmo após a Sabesp superar as deficiências de operação do sistema público, continua a ocorrer vazamentos apenas no empreendimento. Em recente levantamento topográfico a CDHU verificou que além de rasas, as redes condominiais de esgotos são quase planas. E em alguns trechos até tem declividade invertida.

Provavelmente isso teve origem na precipitação da construtora em executar a rede condominial dependente da implantação de uma estação elevatória de esgotos dentro do Residencial Penedo. Essa solução visava superar o imprevisto de interligar os sistemas condominiais ao público, 200 metros distante de onde originalmente estava previsto. Para facilitar a execução do prolongamento sob a Avenida Penedo, a construtora decidiu passar o esgoto por cima do canal que limita o empreendimento.

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU – SECRETARIA DA HABITAÇÃO
 Rua Boa Vista, 176 – Centro – CEP 01014-000 – São Paulo – SP – Fone: (011) 2505-2000



FLS 21
 PROT. 200389/22



Superintendência de Obras Habitacionais | Gerência da Baixada Santista
 NOTA TÉCNICA | PENDÊNCIAS DOS CONTRATOS | FEV 2022 | pág. 3/3

Isso exigiria o uso de bombas que seriam operadas e mantidas pelos moradores; o que foi vetado pela CDHU. Porém quando finalmente provamos que a interligação poderia ser feita por sob o canal, sem o uso de equipamentos, a tubulação estava pronta. A construtora manteve as redes condominiais como estavam e interligou-as a um poço cavado à margem do canal para transpô-lo por sob a calha.

Em novembro ultimo a Caixa decidiu contratar seu próprio levantamento topográfico o que irritou ainda mais os moradores que veem na medida um recurso protelatório. Não temos ainda o resultado dessa comprovação. (ANEXO 08)

CONCLUSÃO

Até aqui essa nota técnica é uma cópia da já apresentada há exatos 03 anos, em fevereiro de 2019. Que foi contestada pela CAIXA sem comprovar que as cobranças não eram justificadas. Desde então a CAIXA não dá satisfação sobre qualquer obrigação de contrato. Em 2020, irritada com a insistência da cobrança, a CAIXA deu por encerrada as obrigações que tem com a CDHU.

Portanto, nada mudou com relação às pendencias da CAIXA com a CDHU. E, como demonstrado, não faltam argumentos para buscarmos a devida reparação de direitos.

arq. Marcelo A. N. Prado
 LIDER - Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU – SECRETARIA DA HABITAÇÃO
 Rua Boa Vista, 170 – Centro – CEP 01014-000 – São Paulo – SP – Fone: (011) 2505-2000



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:02:21.
 Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>

ANEXO 01 | VAZAMENTO DE GÁS | pag. 1/2

26/02/2019

Gmail - GAS PENEDO PRIMAVERAS



Marcelo Prado - serradomar.cdhu.obras@gmail.com

GÁS PENEDO PRIMAVERAS

28 de setembro de 2018 12:12
Para: gihabst03@caixa.gov.br, gihabst@caixa.gov.br, sr2588sp07@caixa.gov.br, sr2588sp@caixa.gov.br, Fernando Netto Lummerz <fernando.lummerz@caixa.gov.br>, Andreza Cauly Faggioni <andreza.faggioni@caixa.gov.br>, Marcelo Miyko Hon <marcelo.hon@caixa.gov.br>, David Rojo <david.rojo@caixa.gov.br>, Wagner Pereira <wagner.pereira@caixa.gov.br>, Sidney Soares Filho <sidney.filho@caixa.gov.br>
Cc: Ana Paula Sietro <anasietro@ihp.cdhu.com.br>, Luiz Antonio <luzantoni@ihp.cdhu.com.br>, Joakius <jh.cdhu.com.br>, Roberto Bertagnoli <RBertagnoli@cdhu.sp.gov.br>
Cco: Marcelo Cinquini <mcinquini@cdhu.sp.gov.br>

Prezados,

ainda que confrontada com evidências de vazamento no sistema, a Construtora contesta e nada faz para conter o escape de gás sem controle. Em consequência, moradores estão deixando de utilizar o sistema e levando botijões de gás para dentro dos apartamentos. Além de proibida, essa prática potencializa o risco de acidentes.

Premida pela necessidade de reverter o quadro, a CDHU contratou especialistas para caracterizar a situação. O resultado está resumido no relatório que encaminhamos em anexo. Com base agora, nessa uma informação qualificada, solicito à CAIXA como responsável pela execução do sistema, manifestação sobre o problema.

arq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSF
Tels: (11) 2505-2425 / (11) 98148-8642

Em qua, 19 de jul de 2018 às 10:53, equipe obras <serradomar.cdhu.obras@gmail.com> escreveu:
Prezados,

com relação ao informe feito pela Construtora sobre a vistoria conjunta do sistema, encaminho a seguir as considerações da Fiscalizadora e refiro que quando estive no local pude constatar a ocorrência de vazamentos.

Reitero também que a eficácia da ação social para conter o uso de botijões P13, depende da percepção que o morador tem da solução do problema.

arq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar
Tels: (11) 2505-2425 / (11) 98148-8642

----- Forwarded message -----

From: LUIZ ANTONIO <luzantoni@ihp.cdhu.com.br>
Date: qua, 18 de jul de 2018 às 19:29
Subject: ENC. GAS PENEDO PRIMAVERAS
To: equipe obras <serradomar.cdhu.obras@gmail.com>
Cc: joakius@ihp.cdhu.com.br; Ana Paula Sietro <ana.fhp.cdhu@gmail.com>; anasietro@ihp.cdhu.com.br; luizantoni@ihp.cdhu.com.br

(Luziane favor protocolar)

Arquiteto Marcelo, confirme nossa solicitação encaminhamos abaixo a manifestação da Fiscalizadora quanto às afirmações apresentadas pela Construtora EMPLAN (abaixo em azul), a saber:

https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=69774613&view=pt&search=as&permmsgid=msg-a%3A377795914345416276&dsqt=1&siml=msg-a%3A377795914345416276&siml=msg-a%3A377795914345416276

e-mail da CDHU para CAIXA encaminhando o resultado da verificação de campo e reiterando a necessidade de providências para conter o vazamento.



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:02:21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837



CDHU/CAP/202203535A



1. Conclusão

Os resultados obtidos com as avaliações comprovaram a ocorrência de vazamentos de gás GLP, tanto nas centrais de gases, dotadas de cilindros P.45, como nas conexões e válvulas nos registros de consumo. Os valores obtidos encontram-se abaixo de 10% do Limite Inferior de Inflamabilidade - LII, estabelecido pela CETESB como parâmetro para tomada de ação em caso de vazamento, entretanto cabe ressaltar que todo projeto de distribuição de gás inflamável é concebido para não ocorrer vazamentos.

2. Recomendações

São recomendadas as seguintes ações:

- a) Acionar a empresa contratada para eliminar todos os vazamentos;
- b) Identificar cada uma das chaves das centrais;
- c) Manter trancado o acesso às centrais;
- d) Desobstruir todas as grades;
- e) Instalar abngo para os extintores de incêndio;
- f) Inspeccionar todos os extintores e promover a manutenção nos que se encontrarem danificados;
- g) Promover campanha de orientação / conscientização quanto ao risco de se manter cilindros de gás GLP dentro das unidades habitacionais.

3. Escopo do serviço

Investigação confirmatória de vazamento de gás GLP, em sistema predial com foco na integridade das instalações dos empreendimentos:

- Conjunto Penedo – 240 unidades habitacionais
Av. Sambaíatuba, Nº. 13 - Bairro Joquey Clube,
São Vicente – São Paulo
- Conjunto Primavera – 260 unidades habitacionais
Av. Sambaíatuba, Nº. 23 - Bairro Joquey Clube
São Vicente – São Paulo

(11) 4037-4049 Rua Melvin Jones, 143
(11) 98223-5934 Centro - Osasco - SP - CEP 06010-020 www.buenomota.com.br
(11) 98763-4050

Página do Relatório de Investigação Confirmatória de Vazamento de Gás com as conclusões e recomendações para o caso.



CDHUCAP202203535A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10.02.21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>

FLS 248
PROT. 200319/22

26/02/2019 https://mail.notes.na.colabserv.com/data3/2233147023103391.nsf/(%24Sent)4A63D86EFA352E3400258354004B7274?OpenD

De: Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR
Para: ghabst@caixa.gov.br, ghabst03@caixa.gov.br
cc: fernando.lummertz@caixa.gov.br, marcelo.hori@caixa.gov.br, Roberto Rosa Bertagnoli/CDHU/BR@INFRAHUB, anasieiro@lhp-cdhu.com.br, "LUIZ ANTONIO" <luizantonio@lhp-cdhu.com.br>, mnogueira@lhp-cdhu.com.br

Data: Quinta-feira, 29 De novembro De 2018 12:14 PM
Assunto: Enc: CH PENEDO: REUNIÃO E VISITA CONJUNTA AO EMPREENDIMENTO.

Prezados,

em virtude da intermediação pela Prefeitura de São Vicente, somos cobrados a dar esclarecimentos sobre a morosidade no atendimento das queixas dos moradores sobre os problemas construtivos nos conjuntos habitacionais. Na última reunião em que tratamos do assunto (25/10) combinamos que a construtora apresentaria um relatório dos atendimentos agendados com os moradores. Mas isso não vem ocorrendo, assim como não temos recebido a comprovação dos serviços atendidos. Por esse motivo recorro à CAIXA para obter informação sobre os atendimentos realizados, a realizar e considerações sobre o ritmo dos atendimentos. Vejam no e-mail reproduzido abaixo que a informação será objeto de discussão com os moradores nos próximos dias. Por isso há urgência no atendimento dessa solicitação.

arq. Marcelo Prado
CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Teis.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642

--- Encaminhado por Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR em 29/11/2018 11:44 AM ---

Para: luizterra.adjsehab@gmail.com
De: Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR
Data: 28/11/2018 05:45 PM
cc: anasieiro@lhp-cdhu.com.br, "LUIZ ANTONIO" <luizantonio@lhp-cdhu.com.br>, mnogueira@lhp-cdhu.com.br, Roberto Rosa Bertagnoli/CDHU/BR@INFRAHUB
Assunto: CH PENEDO: REUNIÃO E VISITA CONJUNTA AO EMPREENDIMENTO.

(Ver arquivo anexado: Digitalizar_2018_11_28_15_56_32_832.pdf)

Sr. Secretário,

tendo em vista a urgência de resposta à sua solicitação, antecipo minha disposição em participar no dia 30/11/2018 às 10:00hs do compromisso como agendado. Compreendo a complexidade de solução para resolver o problema de inundação e tenho alertado sobre a urgência de antecipar etapas da macro-drenagem daquela região.

No que tiver relação com o retorno de esgoto disponho de informação para apresentar aos moradores. Porém, não tenho como atualizar dados sobre o andamento dos atendimentos em tão curto espaço de tempo. Se entender que isso é indispensável, sugiro adiar o compromisso para a próxima semana e definir uma pauta para tornar a reunião mais produtiva.

arq. Marcelo Prado
CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Teis.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642

Anexos:

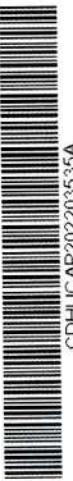
Digitalizar_2018_11_28_15_56_32_832.pdf

https://mail.notes.na.colabserv.com/data3/2233147023103391.nsf/(%24Sent)4A63D86EFA352E3400258354004B7274?OpenDocument&Form=1:1

e-mail da CDHU para a CAIXA informando sobre a intervenção da Prefeitura em favor dos moradores em razão da demora no atendimento das queixas de problemas construtivos no empreendimento.



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10.02.21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>



CDHUCAP202203535A

FLS 258
PROT. 2013 29/22

26/02/2019 https://mail.notes.na.colibri.com.br/data/22331470.23103391.nsf/%245ent03C23AD4510ECPDE025835800468A08?Open

De: Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR
Para: "gihabst03@caixa.gov.br" <gihabst03@caixa.gov.br>
cc: Luiz Gonzaga Alves <luz@enplan.com.br>, "gihabst@caixa.gov.br" <gihabst@caixa.gov.br>, "vanessa.morais@enplan.com.br" <vanessa.morais@enplan.com.br>, Marcelo Miyko Hon <marcelo.hon@caixa.gov.br>, Fernando Netto Lummertz <fernando.lummertz@caixa.gov.br>, "sr2588sp07@caixa.gov.br" <sr2588sp07@caixa.gov.br>, "anasieiro@lhp-cdhu.com.br" <anasieiro@lhp-cdhu.com.br>, "mnogueira@lhp-cdhu.com.br" <mnogueira@lhp-cdhu.com.br>

Data: Quinta-feira, 06 De dezembro De 2018 11:29 AM
Assunto: Re: RES: CH PENEDO: REUNIÃO E VISITA CONJUNTA AO EMPREENDIMENTO.

Prezados,

a reunião com os moradores foi agendada para amanhã, 07/12. Por favor agilizem o balanço que a construtora faz do que recebeu de queixas, o que já atendeu e o que que falta atender.

arq. Marcelo Prado
CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642

Data: Sexta-feira, 07 De dezembro De 2018 05:05 PM
Assunto: Re: RES: CH PENEDO: REUNIÃO E VISITA CONJUNTA AO EMPREENDIMENTO.

Prezados,

a ausência de previsão para a conclusão bem como a lentidão com que são feitos os atendimentos, causou-nos grande embaraço na reunião hoje com os moradores e o Secretário da Habitação de São Vicente. Solicito uma reunião urgente com a construtora e sugiro a data de 14/12 no horário que for mais conveniente.

arq. Marcelo Prado
CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642

Data: Quinta-feira, 13 De dezembro De 2018 04:40 PM
Assunto: Re: RES: RES: CH PENEDO: REUNIÃO E VISITA CONJUNTA AO EMPREENDIMENTO.

Prezados,

em virtude de não termos a confirmação do agendamento até a manhã do dia de hoje, confirmei presença em outro compromisso previsto para esta sexta-feira, 14/12. Ainda que a fiscalização esteja pronta a participar, desejo acompanhar a reunião e para isso peço que adiem para a próxima semana - em data e horário que for conveniente para a CAIXA e para a ENPLAN.

arq. Marcelo Prado
CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642

Compilação de e-mails da CDHU para a CAIXA alertando para a necessidade de justificar a demora nos atendimentos e acalmar os ânimos dos moradores.



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:02:21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>

ANEXO 02 | PROBLEMAS CONSTRUTIVOS | pag 3/4



Imagens de problemas construtivos nas áreas de uso comum nos condomínios



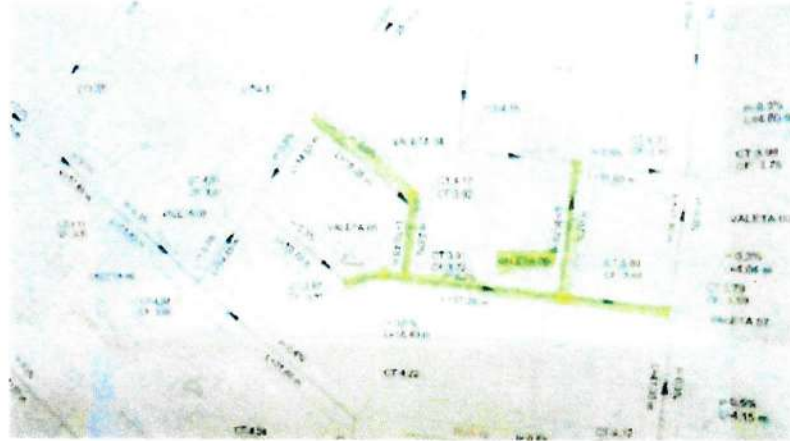
Imagens de problemas construtivos no interior dos apartamentos



CDHUCAP202203635A



FLS 272
PROT. 200389/22



Flagrante de divergência entre o projetado e o executado na obra.



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10.02.21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>



CDHUCAP202203535A

FLS 282
PRÓT. 200389/22

26/02/2019

Gmail - RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS - ENTREGA FINAL DE PROJETOS



Marcelo Prado <marceloprado@cdhu.sp.gov.br>

RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: ENTREGA FINAL DE PROJETOS

equipe obras <semadomar.odhu.obras@gmail.com> 23 de maio de 2018 11:27
Para: "gihabst@caixa.gov.br" <gihabst@caixa.gov.br>
Cc: "r2588sp@caixa.gov.br" <r2588sp@caixa.gov.br>, Fernando Netto Lummerz <fernando.lummerz@caixa.gov.br>, Wadir Oliveira da Costa Junior <wadir.junior@caixa.gov.br>, Wagner Pereira <wagner.pereira@caixa.gov.br>, Marcelo Cinquini <MCinquini@odhu.sp.gov.br>

Prezados,

Ficou decidido em audiências realizadas na CECON que a CAIXA iniciaria tratativas junto à CETESB para que fosse formalizado um novo TCRA que devesse recair unicamente sobre a "área verde", com a total desoneração da CDHU sobre tal encargo. Condição para que a CAIXA não infrinja o contrato com a CDHU, no que apresenta de garantias de o empreendimento estar livre e desembaragado de qualquer ônus. É condição para que a CDHU realize o aceite definitivo da obra.

Por essa razão solicito informação sobre as tratativas com o MP e a CETESB, tendo em vista que a Prefeitura aceitaria a "área verde" desmembrada do empreendimento, desde que houvesse concordância de que o TCRA fosse ajustado para uma outra área da Municipalidade.

arq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar
Tels: (11) 2505-2425 / (11) 98148-8642

Em 10 de abril de 2018 16:55 equipe obras <semadomar.odhu.obras@gmail.com> escreveu:
Prezados,

esclareço que ao menos os desenhos, memoriais descritivos, ebo justificativos, memórias de cálculo e especificações de materiais relacionados como COMPLETAR ou REVISAR/APRESENTAR na PLANILHA DE VERIFICAÇÃO DE PROJETOS ENTREGUES, deverão ser encaminhados tão logo sejam revisados. Reitero que, convém promover uma reunião para esclarecimentos entre os responsáveis, antes de promover as referidas revisões.

Com relação à legalização do empreendimento, especificamente qto às escrituras definitivas de compra e venda dos imóveis em nome da CDHU - incluindo a individualização das matrículas - bem como a comprovação do registro das convenções de condomínios, não acusou a entrega dos documentos. Por favor encaminhe cópia do protocolo de entrega no Escritório Regional de Santos.

Qto a supressão de vínculo com o TCRA e ou qualquer obrigação mitigatória de passivo ambiental, entendo como pendente até que a CAIXA comprove que não há mais relação entre essa obrigação e o empreendimento.

E por fim, o reparo de problemas construídos evolui de forma lenta e não param de chegar queixas dos moradores. Se não houver uma ação mais enérgica por parte da construtora, essa fase pode se estender demasiadamente.

arq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar
Tels: (11) 2505-2425 / (11) 98148-8642

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=89774cd13b&view=pt&search=&permmsgid=msg-a%3As%3A-1804223554919265634&siml=msg-a%3As> 1/1

e-mail da CDHU para a CAIXA solicitando informação sobre as tratativas para excluir a CDHU do passivo.



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10.02.21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/signaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>



CDHUCAP/202203535A

FIS 294
PROT. 200389/22

GIHAB/ST
Fis
Rubrica



SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE
COORDENADORIA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL E PROTEÇÃO DE RECURSOS NATURAIS
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE PROTEÇÃO DE RECURSOS NATURAIS



TERMO DE COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

REDUR/BX FLB. Nº 075 RUBRICA 2	1. Nº: 01/2002	2. E.T. Santos
3. PROCESSO Nº DO ALA 88.09600		
4. Nome do proprietário: G.M.R. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA		
5. CDE - CDE: 01.987.785/0001-09		
6. Inscrição em IPI: XXXXXXXX	7. Inscrição: XXXXXXXX	8. Prefeitura: XXXXXXXX
9. Endereço: RUA QUINTINO BOCAIUVÁ Nº 3 -SALA B, SANTOS - SP		
10. CEP: 13.065.270		
11. Fone: (11) 3389-1674		
12. CAC: 332.927.438 -70		
13. IPI: 21.463.652-5452P-01		
14. Área total da propriedade: 37.805,00 m2 (3,78)		
15. Município: SÃO VICENTE - SP		
16. Área e Reserva (ha): 15.000,00 M2 (1,5 ha)		

17. Descrição da propriedade (ruas, lotes, loteamento):
AVENIDA PENEDO Nº 300 x RUA SAMBAIATUBA / JARDIM NOSSO LAR

18. Nº do registro de imóveis:
C.R.I. SÃO VICENTE

19. Nº do registro em matrícula:
127246-01

20. Metragem e nome matricial:

1. Visto presente termo o(a) interessado(a) abaixo assinado(a) comprometo(m)-se, em prazo máximo de (32) meses, a cumprir esta lista, a executar as medidas abaixo descritas, visando a recuperação de área acima indicada, ficando o assentado, íntegro e válido:

- 1 - IMPLEMENTAR INTEGRALMENTE O PLANO DE RECUPERAÇÃO DE ÁREA DEGRADADA - (PRAD), DA AUTORIA DE EKOSERVICES ENGENHARIA E SERVIÇOS EM MEIO AMBIENTE, PROTOCOLADO NO DEPRM EM 27/06/00 (COMPLEMENTAÇÃO EM 07/08/00) E APROVADO EM 23/09/01, CONFORME DOCUMENTOS CONSTANTES AS FOLHAS 83-131, 139-159 E 167-168 DO PROCESSO SMA 88.161/04.
- 2 - APRESENTAR RELATÓRIOS TÉCNICOS REFERENTES AO PREPARO DO TERRENO E PLANTIO DAS MUDAS, ILUSTRANDO COM FOTOGRAFIAS E "CHECKS" (PRAZO = 15 DIAS);
- 3 - APRESENTAR RELATÓRIOS DESCRITIVOS E FOTOGRÁFICOS DAS ATIVIDADES DE MONITORAMENTO, MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTOS DAS PLANTAS (PRAZO = SEMESTRALMENTE A PARTIR DE 30/07/02, ATÉ 30/12/04);
- 4 - ATENDER, A QUALQUER TEMPO ATÉ 30/12/04, EVENTUAIS EXIGÊNCIAS COMPLEMENTARES DO DEPRM QUANTO A RECUPERAÇÃO AMBIENTAL EM QUESTÃO.

21. O presente compromisso terá eficácia de título executivo entre Juizal, nos termos do Art. 310, III, do Código de Processo Civil, podendo o acordo ser diretamente executado pelo Estado, sem necessidade de ação de reconhecimento para declarar a obrigação de realizá-lo.

22. Assinatura Partida: Supervisor ETSADPRN-3 CRA 5009063774/D	23. Propriedade/Assinatura do responsável: SALMIM
24. Data: SANTOS, 30 DE JANEIRO DE 2002	25. Assinatura: SALMIM

Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA relacionado ao empreendimento como sendo um único.



CDHUCAP202203635A



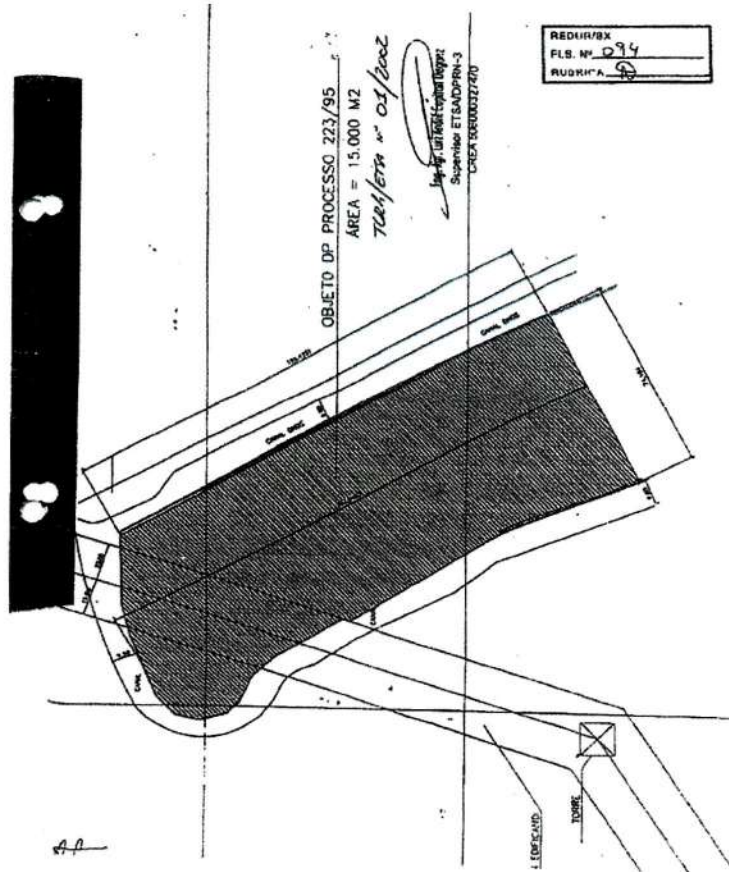
Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:02:21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>

FLS 302
PROT. 200389/22

EKO
EKOSERVICES Engenharia e Serviços em Meio Ambiente.

GIHAB/ST
Fila
Rubrica

159
188



Complemento do TCRA fixando parte da área da matrícula do empreendimento como objeto de recuperação e conservação por parte do proprietário.



CDHUCAP202203535A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10.02.21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>

ANEXO 04 | FAIXAS DE SERVIDÃO | pág 1/3

24/05/2018 Gmail - Empreendimentos Penedo e Reserva das Primaveras
De: Luiz Gonzaga Alves (mailto:luiz@enplan.com.br)
Enviada em: segunda-feira, 18 de abril de 2016 23:29
Para: GHABST02 - Análise e Acompanhamento
Cc: Wadir Oliveira da Costa Junior; Andreza Cauhy Faggioni; 'Amauri Zini'; 'Alexandre Cosme'
Assunto: Empreendimentos Penedo e Reserva das Primaveras

São Paulo, 18 de abril de 2016

À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Av. Pinheiro Machado, 824
Santos - SP

At. Eng^a Andreza Cauhy Faggioni
Ref. Residencial Penedo e Residencial Reserva das Primaveras
Assunto: Reprogramação do Cronograma

Prezados Senhores,

A Enplan Engenharia e Construtora Ltda, contratada para a execução das obras dos Empreendimentos denominados Residencial Penedo, localizado na Avenida Sambaituba nº 13, e Residencial Reserva das Primaveras, localizado na Avenida Sambaituba nº 23, ambos na cidade de São Vicente, Estado de São Paulo, vêm através desta reiterar a V.Sas. quanto aos prazos propostos em nossa correspondência de 23 de fevereiro de 2016.

Prazos estipulados para definição das pendências de projeto:

- Faixa de Servidão para águas pluviais e entrada de energia (prazo estipulado para 25/03/2016) => OK, conforme aprovado em reunião do dia 14/03/2016.

Salientamos que o atraso nestas definições e aprovações em órgãos públicos compromete diretamente o prazo final proposto em nosso cronograma, o qual foi reprogramado considerando as indefinições relacionadas aos reservatórios elevados e Estação de tratamento de Esgoto, conforme descrito em nossa correspondência de 23 de fevereiro de 2016.

Na oportunidade, renovamos os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

 Eng^a Luiz Gonzaga Alves
Avenida Ibirapuera, 2.144, 9^o andar, Moema
São Paulo - SP, CEP 04028-001

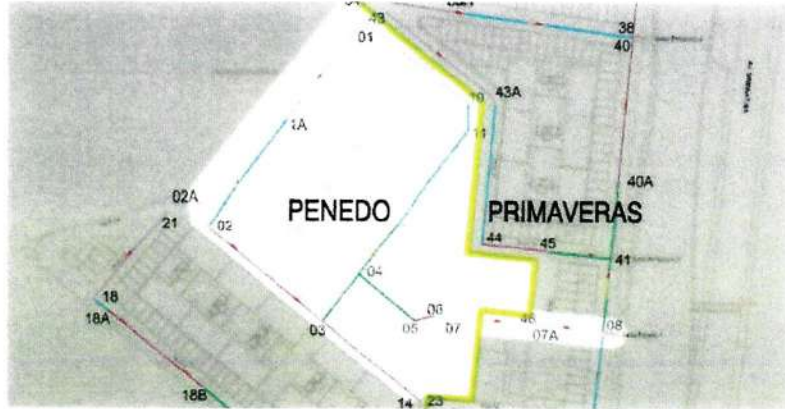
Tel.: (11) 5054-6099 - www.enplan.com.br

Detalhe extraído de e-mail da construtora para a CAIXA sobre o prazo para regularizar as faixas de servidão.

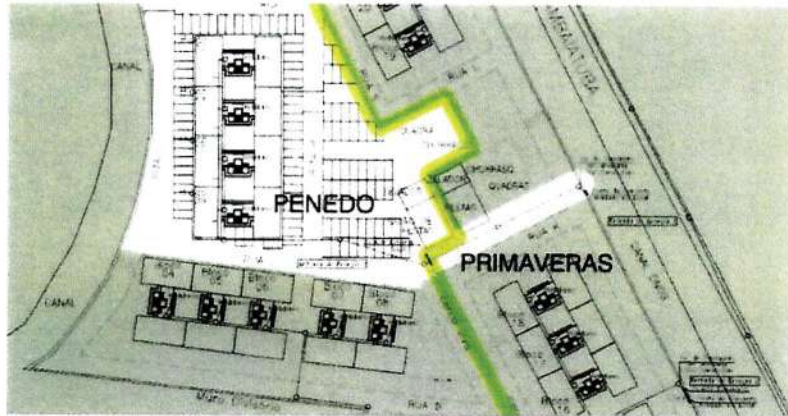


FLS 328
PROT. 200389/22

ANEXO 04 | FAIXAS DE SERVIDÃO | pag 2/3



Detalhe do projeto de drenagem condominial do Cond. Residencial Penedo cuja parte é esgotada por sob o lote do Cond. Reserva das Primaveras.



Detalhe do projeto de interligação elétrica do Cond. Residencial Penedo cuja entrada é feita através do lote do Cond. Reserva das Primaveras.



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:02:21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>

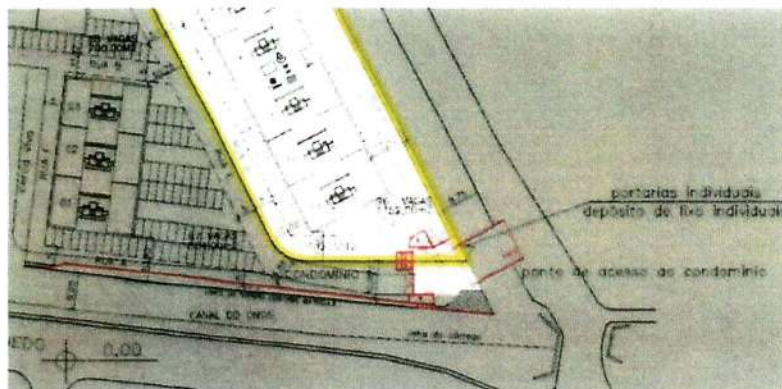


CDHUCAP202203535A

ANEXO 04 | FAIXAS DE SERVIDÃO | pág 3/3



Detalhe do projeto da rede condominial de esgoto do Cond. Reserva das Primaveras que faz interligação com o sistema público por sob o lote do Cond. Residencial Penedo.



Detalhe do projeto urbanístico do Cond. Reserva das Primaveras cujo acesso de veículos é feito através do lote do Cond. Residencial Penedo



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:02:21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/publico/app/autenticar?n=39721871-4837>



CDHUCAP/202203535A

ANEXO 05 | PROJETOS EXECUTIVOS | pag 1/3

22/06/2018

Gmail - RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: ENTREGA FINAL DE PROJETOS



Marcelo Prado <marcelo@nucleoobras.cdhu.sp.gov.br>

RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: ENTREGA FINAL DE PROJETOS

30/06/2018

equipe obras <serradomar.cdhu.obras@gmail.com> 4 de janeiro de 2018 08:40

Para: gihabst@caixa.gov.br, Wadir Oliveira da Costa Junior <wadir.junior@caixa.gov.br>, Fernando Netto Lummertz <fernando.lummertz@caixa.gov.br>
Cc: Marcelo Cinquini <mcinquini@cdhu.sp.gov.br>, João Luis <joaoluis@hp-cdhu.com.br>, Luiz Antonio <luzantonio@hp-cdhu.com.br>
Cco: Humberto Schmidt <heoliveira@cdhu.sp.gov.br>

Prezados,

Em 05 de outubro último recebemos centenas de documentos como sendo a entrega final de projetos e outros documentos relativos a regularização do empreendimento junto aos órgãos públicos e concessionárias. Os projetos deviam vir revisados com as alterações feitas durante a execução da obra e as aprovações na última versão resultante dessas mudanças, bem como dos desmembramentos dos lotes e supressão da área verde.

O que constatamos foi que o ENPLAN avançou na revisão, mas muitos dos projetos vieram inacabados. Além disso, quase tudo relativo à aprovações foi entregue na forma de protocolos que, em razão do tempo decorrido, já deviam ser substituídos pela comprovação da anuência requerida.

Até a conclusão das obras, a Enplan entregou projetos em versões sumárias ou incompletas. Ainda assim, foi possível apontar divergências entre o que estava nos projetos e o executado em campo. Por isso orientamos a construtora que na entrega final apresentasse projetos com o registro fiel da obra que a CDHU recebia. Assim, apesar de só entregados depois da obra pronta, os projetos teriam utilidade na manutenção do empreendimento.

Porém, o produto que foi entregue terá pouca serventia a quem não conhece a obra porque omite detalhes essenciais. Em geral os projetos carecem de especificações e detalhes. Faltam informações básicas como cotas e níveis. Alguns vieram sem memória de cálculo ou relação de materiais. E difíceis de compreender por erros gráficos e de escala.

A numeração dos documentos diverge em um mesmo projeto e nem sempre é sequencial. Em pelo menos um deles não recebemos a folha de número 01. O que sugere que nem todas as folhas foram entregues, visto que não encontramos nos documentos qualquer definição sobre os play-ground, abrigos, muros e portões, bem como das calçadas, circulação e estacionamento de veículos.

A CDHU não tem a prerrogativa de analisar esses projetos, mas relacionamos a seguir os principais problemas encontrados em uma simples verificação para o aceite dos documentos (anexo CONFERENCIA PROJETOS_05-10-2017 - RES PENEDO).

Outros problemas podem ter passado despercebido e não questionamos a solução técnica dos projeto, que é de exclusiva responsabilidade da CAIXA e seus contratados.

arq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar
Tele: (11) 2505-2425 / (11) 98148-8642

CONFERENCIA PROJETOS_05-10-2017.pdf
51K

https://mail.google.com/mail/u/07a+89774cd13db?view=pt&search=ai&permthud+thread-F1-2A1588659084700332531&simlremsg-F1-2A158865 1/39

e-mail da CDHU para a CAIXA alertando sobre a precariedade dos documentos recebidos como sendo a ENTREGA FINAL DOS PROJETOS.



CDHU/CAP/202203535A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:02:21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>

FES 35f
 PROT. 200389/22

RESIDENCIAL PENEDO

Item	Descrição	Quantidade	Unidade	Valor Unitário	Valor Total	Observações
1.01	ALVENARIA	10	m²	100,00	1.000,00	
1.02	ALVENARIA	20	m²	100,00	2.000,00	
1.03	ALVENARIA	30	m²	100,00	3.000,00	
1.04	ALVENARIA	40	m²	100,00	4.000,00	
1.05	ALVENARIA	50	m²	100,00	5.000,00	
1.06	ALVENARIA	60	m²	100,00	6.000,00	
1.07	ALVENARIA	70	m²	100,00	7.000,00	
1.08	ALVENARIA	80	m²	100,00	8.000,00	
1.09	ALVENARIA	90	m²	100,00	9.000,00	
1.10	ALVENARIA	100	m²	100,00	10.000,00	
1.11	ALVENARIA	110	m²	100,00	11.000,00	
1.12	ALVENARIA	120	m²	100,00	12.000,00	
1.13	ALVENARIA	130	m²	100,00	13.000,00	
1.14	ALVENARIA	140	m²	100,00	14.000,00	
1.15	ALVENARIA	150	m²	100,00	15.000,00	
1.16	ALVENARIA	160	m²	100,00	16.000,00	
1.17	ALVENARIA	170	m²	100,00	17.000,00	
1.18	ALVENARIA	180	m²	100,00	18.000,00	
1.19	ALVENARIA	190	m²	100,00	19.000,00	
1.20	ALVENARIA	200	m²	100,00	20.000,00	
1.21	ALVENARIA	210	m²	100,00	21.000,00	
1.22	ALVENARIA	220	m²	100,00	22.000,00	
1.23	ALVENARIA	230	m²	100,00	23.000,00	
1.24	ALVENARIA	240	m²	100,00	24.000,00	
1.25	ALVENARIA	250	m²	100,00	25.000,00	
1.26	ALVENARIA	260	m²	100,00	26.000,00	
1.27	ALVENARIA	270	m²	100,00	27.000,00	
1.28	ALVENARIA	280	m²	100,00	28.000,00	
1.29	ALVENARIA	290	m²	100,00	29.000,00	
1.30	ALVENARIA	300	m²	100,00	30.000,00	
1.31	ALVENARIA	310	m²	100,00	31.000,00	
1.32	ALVENARIA	320	m²	100,00	32.000,00	
1.33	ALVENARIA	330	m²	100,00	33.000,00	
1.34	ALVENARIA	340	m²	100,00	34.000,00	
1.35	ALVENARIA	350	m²	100,00	35.000,00	
1.36	ALVENARIA	360	m²	100,00	36.000,00	
1.37	ALVENARIA	370	m²	100,00	37.000,00	
1.38	ALVENARIA	380	m²	100,00	38.000,00	
1.39	ALVENARIA	390	m²	100,00	39.000,00	
1.40	ALVENARIA	400	m²	100,00	40.000,00	
1.41	ALVENARIA	410	m²	100,00	41.000,00	
1.42	ALVENARIA	420	m²	100,00	42.000,00	
1.43	ALVENARIA	430	m²	100,00	43.000,00	
1.44	ALVENARIA	440	m²	100,00	44.000,00	
1.45	ALVENARIA	450	m²	100,00	45.000,00	
1.46	ALVENARIA	460	m²	100,00	46.000,00	
1.47	ALVENARIA	470	m²	100,00	47.000,00	
1.48	ALVENARIA	480	m²	100,00	48.000,00	
1.49	ALVENARIA	490	m²	100,00	49.000,00	
1.50	ALVENARIA	500	m²	100,00	50.000,00	
1.51	ALVENARIA	510	m²	100,00	51.000,00	
1.52	ALVENARIA	520	m²	100,00	52.000,00	
1.53	ALVENARIA	530	m²	100,00	53.000,00	
1.54	ALVENARIA	540	m²	100,00	54.000,00	
1.55	ALVENARIA	550	m²	100,00	55.000,00	
1.56	ALVENARIA	560	m²	100,00	56.000,00	
1.57	ALVENARIA	570	m²	100,00	57.000,00	
1.58	ALVENARIA	580	m²	100,00	58.000,00	
1.59	ALVENARIA	590	m²	100,00	59.000,00	
1.60	ALVENARIA	600	m²	100,00	60.000,00	
1.61	ALVENARIA	610	m²	100,00	61.000,00	
1.62	ALVENARIA	620	m²	100,00	62.000,00	
1.63	ALVENARIA	630	m²	100,00	63.000,00	
1.64	ALVENARIA	640	m²	100,00	64.000,00	
1.65	ALVENARIA	650	m²	100,00	65.000,00	
1.66	ALVENARIA	660	m²	100,00	66.000,00	
1.67	ALVENARIA	670	m²	100,00	67.000,00	
1.68	ALVENARIA	680	m²	100,00	68.000,00	
1.69	ALVENARIA	690	m²	100,00	69.000,00	
1.70	ALVENARIA	700	m²	100,00	70.000,00	
1.71	ALVENARIA	710	m²	100,00	71.000,00	
1.72	ALVENARIA	720	m²	100,00	72.000,00	
1.73	ALVENARIA	730	m²	100,00	73.000,00	
1.74	ALVENARIA	740	m²	100,00	74.000,00	
1.75	ALVENARIA	750	m²	100,00	75.000,00	
1.76	ALVENARIA	760	m²	100,00	76.000,00	
1.77	ALVENARIA	770	m²	100,00	77.000,00	
1.78	ALVENARIA	780	m²	100,00	78.000,00	
1.79	ALVENARIA	790	m²	100,00	79.000,00	
1.80	ALVENARIA	800	m²	100,00	80.000,00	
1.81	ALVENARIA	810	m²	100,00	81.000,00	
1.82	ALVENARIA	820	m²	100,00	82.000,00	
1.83	ALVENARIA	830	m²	100,00	83.000,00	
1.84	ALVENARIA	840	m²	100,00	84.000,00	
1.85	ALVENARIA	850	m²	100,00	85.000,00	
1.86	ALVENARIA	860	m²	100,00	86.000,00	
1.87	ALVENARIA	870	m²	100,00	87.000,00	
1.88	ALVENARIA	880	m²	100,00	88.000,00	
1.89	ALVENARIA	890	m²	100,00	89.000,00	
1.90	ALVENARIA	900	m²	100,00	90.000,00	
1.91	ALVENARIA	910	m²	100,00	91.000,00	
1.92	ALVENARIA	920	m²	100,00	92.000,00	
1.93	ALVENARIA	930	m²	100,00	93.000,00	
1.94	ALVENARIA	940	m²	100,00	94.000,00	
1.95	ALVENARIA	950	m²	100,00	95.000,00	
1.96	ALVENARIA	960	m²	100,00	96.000,00	
1.97	ALVENARIA	970	m²	100,00	97.000,00	
1.98	ALVENARIA	980	m²	100,00	98.000,00	
1.99	ALVENARIA	990	m²	100,00	99.000,00	
2.00	ALVENARIA	1000	m²	100,00	100.000,00	

Planilha de conferencia dos projetos entregues do Residencial Penedo com a situação de cada documento.



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:02:21.
 Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>

FCS
PROT. 200399/22

20/02/2019

Gmail - RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: ENTREGA FINAL DE PROJETOS



Marcelo Prado <marceloprado@cdhu.obras.gov.br>

RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: ENTREGA FINAL DE PROJETOS

equipe obras <serradomar.cdhu.obras@gmail.com> 10 de dezembro de 2018 12:02
Para: ghabst@caixa.gov.br, Wadir Oliveira da Costa Junior <wadir.junior@caixa.gov.br>, Fernando Netto Lummerz
<fernandonetto@caixa.gov.br>
Cc: Ana Paula Sietto <anasietto@hp.cdhu.com.br>, Marcelo Nogueira <mnogueira@hp.cdhu.com.br>, renatocaraciola@cobrape.com.br
Cco: Marcelo Cinquini <mcinquini@cdhu.sp.gov.br>

Prezados,

em junho último fomos cobrados pela administradora do Residencial Penedo a fornecer cópia dos documentos que necessitam para fazer a manutenção do condomínio. Em reunião com o Gerente Regional da CDHU na semana passada, a cobrança foi reiterada.

Porém não recebemos até o momento os projetos revisados e completos como deveriam estar. Incluindo o projeto de Prevenção e Combate a Incêndio desmembrado do Reserva das Primavera, para obter a renovação do AVCB apenas do requerido.

Por essa razão solicito esclarecimentos sobre a demora no atendimento dessa pendência que já começa a produzir prejuízos a terceiros.

arq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels: (11) 2505-2425 / (11) 98148-8642

Em qua, 20 de jun de 2016 às 10:40, equipe obras <serradomar.cdhu.obras@gmail.com> escreveu:
Prezados,

segue pendente de solução a entrega dos projetos na última revisão, complementados com os detalhes e especificações que faltavam e revisados de forma a espelhar a obra tal como executada. Destaco que a entrega dos documentos deve ser feita em pelo menos uma via impressa e assinada, além de mídia gravada com os arquivos editáveis (DWG).

Reitero também a solicitação ciente das demandas de pós-ocupação, que seguem no mesmo ritmo lento em que ocorriam.

arq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar
Tels: (11) 2505-2425 / (11) 98148-8642

https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=89714013&view=pt&search=all&permmsgid=msg-a1-3A-673519072697697872&siml=msg-a1-3A-673

e-mail da CDHU para a CAIXA cobrando a ENTREGA FINAL DOS PROJETOS e alertando sobre as consequências da demora



CDHUCAP202203535A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10.02.21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/signaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>

26/02/2019

Gmail - RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS - ENTREGA FINAL DE PROJETOS



Marcelo Prado <marcelo.prado@cdhu.sp.gov.br>

RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: ENTREGA FINAL DE PROJETOS

equipe obras <serradomar.cdhu.obras@gmail.com> 10 de dezembro de 2018 12:02
Para: gihabst@caixa.gov.br, Wadir Oliveira da Costa Junior <wadir.junior@caixa.gov.br>, Fernando Netto Lummertz <fernando.lummertz@caixa.gov.br>
Cc: Ana Paula Steiro <anasieiro@hp-odhu.com.br>, Marcelo Nogueira <mnogueira@hp-odhu.com.br>, renalocaraciola@cobrape.com.br
Cco: Marcelo Cinquini <mcinquini@cdhu.sp.gov.br>

Prezados,

em junho último fomos cobrados pela administradora do Residencial Penedo a fornecer cópia dos documentos que necessitam para fazer a manutenção do condomínio. Em reunião com o Gerente Regional da CDHU na semana passada, a cobrança foi reiterada

Porém não recebemos até o momento os projetos revisados e completos como deveriam estar. Incluindo o projeto de Prevenção e Combate a Incêndio desmembrado do Reserva das Primavera, para obter a renovação do AVCB apenas do requerido.

Por essa razão solicito esclarecimentos sobre a demora no atendimento dessa pendência que já começa a produzir prejuízos à terceiros.

atq, Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels: (11) 2505-2425 / (11) 98148-8642

https://mail.google.com/mail/u/07ix89774cc13b&view=pt&search=all&permmsgid=msg-a%3A6733190726697597572&siml=msg-a%3A673 1/1

e-mail da CDHU para a CAIXA cobrando urgência no desmembramento do projeto para atender a necessidade de um dos condomínios renovar o respectivo AVCB.



CDHUCAP202203535A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10.02.21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>

REPRODUÇÃO PARA USO PÚBLICO É PROIBIDA

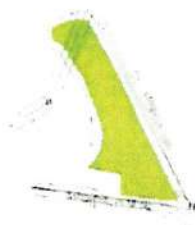
CONDOMÍNIO PRINEDO

ARQUITETA VANIA FANZESE SALMIM
 CREA-00581/21-1

SITUAÇÃO

SEM ESCALA

QUADRO DE ÁREAS



TERRENO	37.800,00 m ²
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	15.000,00 m ²
ÁREA DE USO PRIVADO	20.814,30 m ²
ÁREA DE LAZER	448,00 m ²
SALÃO DE FESTAS	154,00 m ²
PORTARIA	16,00 m ²
ZELADORIAS	70,00 m ²
PAVIMENTAÇÃO, ESTACIONAMENTO E PAISAGISMO	17.284,30 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	28.854,30 m ²

PROJETO TÉCNICO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO

TÍTULO

IMPLANTAÇÃO E PLANTA DE RISCO

Ocupação

RESIDENCIAL (MULTIFAMILIAR/APARTAMENTOS EM GERAL)

LOCAL

CONDOMÍNIO RES. PRINEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS - AV. SAMBAIA TUBA, Nº 13.6-23 - SÃO VICENTE-SP

PROPRIETÁRIO

EMPLAN ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA

RESPONSÁVEL TÉCNICO

CRISTIANE SOUZA

CREA-00581/21-1

PROJETA	PROJETO	DATA	ANEXO	ESCALA	OUTROS QUADROS
ASSINATURA					
PROPRIETÁRIO					01/04
					RESPONSÁVEL TÉCNICO

Quadro resumo da prancha de desenho com as características do projeto aprovada como sendo um único condomínio em terreno maior que o do empreendimento.



CDHUCAP/202203535A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:02:21.
 Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/publico/app/autenticar?n=39721871-4837>

PLS 397
 PROT. 200389/22

21/02/2019 https://mail.notes.na.colibserv.com/data/3/22331470/23103391.nsf/(%24Sent)B4385CFEAF907ABF002583A60065EC2A/?Open

De: Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR
Para: <gihabst@caixa.gov.br>, <gihabst03@caixa.gov.br>
cc: "Marcelo Mikyo Hori" <marcelo.hori@caixa.gov.br>, "Fernando Netto Lummertz" <fernando.lummertz@caixa.gov.br>, wadir.junior@caixa.gov.br, Roberto Rosa Bertagnoli/CDHU/BR@INFRAHUB, <sr2588sp07@caixa.gov.br>, Marcelo Cinquini/CDHU/BR@INFRAHUB
Data: Terça-feira, 19 De fevereiro De 2019 03:33 PM
Assunto: Re: RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: SITUAÇÃO CRÍTICA

Reitero a solicitação.

arq. Marcelo Prado
 CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
 Tels.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642

----- Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR escreveu: -----
Para: <gihabst@caixa.gov.br>, <gihabst03@caixa.gov.br>
De: Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR
Data: 12/02/2019 11:38 AM
cc: "Marcelo Mikyo Hori" <marcelo.hori@caixa.gov.br>, "Fernando Netto Lummertz" <fernando.lummertz@caixa.gov.br>, wadir.junior@caixa.gov.br, Roberto Rosa Bertagnoli/CDHU/BR@INFRAHUB
Assunto: RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: SITUAÇÃO CRÍTICA

Prezados,

tivemos na data de ontem em nosso escritório regional uma manifestação de moradores informados com a situação dos conjuntos habitacionais agravada pela terceira inundação dos apartamentos em pouco mais de 01 ano. Estamos em um período de chuvas intensas e a Defesa Civil alerta para a previsão da ocorrência de chuvas torrenciais para os próximos dias. Portanto, uma nova inundação pode acontecer em breve e tornar a situação insustentável.

Destaco que agora surgem rumores de que os conjuntos já haviam sido inundados antes de a CAIXA e CDHU empreenderem a sua recuperação, quando ainda pertenciam ao FAR. Se não houver fundamento na suspeita temos de estar preparados para contra argumentar à acusação de que o problema era conhecido.

Por essa razão e por não termos mais respostas para as pendências que cobramos reiteradamente, solicito uma reunião para esclarecimentos com urgência.

arq. Marcelo Prado
 CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
 Tels.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642

https://mail.notes.na.colibserv.com/data/3/22331470/23103391.nsf/(%24Sent)B4385CFEAF907ABF002583A60065EC2A/?OpenDocument&For=1/1

e-mail da CDHU para CAIXA cobrando a confirmação de que não tinham registro de inundação nos condomínios.



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:02:21.
 Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>



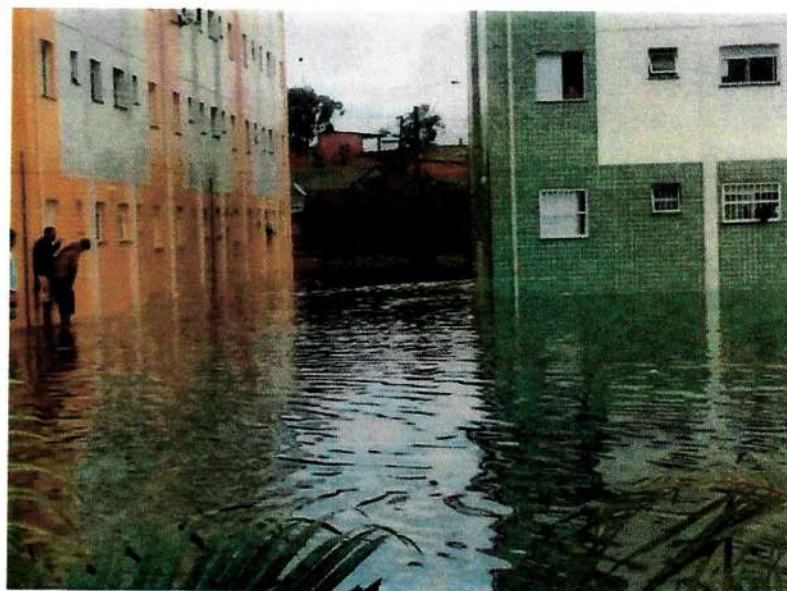
Imagens das marcas deixadas nas paredes pela a inundação dos condomínios na enchente de Fevereiro de 2019.



CDHUCAP202203535A



ANEXO 07 | INUNDAÇÃO | pág. 3/3



Imagens dos condomínios inundados durante a enchente ocorrida em Março de 2018 na cidade de São Vicente.



CDHUCAP202203535A



FLS 428
PROT. 200389/22

21/02/2019

Gmail - ENC: PENEDO PRIMAVERA -ESGOTO



Marcelo Prado <serradomar.cdhu.obras@gmail.com>

ENC: PENEDO PRIMAVERA -ESGOTO

equipe obras <serradomar.cdhu.obras@gmail.com> 28 de setembro de 2018 12:11
Para: ghabot@caixa.gov.br, Fernando Netto Lummerz <fernando.lummerz@caixa.gov.br>, Andreza Cauhy Faggioni <andrzea.faggioni@caixa.gov.br>, Marcelo Miyko Hon <marcelo.hon@caixa.gov.br>, David Rojo <david.rojo@caixa.gov.br>, Wagner Pereira <wagner.pereira@caixa.gov.br>, sr2588sp@caixa.gov.br, ghabot3@caixa.gov.br
Cc: Ana Paula Siero <anasiero@hp-cdhu.com.br>, Luiz Antonio <luzantonio@hp-cdhu.com.br>, joaoluis@hp-cdhu.com.br, Marcello Cinquini <meinquini@cdhu.sp.gov.br>

Prezados,

tendo em vista a frequência com que é necessário fazer a limpeza da rede condominial e o histórico de retorno dos dejetos para o interior dos condomínios, a CDHU promoveu novo levantamento planialtimétrico do sistema de coleta de esgotos. O resultado está retratado nos desenhos em anexo onde se pode verificar a baixíssima declividade e até inversão em trechos da rede.

A CDHU tem urgência em evitar um novo colapso do sistema e por isso solicita à CAIXA, responsável pela execução do sistema, manifestação sobre o problema.

atq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels: (11) 2505-2425 / (11) 98148-8642

[Texto das mensagens anteriores oculto]

2 anexos

DE_PENEDO_PRIMAVERA_ESGOTO_SET_18_FL01.pdf
473K

DE_PENEDO_PRIMAVERA_ESGOTO_SET_18_FL02.pdf
395K

https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=69774&ui=2&view=pt&search=all&permmsgid=msg%3A1-191451846250212552&siml=msg%3A1-191451846250212552

e-mail da CDHU para CAIXA dando ciência da inconformidade verificada na rede de esgotos condominial

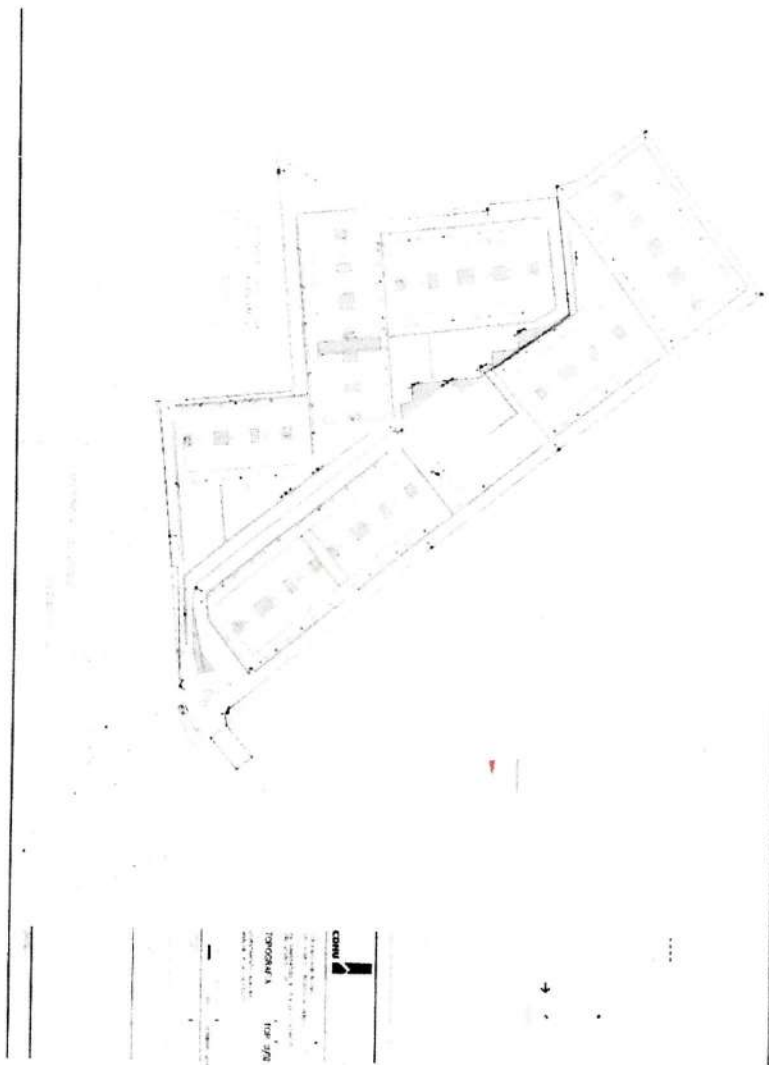


CDHUCAP/202203535A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10.02.21.
Documento Nº: 39721871-4837 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39721871-4837>

FLS 43
PROT. 200389/22



Levantamento topográfico cadastral para análise do fluxo de esgoto na rede condominial



CDHUCAP20203535A



FLS 44
PROT. 200389/22



Imagens do esgoto sanitário transbordando dos poços de visita para a rede de drenagem dentro dos condomínios



CDHUCAP202203535A





Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo
Rua Boa Vista, 170 - Se
CEP: 01014-000 - São Paulo / SP
Tel: PABX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

OFÍCIO/CDHU/9.00.00.00/6.00.00.00/064/2022.

Referência: Irregularidades - Pendências de Pós Ocupação - Conjunto Habitacional São Vicente
"N" - Condomínio Residencial Penedo (240 unidades habitacionais).

São Paulo, 07 de abril de 2022.

Ilmo Senhor Superintendente Executivo,

A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, com sede nesta
Capital, na Rua Boa Vista, 170 - Centro - CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº
47.865.597/0001-09, neste ato representada por seu Diretor Técnico, AGUINALDO LOPES
QUINTANA NETO, vem **NOTIFICAR EXTRAJUDICIALMENTE** a **CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, na pessoa de Vossa Senhoria, dos fatos a seguir
expostos:

À
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Att.: Sr. WAGNER PEREIRA
Superintendente Executivo de Habitação Litoral Paulista e Vale/SP
Av. Ana Costa, nº 433 - 18º andar - Gonzaga
Santos - SP
CEP: 11060-003



CDHUCAP202203536A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10.04.07.
Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>

SIGA



Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo
Rua Boa Vista, 170 - Sé
CEP: 01014-000 - São Paulo / SP
Tel: PABX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

O conjunto habitacional São Vicente "N" – Condomínio Residencial Penedo, reformado e concluído pela CAIXA, composto por 240 unidades habitacionais, foi adquirido pela CDHU, por meio do Contrato de Promessa de Venda e Compra n° 9.00.00.00/3.00.00.00/0123/14 celebrado em 07 de julho de 2014, o qual foi entregue aos mutuários a partir de 05 de outubro de 2017.

Ocorre, entretanto, que, após a entrega do empreendimento habitacional, a CDHU foi acionada diversas vezes pelos moradores por queixas relativas à existência de problemas diversos apresentados no empreendimento, conforme faz prova a Nota Técnica (*Doc.1*) anexa, a qual aponta uma séria de pendências, conforme segue:

- 1 – Estancar os vazamentos de gás e apresentar laudo técnico comprovando a eficiência da solução adotada;
- 2 – Atender as ocorrências de pós-ocupação dentro de um cronograma aprovado e supervisionado pela fiscalização;
- 3 – Assumir legalmente o passivo ambiental a que os proprietários dos imóveis estão sujeitos e que segue sem previsão de solução;
- 4 – Averbar as diferentes faixas de servidão que, por conveniência de execução, a construtora decidiu criar e que por omissão da CAIXA não constou das matrículas dos imóveis;
- 5 – Apresentar todos os projetos executivos, exatamente como executado de forma a permitir o diagnóstico de falhas e a manutenção dos sistemas prediais e condominiais;
- 6 – Desmembrar o projeto de Prevenção e Combate de Incêndio de forma a que cada condomínio possa renovar seu respectivo AVCB sem justificar porque foram aprovados com um único projeto;
- 7 – Problemas de inundação do conjunto habitacional – inércia dessa Caixa em manifestar-se sobre as diversas indagações feitas pela CDHU; e



CDHUCAP202203536A





Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo
Rua Boa Vista, 170 – Sé
CEP: 01014-000 - São Paulo - SP
Tel: PABX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

8 – Refluxo do Esgoto Sanitário para o interior dos apartamentos com transbordamento dentro dos condomínios – inconformidades na execução das redes condominiais.

Diante dessas inconformidades, a CDHU requereu, em diversas oportunidades, a adoção de providências da CAIXA junto a sua Contratada, para a solução imediata dos problemas acima destacados, de modo a cumprir as suas obrigações assumidas no âmbito do contrato firmado entre as partes, possibilitando, desta forma, a emissão do Termo de Recebimento Definitivo das obras e outorga de quitação do Contrato de Promessa de Venda e Compra n.º 9.00.00.00/3.00.00.00/0123/14.

Todavia, até o momento, a CAIXA não adotou as providências necessárias para o saneamento das pendências. Vale dizer, desde 2018, quando a CDHU acusou as primeiras reclamações, a CAIXA, ciente dos problemas reclamados pelos moradores e das pendências contratuais para a emissão do Termo de Recebimento Definitivo das obras, manteve-se inerte ao atendimento dos pleitos da CDHU, além do fato que em 2020, por meio do Ofício 004/2020, atestou que todas as suas obrigações assumidas no âmbito do contrato de compra e venda do Residencial em comento, haviam sido cumpridas, ignorando todas as pendências de obras e documentais existentes à época e que perduram até a presente data.

Diante do exposto, a CDHU vem, NOTIFICAR a CAIXA para que, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento desta correspondência, adote todas as providências necessárias para o cumprimento integral das suas obrigações contratuais, destacadas acima, ou, em querendo, no mesmo prazo assinalado, apresente a defesa que entender cabível, em atendimento ao disposto no inciso LV, do artigo 5º, da Constituição Federal de 1988.

O não atendimento injustificado da presente notificação, no prazo acima assinalado, dará ensejo à adoção de medidas judiciais cabíveis, por parte da CDHU em



CDHUCAP202203536A





Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo
Rua Boa Vista, 170 - Sé
CEP: 01014-000 - São Paulo - SP
Tel: PABX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

face dessa, sendo certo que qualquer ocorrência que porventura vier a ocorrer com as famílias que ocupam as unidades do referido empreendimento, pela não solução, até a presente data, dos graves problemas, ora em comento, será de inteira responsabilidade dessa CAIXA e sua Contratada.

A CDHU vem, por fim, **COMUNICAR** que, desde já, o processo administrativo - PP 57.65.20 - Protocolo 200390/2022 se encontra com vistas franqueadas à CAIXA, dele podendo, em querendo, ter vistas e extrair as cópias que necessitar, o que deverá se dar por meio de seu representante legal ou procurador que deverá comparecer à Companhia munido de procuração que lhe outorgue os poderes necessários para tanto, na Rua Boa Vista nº 170 - 12º andar - Bloco 3, nos seguintes horários: 09:00 às 11:00h e 14:00 às 16:30h.

Atenciosamente,



AGINALDO LOPES QUINTANA NETO
Diretor Técnico



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10.04.07.
Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>



CDHU/CA/202203536A

FLS 212
 PROT. 202390/22



Superintendência de Obras Habitacionais | Gerência da Baixada Santista
 NOTA TÉCNICA | PENDÊNCIAS DOS CONTRATOS | FEV 2022 | pág. 1/3

SÃO VICENTE N / Residencial Penedo

240 UH (R\$ 24.000.000,00)

contrato 07/07/14 – 07/12/16
 obra 16/01/15 – 04/09/17
 entrega 05/10/17

SÃO VICENTE M / Reserva das Primaveras

260 UH (R\$ 26.000.000,00)

contrato 07/07/14 – 07/12/16
 obra 16/01/15 – 04/09/17
 entrega 05/10/17

Aditivos contratuais

- 19/04/2017 Termos de Rerratificação contemplando aditivo de valor de R\$ 484.482,46 para custear obras de interligação das redes de esgoto.
- 04/10/2017 Termos de Rerratificação contemplando a alteração na forma de pagamento de 04 para 30 parcelas

SITUAÇÃO

Segue sem resposta o questionamento feito à CAIXA sobre a solução das pendencias que impedem a CDHU de expedir o Termo de Recebimento Definitivo do empreendimento e dar outorga de quitação dos contratos relativos à aquisição dos conjuntos habitacionais Residencial Penedo e Reserva das Primaveras em São Vicente.

Sobretudo, pouco ou nada evoluíram as tratativas para que a CAIXA cumpra com as obrigações que lhe cabem e obrigue sua contratada a corrigir as inconformidades de execução da obra. A situação presente das questões pendentes é a seguinte:

VAZAMENTO DE GÁS

A CAIXA recebeu com ceticismo o laudo da investigação confirmatória de vazamento de gás contratado pela CDHU em setembro. Valorizou o fato de que não foram constatadas concentrações de gás no ambiente suficientes para dar causa a uma explosão. E concorda com a construtora que considera normal a ocorrência de vazamentos em proporções reduzidas como as detectadas. Contudo o laudo é claro quanto ao sistema estar irregular por vazar gás e objetivo sobre as medidas que devem ser adotadas **(ANEXO 01)**

PROBLEMAS CONSTRUTIVOS

A construtora se recusa a apresentar um cronograma de atendimentos em razão da frequência com que novas queixas são registradas. Queixas que, em grande medida, decorrem da demora no atendimento de um problema que aumenta e/ou desdobra em outros que até então não havia. Sem supervisão da CAIXA, a construtora mantém um efetivo mínimo em campo, com um ritmo cada vez mais lento de atuação. No momento, pelo menos 230 registros comprovadamente necessários aguardam reparos sem previsão de atendimento. **(ANEXO 02)**

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU – SECRETARIA DA HABITAÇÃO
 Rua Boa Vista, 170 – Centro – CEP 01014-000 – São Paulo – SP – Fone: (011) 2505-2000



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:04:07.
 Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/signaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>

PASSIVO AMBIENTAL

Desde a audiência conciliatória no TJF em 2017 foi revelada a existência de passivo ambiental que a CAIXA hesita assumir. Ainda que a CDHU tenha concordado em manter os 5 mil m² de área a ser preservada como propriedade da CAIXA, não há comprovação da anotação do desmembramento junto à CETESB. Além disso, a CAIXA deveria ter firmado um TCRA ajustado para livrar o adquirente do ônus antes de transferir a propriedade dos imóveis à CDHU. Mas não o fez e nem tem previsão de fazê-lo. Sem isso, a obrigação passa a ser da CDHU. Pois a recuperação e manutenção da área de preservação são encargos devidos ao proprietário do empreendimento. (ANEXO 03)

FAIXAS DE SERVIDÃO

A CAIXA levou os condomínios à registro no CRI de São Vicente sem a averbação das FAIXAS DE SERVIDÃO que, por conveniência de execução, a construtora decidiu criar. Sem essas servidões, sistemas elétricos e hidráulicos ficam sem garantia de acesso e manutenção nos trechos em que cruzam sob o lote vizinho. O condomínio Reserva das Primaveras terá inclusive o acesso comprometido por estar em grande parte no terreno do Residencial Penedo. A Caixa argumenta que submeteu o escopo das matrículas à área de contratos da CDHU. Entretanto, por contrato, é a área técnica a gestora do contrato e conhecedora desse tipo de necessidade. (ANEXO 04)

PROJETOS EXECUTIVOS

Os projetos não foram entregues como determina o contrato e nem como o combinado depois com a construtora. A CAIXA afirma que não solicita projetos de suas contratadas, por mais incompletos que se apresentem. A CDHU cobra projetos executivos como exigidos por lei, revisados de forma a espelhar exatamente o que e como foi executado. Só assim será possível assumir a manutenção e o reparo de uma obra tantas vezes alterada. (ANEXO 05)

PROJETOS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Sem que cada um tenha seu próprio projeto de Prevenção e Combate a Incêndio, os condomínios terão que justificar porque foram aprovados como se fosse um único projeto, sempre que renovar os respectivos autos de vistoria - AVCB. A construtora resiste desmembrar o projeto e a CAIXA tem sido leniente com essa conveniência. (ANEXO 06)

INUNDAÇÃO

Com a ocorrência da terceira enchente no último dia 05, aumentou o inconformismo dos moradores com o risco de inundação a que estão sujeitos. Houve manifestações na Avenida Penedo, na Prefeitura de São Vicente e em nosso Escritório Regional em Santos. Além dos prejuízos materiais, os moradores queixam-se da condição de insalubridade nos apartamentos térreos e do aumento de casos de contaminação entre os moradores. Além disso, dessa vez, o nível das águas subiu a ponto de quase alcançar instalações elétricas que agravariam seriamente o risco de acidentes.

Com a dificuldade de a Prefeitura executar as obras de macro drenagem em prazo presumível, ainda que parcialmente, as expectativas concentram-se no que a CDHU pode fazer. E rumores de que a inundação dos conjuntos já ocorria antes de iniciar sua recuperação, dão fundamento ao entendimento que a responsabilidade é da CDHU. Por sua vez a CAIXA se mantém alheia à discussão e nem responde às nossas solicitações de comprovação que os conjuntos nunca antes foram inundados. (ANEXO 07)

REFLUXO DO ESGOTO SANITÁRIO

Situações graves como a do refluxo de esgoto para o interior dos apartamentos, bem como a da ocorrência cada vez mais frequente do transbordamento dentro dos condomínios seguem negligenciadas pela CAIXA. Mesmo após a Sabesp superar as deficiências de operação do sistema público, continua a ocorrer vazamentos apenas no empreendimento. Em recente levantamento topográfico a CDHU verificou que além de rasas, as redes condominiais de esgotos são quase planas. E em alguns trechos até tem declividade invertida.

Provavelmente isso teve origem na precipitação da construtora em executar a rede condominial dependente da implantação de uma estação elevatória de esgotos dentro do Residencial Penedo. Essa solução visava superar o imprevisto de interligar os sistemas condominiais ao público, 200 metros distante de onde originalmente estava previsto. Para facilitar a execução do prolongamento sob a Avenida Penedo, a construtora decidiu passar o esgoto por cima do canal que limita o empreendimento.



FLS 234
PRDT. 202330/22



Superintendência de Obras Habitacionais | Gerência da Baixada Santista
NOTA TÉCNICA | PENDÊNCIAS DOS CONTRATOS | FEV 2022 | pág. 3/3

Isso exigiria o uso de bombas que seriam operadas e mantidas pelos moradores; o que foi vetado pela CDHU. Porém quando finalmente provamos que a interligação poderia ser feita por sob o canal, sem o uso de equipamentos, a tubulação estava pronta. A construtora manteve as redes condominiais como estavam e interligou-as a um poço cavado à margem do canal para transpô-lo por sob a calha.

Em novembro ultimo a Caixa decidiu contratar seu próprio levantamento topográfico o que irritou ainda mais os moradores que veem na medida um recurso protelatório. Não temos ainda o resultado dessa comprovação. (ANEXO 08)

CONCLUSÃO

Até aqui essa nota técnica é uma cópia da já apresentada há exatos 03 anos, em fevereiro de 2019. Que foi contestada pela CAIXA sem comprovar que as cobranças não eram justificadas. Desde então a CAIXA não dá satisfação sobre qualquer obrigação de contrato. Em 2020, irritada com a insistência da cobrança, a CAIXA deu por encerrada as obrigações que tem com a CDHU.

Portanto, nada mudou com relação às pendências da CAIXA com a CDHU. E, como demonstrado, não faltam argumentos para buscarmos a devida reparação de direitos.

arq. Marcelo A. N. Prado
LIDER - Núcleo de Obras Vi 1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU - SECRETARIA DA HABITAÇÃO
Rua Boa Vista, 170 - Centro - CEP 01014-000 - São Paulo - SP - Fone: (011) 2505-2000



CDHUCAP202203536A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:04:07.
Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/signaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>

ANEXO 01 | VAZAMENTO DE GÁS | pág. 1/2

26/02/2019

Gmar - GAS PENEDO PRIMAVERAS



Marcelo Prado - marceloprado@cdhu.sp.gov.br

GÁS PENEDO PRIMAVERAS

28 de setembro de 2018 12:12
equipe obras <serradomar.cdhu.obras@gmail.com>
Para: gihabst03@caixa.gov.br, gihabst@caixa.gov.br, sr2588sp07@caixa.gov.br, sr2588sp@caixa.gov.br, Fernando Netto Lummerz <fernando.lummerz@caixa.gov.br>, Andreza Cauhy Faggioni <andreza.faggioni@caixa.gov.br>, Marcelo Miyao Mori <marcelo.mori@caixa.gov.br>, David Roco <david.roco@caixa.gov.br>, Wagner Pereira <wagner.pereira@caixa.gov.br>, Sidney Soares Filho <sidney.filho@caixa.gov.br>
Cc: Ana Paula Siero <anasiero@ihp.cdhu.com.br>, Luiz Antonio <luizantonio@ihp.cdhu.com.br>, jnaolus@ihp.cdhu.com.br, Roberto Bertagnoli - CDHU <RBertagnoli@cdhu.sp.gov.br>
Cco: Marcelo Cinquini <mcinquini@cdhu.sp.gov.br>

Prezados,

ainda que confrontada com evidências de vazamento no sistema, a Construtora contesta e nada faz para conter o escape de gás sem controle. Em consequência, moradores estão deixando de utilizar o sistema e levando botijões de gás para dentro dos apartamentos. Além de proibida, essa prática potencializa o risco de acidentes.

Pressida pela necessidade de reverter o quadro, a CDHU contratou especialistas para caracterizar a situação. O resultado está resumido no relatório que encaminhamos em anexo. Com base agora, nessa uma informação qualificada, solicito à CAIXA como responsável pela execução do sistema, manifestação sobre o problema.

arq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels: (11) 2505-2425 / (11) 96148-6642

Em qui, 19 de jul de 2018 às 10:53 equipe obras <serradomar.cdhu.obras@gmail.com> escreveu:
Prezados,

com relação ao informe feito pela Construtora sobre a vitória conjunta do sistema, encaminho a seguir as considerações da Fiscalizadora e reitero que quando estive no local pude constatar a ocorrência de vazamentos.

Reitero também que a eficácia da ação social para conter o uso de botijões P13, depende da percepção que o morador tem da solução do problema.

arq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar
Tels: (11) 2505-2425 / (11) 96148-6642

----- Forwarded message -----

From: LUIZ ANTONIO <luizantonio@ihp.cdhu.com.br>
Date: qua, 18 de jul de 2018 às 19:29
Subject: ENC: GÁS PENEDO PRIMAVERAS
To: equipe obras <serradomar.cdhu.obras@gmail.com>
Cc: jnaolus@ihp.cdhu.com.br, Ana Paula Siero <ana.paula.siero@gmail.com>, <anasiero@ihp.cdhu.com.br>, <luizantonio@ihp.cdhu.com.br>

(Luizantonio - favor protocolar)

Arquiteto Marcelo, conforme segue solicitação encaminhada através a manifestação da Fiscalizadora e demais afirmações apresentadas pela Construtora ENRPLAN, informo que, até o momento,

https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=897740130&view=pt&search=mas&permmsgid=msg-a%3A3777795014545416276&asqt=1&simlensg=a%3 1/3

e-mail da CDHU para CAIXA encaminhando o resultado da verificação de campo e reiterando a necessidade de providências para conter o vazamento.



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:04:07.
Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>



CDHUCAP202203536A



1. Conclusão

Os resultados obtidos com as avaliações comprovaram a ocorrência de vazamentos de gás GLP, tanto nas centrais de gases, dotadas de cilindros P.45, como nas conexões e válvulas nos registros de consumo. Os valores obtidos encontram-se abaixo de 10% do Limite Inferior de Inflamabilidade - LII, estabelecido pela CETESB como parâmetro para tomada de ação em caso de vazamento, entretanto cabe ressaltar que todo projeto de distribuição de gás inflamável é concebido para não ocorrer vazamentos.

2. Recomendações

São recomendadas as seguintes ações:

- a) Acionar a empresa contratada para eliminar todos os vazamentos;
- b) Identificar cada uma das chaves das centrais;
- c) Manter trancado o acesso às centrais;
- d) Desobstruir todas as grades;
- e) Instalar abngo para os extintores de incêndio;
- f) Inspeccionar todos os extintores e promover a manutenção nos que se encontrarem danificados;
- g) Promover campanha de orientação / conscientização quanto ao risco de se manter cilindros de gás GLP dentro das unidades habitacionais.

3. Escopo do serviço

Investigação confirmatória de vazamento de gás GLP, em sistema predial com foco na integridade das instalações dos empreendimentos:

- Conjunto Penedo – 240 unidades habitacionais.
Av. Sambaiatuba, Nº. 13 - Bairro Joquey Clube.
São Vicente – São Paulo.
- Conjunto Primavera – 260 unidades habitacionais.
Av. Sambaiatuba, Nº. 23 - Bairro Joquey Clube.
São Vicente – São Paulo.

3

(11) 4237-9049
(11) 29223-5934
(11) 98765-4350

Rua Melvin Jones, 143
Centro - Osasco - SP - CEP 06010-020

www.buenomota.com.br

Página do Relatório de Investigação Confirmatória de Vazamento de Gás com as conclusões e recomendações para o caso.



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10.04.07.
Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>

ANEXO 02 | PROBLEMAS CONSTRUTIVOS | pag 1/4

26/02/2019 <https://mail.notes.na.collabserv.com/ista3/22331470/23103391.nsf/%245ent%4A63D86EFA362E34002563540487274?OpenD>

De: Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR
Para: gihabst@caixa.gov.br, gihabst03@caixa.gov.br
cc: fernando.lummertz@caixa.gov.br, marcelo.hori@caixa.gov.br, Roberto Rosa Bertagnoli/CDHU/BR@INFRAHUB, anasieiro@ihp-cdhu.com.br, "LUIZ ANTONIO" <luzantonio@ihp-cdhu.com.br>, mnogueira@ihp-cdhu.com.br

Data: Quinta-feira, 29 De novembro De 2018 12:14 PM

Assunto: Enc: CH PENEDO: REUNIÃO E VISITA CONJUNTA AO EMPREENDIMENTO.

Prezados,

em virtude da intermediação pela Prefeitura de São Vicente, somos cobrados a dar esclarecimentos sobre a morosidade no atendimento das queixas dos moradores sobre os problemas construtivos nos conjuntos habitacionais. Na última reunião em que tratamos do assunto (25/10) combinamos que a construtora apresentaria um relatório dos atendimentos agendados com os moradores. Mas isso não vem ocorrendo, assim como não temos recebido a comprovação dos serviços atendidos. Por esse motivo recorro à CAIXA para obter informação sobre os atendimentos realizados, a realizar e considerações sobre o ritmo dos atendimentos. Vejam no e-mail reproduzido abaixo que a informação será objeto de discussão com os moradores nos próximos dias. Por isso há urgência no atendimento dessa solicitação.

Arq. Marcelo Prado
CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642

Encaminhado por Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR em: 29/11/2018 11:44 AM

Para: luzterra.adjsehab@oami.com
De: Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR
Data: 28/11/2018 05:45 PM
cc: anasieiro@ihp-cdhu.com.br, "LUIZ ANTONIO" <luzantonio@ihp-cdhu.com.br>, mnogueira@ihp-cdhu.com.br, Roberto Rosa Bertagnoli/CDHU/BR@INFRAHUB
Assunto: CH PENEDO: REUNIÃO E VISITA CONJUNTA AO EMPREENDIMENTO.

(Ver arquivo anexado: Digitalizar_2018_11_28_15_56_32_832.pdf)

Sr. Secretário,

tendo em vista a urgência de resposta à sua solicitação, antecipo minha disposição em participar no dia 30/11/2018 às 10:00hs do compromisso como agendado. Compreendo a complexidade de solução para resolver o problema de inundação e tenho alertado sobre a urgência de antecipar etapas da macro-drenagem daquela região.

No que tiver relação com o retorno de esgoto disponho de informação para apresentar aos moradores. Porém, não tenho como atualizar dados sobre o andamento dos atendimentos em tão curto espaço de tempo. Se entender que isso é indispensável, sugiro adiar o compromisso para a próxima semana e definir uma pauta para tornar a reunião mais produtiva.

Arq. Marcelo Prado
CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642

Anexos:

Digitalizar_2018_11_28_15_56_32_832.pdf

<https://mail.notes.na.collabserv.com/ista3/22331470/23103391.nsf/%245ent%4A63D86EFA362E34002563540487274?OpenDocument&Form> 1/1

e-mail da CDHU para a CAIXA informando sobre a intervenção da Prefeitura em favor dos moradores em razão da demora no atendimento das queixas de problemas construtivos no empreendimento.



ANEXO 02 | PROBLEMAS CONSTRUTIVOS | pag 2/4

26/02/2019 https://mail.notes.na.sabiabev.com/data/3/22331470/23103391/nstr/*_245entj/D3G23AD4510ECFDE0225835B00468A08?Open

De: Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR
Para: "gihbst03@caixa.gov.br" <gihbst03@caixa.gov.br>
cc: Luiz Gonzaga Alves <luz@enplan.com.br>, "gihbst@caixa.gov.br" <gihbst@caixa.gov.br>, "vanessa.morais@enplan.com.br" <vanessa.morais@enplan.com.br>, Marcelo Mikyo Hori <marcelo.hori@caixa.gov.br>, Fernando Netto Lummerz <fernando.lummerz@caixa.gov.br>, "sr2588sp07@caixa.gov.br" <sr2588sp07@caixa.gov.br>, "anasieiro@lhp-cdhu.com.br" <anasieiro@lhp-cdhu.com.br>, "mnogueira@lhp-cdhu.com.br" <mnogueira@lhp-cdhu.com.br>

Data: Quinta-feira, 06 De dezembro De 2018 11:29 AM
Assunto: Re: RES: CH PENEDO: REUNIÃO E VISITA CONJUNTA AO EMPREENDIMENTO.

Prezados,

a reunião com os moradores foi agendada para amanhã, 07/12. Por favor agilizar o balanço que a construtora faz do que recebeu de queixas, o que já atendeu e o que que falta atender.

arq. Marcelo Prado
CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642

Data: Sexta-feira, 07 De dezembro De 2018 05:05 PM
Assunto: Re: RES: CH PENEDO: REUNIÃO E VISITA CONJUNTA AO EMPREENDIMENTO.

Prezados,

a ausência de previsão para a conclusão bem como a lentidão com que são feitos os atendimentos, causou-nos grande embaraço na reunião hoje com os moradores e o Secretário da Habitação de São Vicente. Solicito uma reunião urgente com a construtora e sugiro a data de 14/12 no horário que for mais conveniente.

arq. Marcelo Prado
CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642

Data: Quinta-feira, 13 De dezembro De 2018 04:40 PM
Assunto: Re: RES: RES: CH PENEDO: REUNIÃO E VISITA CONJUNTA AO EMPREENDIMENTO.

Prezados,

em virtude de não termos a confirmação do agendamento até a manhã do dia de hoje, confirmei presença em outro compromisso previsto para esta sexta-feira, 14/12. Ainda que a fiscalização esteja pronta a participar, desejo acompanhar a reunião e para isso peço que adiem para a próxima semana - em data e horário que for conveniente para a CAIXA e para a ENPLAN.

arq. Marcelo Prado
CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642

Compilação de e-mails da CDHU para a CAIXA alertando para a necessidade de justificar a demora nos atendimentos e acalmar os ânimos dos moradores.



CDHUCAP:202203536A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:04:07.
Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>

FLS 288
PROT. 200390/22



Imagens de problemas construtivos nas áreas de uso comum nos condomínios.



Imagens de problemas construtivos no interior dos apartamentos



ANEXO 02 | PROBLEMAS CONSTRUTIVOS | pág. 4/4



Flagrante de divergência entre o projetado e o executado na obra



CDHUCAP202203536A



FLS 30
PRDT. 200330/22

26/02/2019

Gmail - RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: ENTREGA FINAL DE PROJETOS



Minha caixa de e-mail

RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: ENTREGA FINAL DE PROJETOS

equipe obras <serradomar.cdhu.obras@gmail.com> 23 de maio de 2018 11:27
Para: "ghabst@caixa.gov.br" <ghabst@caixa.gov.br>
Cc: "sr2588sp@caixa.gov.br" <sr2588sp@caixa.gov.br>, Fernando Netto Lummerz <fernando.lummerz@caixa.gov.br>, Wadir Oliveira de Costa Junior <wadir.junior@caixa.gov.br>, Wagner Pereira <wagner.pereira@caixa.gov.br>, Marcelo Cinquini <MCinquini@cdhu.sp.gov.br>

Prezados,

Ficou decidido em audiências realizadas na CECON que a CAIXA iniciaria tratativas junto à CETESB para que fosse formalizado um novo TCRA que deveria recair unicamente sobre a "área verde", com a total desoneração da CDHU sobre tal encargo. Condição para que a CAIXA não infrinja o contrato com a CDHU, no que apresenta de garantias de o empreendimento estar livre e desembaraçado de qualquer ônus. É condição para que a CDHU realize o aceite definitivo da obra.

Por esse razão solicito informação sobre as tratativas com o MP e a CETESB, devido em vista que a Prefeitura aceitaria a "área verde" desmembrada do empreendimento, desde que houvesse concordância de que o TCRA fosse ajustado para uma outra área da Municipalidade.

arq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar
Tele: (11) 2505 2425 / (11) 98148-8642

Em: 10 de abril de 2018 16:55, equipe obras <serradomar.cdhu.obras@gmail.com> escreveu:
Prezados,

esclareço que ao lermos os desenhos, memoriais descritivos e/ou justificativos, memoriais de cálculo e especificações de materiais relacionados como COMPLETAR ou REVISAR/APRESENTAR na PLANILHA DE VERIFICAÇÃO DE PROJETOS ENTREGUES, deverão ser encaminhados tão logo sejam revisados. Reitero que convém promover uma reunião para esclarecimentos entre os responsáveis, antes de promover as referidas revisões.

Com relação à legalização do empreendimento, especificamente que as escrituras definitivas de compra e venda dos imóveis em nome da CDHU - incluindo a individualização das matrículas - bem como a comprovação do registro das convenções de condomínios, não acusou a entrega dos documentos. Por favor encaminhe cópia do protocolo de entrega no Escritório Regional de Santos.

Quo a suspensão de vínculo com o TCRA e ou qualquer obrigação mitigatória de passivo ambiental, entendo como pendente até que a CAIXA comprove que não há mais relação entre essa obrigação e o empreendimento.

E por fim, o reparo de problemas construídos evolui de forma lenta e não param de chegar queixas dos moradores. Se não houver uma ação mais enérgica por parte da construtora, essa fase pode se estender demasiadamente.

arq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar
Tele: (11) 2505 2425 / (11) 98148-8642

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=2&ik=89774c013b&view=pt&search=caixa%20passivo%20ambiental%20pendente%20at%C3%A9%20que%20a%20CAIXA%20comprove%20que%20n%C3%A3o%20h%C3%A1%20mais%20rela%C3%A7%C3%A3o%20entre%20essa%20obriga%C3%A7%C3%A3o%20e%20o%20empreendimento>

e-mail da CDHU para a CAIXA solicitando informação sobre as tratativas para excluir a CDHU do passivo.



CDHUCAP/202203536A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:04:07
Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>

FLS 328
PROF. 200390/22

ANEXO 03 | PASSIVO AMBIENTAL | pág. 2/3

Fls.º GINAB/ST
Rubrica



SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE
COORDENADORIA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL E PROTEÇÃO DE RECURSOS NATURAIS
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE PROTEÇÃO DE RECURSOS NATURAIS



TERMO DE COMPROMISSO
DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

REDUR/EX FLS. Nº 095 RUBRICA SA	1. Nº. 01/2002	2. E.T. Santos
---------------------------------------	-------------------	-------------------

3. PROCESSO / Nº DO AIA 88.096/00	
4. Nome do proprietário G.M.R. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	6. CIE - CDE 01.097.785/0001-09
5. Inscrição no IOT XXXXXXXX	7. Estado do IOT XXXXXXXX
8. Endereço RUA QUINTINO BOCAIUBA Nº 3 - SALA B, SANTOS - SP	9. CEP 13.800-210
10. Nome do responsável legal ROBERTO SAHADE	11. Fone (13) 3789-1970
12. Documento de propriedade CONDOMÍNIO RESERVA DAS PRIMAVERAS (antigo "FENEDO")	13. CIE 353.677.832-20
14. Localização da propriedade (Cidade, Estado, Município) AVENIDA FENEDO Nº 300 a RUA SAMBAJATUBA / JARDIM NOSSO LAR	15. RG 33.662.632-5/SP/SP
16. Categoria de Registro de Imóvel C.R.I. SÃO VICENTE	17. Área total da propriedade 37.805,00 m2 (3,78 ha)
18. Nº(ºs) registro(s) no cartório(s) 127246-01	19. Área a Recuperação (ha) 15.000,00 M2 (1,5 ha)

1) No presente termo o(s) interessado(s) abaixo assinado(s) compromete(m)-se, em prazo máximo de (32) meses, a contar desta data, a executar as medidas abaixo descritas, visando a recuperação da área acima indicada, ficando o prazo em favor, favor e valioso:

- 1 - IMPLEMENTAR INTEGRALMENTE O PLANO DE RECUPERAÇÃO DE ÁREA DEGRADADA - (PRA), DE AUTORIA DE ECOSERVICES ENGENHARIA E SERVIÇOS EM MEIO AMBIENTE, PROPOSTO ALIADO Nº DEPRN EM 270600 (COMPLEMENTAÇÃO EM 070800) E APROVADO EM 2303/01, CONFORME DOCUMENTOS CONSTANTES AS FOLHAS 93-131, 139-159 E 167-168 DO PROCESSO SMA 88.161/04.
- 2 - APRESENTAR RELATÓRIOS TÉCNICOS REFERENTES AO PREPARO DO TERRENO E PLANTIO DAS MUDAS, ILUSTRANDO COM FOTOGRAFIAS E "CROQUIS" (PRAZO = 15 DIAS).
- 3 - APRESENTAR RELATÓRIOS DESCRITIVOS E FOTOGRÁFICOS DAS ATIVIDADES DE MONITORAMENTO, MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTOS DAS PLANTAS (PRAZO = SEMESTRALMENTE A PARTIR DE 30/07/02, ATÉ 30/12/04).
- 4 - ATENDER, A QUALQUER TEMPO ATR 30/12/04, EVENTUAIS EXIGÊNCIAS COMPLEMENTARES DO DEPRN QUANTO À RECUPERAÇÃO AMBIENTAL EM QUESTÃO.

2) O presente compromisso terá eficácia de título executivo entre judicial, nos termos do Art. 315º do Código de Processo Civil, podendo o acordo ser diretamente executado pelo Estado, sem necessidade de ação de cumprimento para declarar a obrigação de realizá-lo.

14. Assinatura do Proprietário <i>[Assinatura]</i> Supervisor ET SA/DEPRN-3 CIE nº 300090327-A/0	15. Assinatura do Representante do Estado <i>[Assinatura]</i> Márcio Vasco Lima - 7.900.022 Vania Silveira S. Rebelo - 10.552.200
16. Data SANTOS, 30 DE JANEIRO DE 2002	17. Assinatura do Responsável Técnico <i>[Assinatura]</i>

Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA relacionado ao empreendimento como sendo um único.



CDHUCAP202203536A



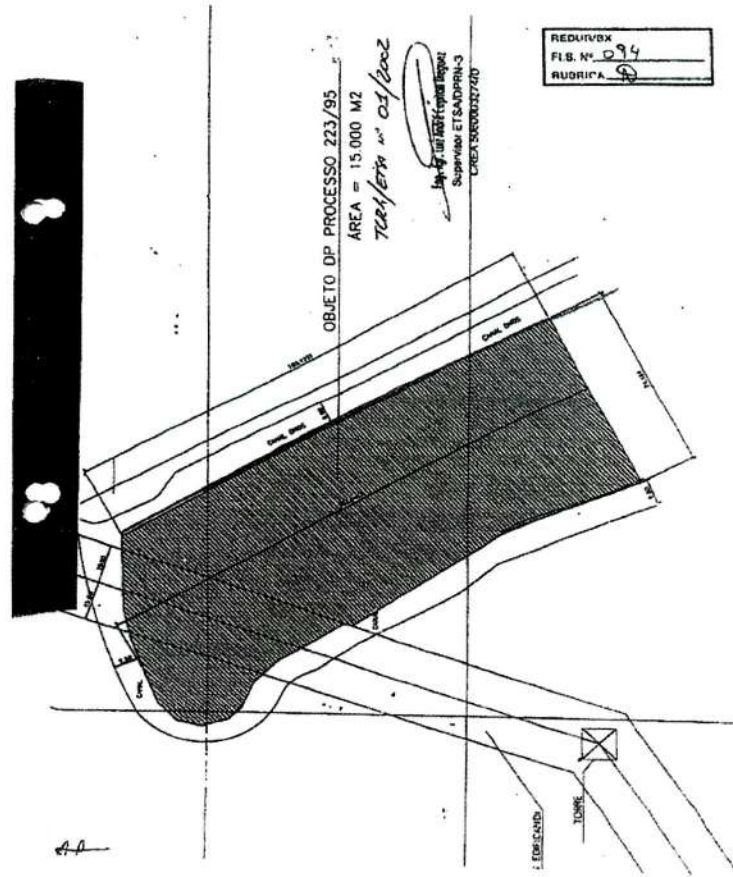
Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10.04.07.
Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>

ANEXO 03 | PASSIVO AMBIENTAL | pag 3/3

EKO
EKOSERVICES Engenharia e Serviços em Meio Ambiente.

GHAB/ST
Fls.
Rubrica

159
18



Complemento do TCRA fixando parte da área da matrícula do empreendimento como objeto de recuperação e conservação por parte do proprietário.



FLS 33
PROT. 200390/22

ANEXO 04 | FAIXAS DE SERVIDÃO | pag. 1/3

24/05/2018 Gmail - Empreendimentos Penedo e Reserva das Primaveras
De: Luiz Gonzaga Alves [mailto:luiz@enplan.com.br]
Enviada em: segunda-feira, 18 de abril de 2016 23:29
Para: GIHABST02 - Análise e Acompanhamento
Cc: Wadir Oliveira da Costa Junior; Andreza Cauhy Faggioni; 'Amauri Zini'; 'Alexandre Cosme'
Assunto: Empreendimentos Penedo e Reserva das Primaveras

São Paulo, 18 de abril de 2016

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Av. Pinheiro Machado, 624
Santos - SP

Att. Eng^a Andreza Cauhy Faggioni
Ref. Residencial Penedo e Residencial Reserva das Primaveras
Assunto: Reprogramação do Cronograma

Prezados Senhores,

A Enplan Engenharia e Construtora Ltda, contratada para a execução das obras dos Empreendimentos denominados Residencial Penedo, localizado na Avenida Sambaituba nº 13, e Residencial Reserva das Primaveras, localizado na Avenida Sambaituba nº 23, ambos na cidade de São Vicente, Estado de São Paulo, vêm através desta reiterar a V.Sas. quanto aos prazos propostos em nossa correspondência de 23 de fevereiro de 2016.

Prazos estipulados para definição das pendências de projeto:

- Faixa de Servidão para águas pluviais e entrada de energia (prazo estipulado para 25/03/2016) => OK, conforme aprovado em reunião do dia 14/03/2016.

Salientamos que o atraso nestas definições e aprovações em órgãos públicos compromete diretamente o prazo final proposto em nosso cronograma, o qual foi reprogramado considerando as indefinições relacionadas aos reservatórios elevados e Estação de tratamento de Esgoto, conforme descrito em nossa correspondência de 23 de fevereiro de 2016.

Na oportunidade, renovamos os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

 Eng. Luiz Gonzaga Alves
Avenida Ibirapuera, 2.144, 8º andar, Moema
São Paulo - SP, CEP 04029-001
Tel: (11) 9554-6996 - www.enplan.com.br

Detalhe extraído de e-mail da construtora para a CAIXA sobre o prazo para regularizar as faixas de servidão.



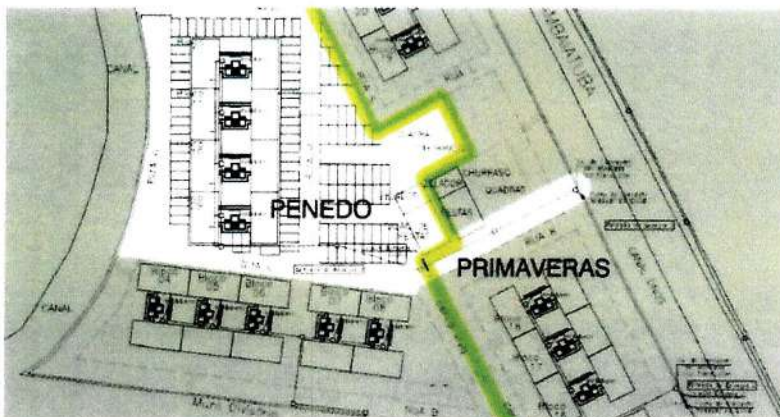
CDHUCAP202203536A



ANEXO 04 | FAIXAS DE SERVIDÃO | pag 2/3



Detalhe do projeto de drenagem condominial do Cond. Residencial Penedo cuja parte é esgotada por sob o lote do Cond. Reserva das Primaverares.



Detalhe do projeto de interligação elétrica do Cond. Residencial Penedo cuja entrada é feita através do lote do Cond. Reserva das Primaverares.



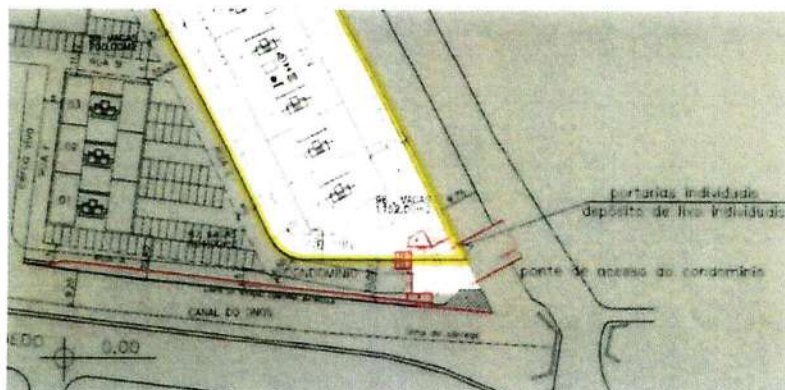
CDHUCAP202203536A



ANEXO 04 | FAIXAS DE SERVIDÃO | pag 3/3



Detalhe do projeto da rede condominial de esgoto do Cond. Reserva das Primaveras que faz interligação com o sistema público por sob o lote do Cond. Residencial Penedo.



Detalhe do projeto urbanístico do Cond. Reserva das Primaveras cujo acesso de veículos é feito através do lote do Cond. Residencial Penedo.



CDHUCAP202203536A



PLS 368
PROF. 200390/22

22/08/2016

Gmail - RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: ENTREGA FINAL DE PROJETOS



Marcio Prado <maradom@cdhu.sp.gov.br>

RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: ENTREGA FINAL DE PROJETOS

equipe obras <seomadom.cdhu.obras@gmail.com> 4 de janeiro de 2018 08:40
Para: gihabst@caixa.gov.br, Wade Oliveira da Costa Junior <wadirjunior@caixa.gov.br>, Fernando Netto Lummerz <fernando.lummerz@caixa.gov.br>
Cc: Marcelo Cinquini <mcinquini@cdhu.sp.gov.br>, João Luis <joaoluis@hp-cdhu.com.br>, Luiz Antonio <luizantonio@hp-cdhu.com.br>
Cco: Humberto Schmidt <heoliveira@cdhu.sp.gov.br>

Prezados,

Em 05 de outubro último recebemos centenas de documentos como sendo a entrega final de projetos e outros documentos relativos a regularização do empreendimento junto aos órgãos públicos e concessionárias. Os projetos deveriam vir revisados com as alterações feitas durante a execução da obra e as aprovações na última versão resultante dessas mudanças, bem como dos desmembramentos dos lotes e supressão da área verde.

O que constatamos foi que a ENPLAN avançou na revisão, mas muitos dos projetos vieram inacabados. Além disso, quase tudo relativo à aprovações foi entregue na forma de protocolos que, em razão do tempo decorrido, já deveriam ser substituídos pela comprovação da anuência requerida.

Até a conclusão das obras, a Enplan entregou projetos em versões sumárias ou incompletas. Ainda assim, foi possível apontar divergências entre o que estava nos projetos e o executado em campo. Por isso orientamos a construtora que na entrega final apresentasse projetos com o registro fiel da obra que a CDHU receberia. Assim, apesar de só entregá-los depois da obra pronta, os projetos teriam utilidade na manutenção do empreendimento.

Porém, o produto que foi entregue terá pouca serventia a quem não conhece a obra porque omite detalhes essenciais. Em geral os projetos carecem de especificações e detalhes. Faltam informações básicas como cotas e níveis. Alguns vieram sem memória de cálculo ou relação de materiais. É difícil de compreender por erros gráficos e de escala.

A numeração dos documentos diverge em um mesmo projeto e nem sempre é sequencial. Em pelo menos um deles não recebemos a folha de número D1, o que sugere que nem todas as folhas foram entregues, visto que não encontramos nos documentos qualquer definição sobre os play-ground, abrigos, muros e portões, bem como das calçadas, circulação e estacionamento de veículos.

A CDHU não tem a prerrogativa de analisar esses projetos, mas relacionamos a seguir os principais problemas encontrados em uma simples verificação para o aceite dos documentos (anexo CONFERENCIA PROJETOS_05-10-2017 - RES PENEDO).

Outros problemas podem ter passado despercebido e não questionamos a solução técnica dos projeto, que é de exclusiva responsabilidade da CAIXA e seus contratados.

arq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar
Tele: (11) 2505-2425 / (11) 98148-8642

CONFERENCIA PROJETOS_05-10-2017.pdf
51K

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=2&ik=39774613b&view=pt&search=1&permthid=trnad-f3a15866508470030531&siml=msg-f3a15866508470030531> 1/39

e-mail da CDHU para a CAIXA alertando sobre a precariedade dos documentos recebidos como sendo a ENTREGA FINAL DOS PROJETOS.



CDHUCAP.2022035.36A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:04:07.
Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>

FLS 38
PROT. 200330/22

ANEXO 05 | PROJETOS EXECUTIVOS | pag 3/3

26/02/2019

Gmail - RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS - ENTREGA FINAL DE PROJETOS



Marcelo Prado - <marceloprado@cdhu-obras.gov.br>

RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: ENTREGA FINAL DE PROJETOS

equipe obras <serradomar.cdhu.obras@gmail.com> 10 de dezembro de 2018 12:02
Para: gihabst@caixa.gov.br, Wadir Oliveira da Costa Junior <wadirjunior@caixa.gov.br>, Fernando Netto Lummertz <fernandolummertz@caixa.gov.br>
Cc: Ana Paula Siero <anasiero@ihp-cdhu.com.br>, Marcelo Nogueira <mnogueira@ihp-cdhu.com.br>, renatocaraciola@cobrape.com.br
Cco: Marcello Cinquini <mcinquini@cdhu.sp.gov.br>

Prezados,

em junho último fomos cobrados pela administradora do Residencial Penedo a fornecer cópia dos documentos que necessitam para fazer a manutenção do condomínio. Em reunião com o Gerente Regional da CDHU na semana passada, a cobrança foi reiterada.

Porém não recebemos até o momento os projetos revisados e completos como deviam estar. Incluindo o projeto de Prevenção e Combate a Incêndio desmembrado do Reserva das Primavera, para obter a renovação do AVCB apenas do requerido.

Por essa razão solicito esclarecimentos sobre a demora no atendimento dessa pendência que já começa a produzir prejuízos à terceiros.

arq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels: (11) 2505-2425 / (11) 98145-8642

Em qua, 20 de jun de 2018 as 10:40, equipe obras <serradomar.cdhu.obras@gmail.com> escreveu
Prezados,

segue pendente de solução a entrega dos projetos na última revisão, complementados com os detalhes e especificações que faltavam e revisados de forma a esperar a obra tal como executada. Destaco que a entrega dos documentos deve ser feita em pelo menos uma via impressa e assinada, além de mídia gravada com os arquivos editáveis (DWG).

Reitero também a solicitação de atendimento: obtenção das demandas de pós-ocupação, que seguem no mesmo ritmo lento em que ocorriam.

arq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar
Tels: (11) 2505-2425 / (11) 98146-8642

https://mail.google.com/mail/u/0?ik=897740130&view=pt&search=all&permmsgid=msg-a%3A-6733190726897872&mp=msg-a%3A-673 1/1

e-mail da CDHU para a CAIXA cobrando a ENTREGA FINAL DOS PROJETOS e alertando sobre as consequências da demora.



CDHUCAP202203536A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:04:07.
Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>

FIS 396
PROT. 200390/22

26/02/2019

Gmail - RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS - ENTREGA FINAL DE PROJETOS



Ver e-mail em seu dispositivo móvel

RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: ENTREGA FINAL DE PROJETOS

equipe obras <serradomar.odhu.obras@gmail.com> 10 de dezembro de 2018 12:02
Para: gihabst@caixa.gov.br, Wadir Oliveira da Costa Junior <wadir.junior@caixa.gov.br>, Fernando Netto Lummertz <fernando.lummertz@caixa.gov.br>
Cc: Ana Paula Sieiro <anasieiro@hp-odhu.com.br>, Marcelo Nogueira <mnogueira@hp-odhu.com.br>, renatocaraciola@cobrape.com.br
Cco: Marcelo Cinquini <mcinquini@odhu.sp.gov.br>

Prezados,

em junho último fomos cobrados pela administradora do Residencial Penedo a fornecer cópia dos documentos que necessitam para fazer a manutenção do condomínio. Em reunião com o Gerente Regional da CDHU na semana passada, a cobrança foi reiterada.

Porém não recebemos até o momento os projetos revisados e completos como deveriam estar. Incluindo o projeto de Prevenção e Combate a Incêndio desmembrado do Reserva das Primaveraes, para obter a renovação do AVCB apenas do requerido.

Por essa razão solicito esclarecimentos sobre a demora no atendimento dessa pendencia que já começa a produzir prejuízos à terceiros.

atq, Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tels: (11) 2505-2425 / (11) 98148-8642

https://mail.google.com/mail/u/0?ik=89774c013b5&view=pt&search=at&permmsgid=msg:att:3Ar-6733190726897697872&siml=msg:att:3Ar-673 1/1

e-mail da CDHU para a CAIXA cobrando urgência no desmembramento do projeto para atender a necessidade de um dos condomínios renovar o respectivo AVCB.



CDHUCAP202203536A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:04:07.
Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>

Gratuito

[Handwritten signature]

SITUAÇÃO	SEMENAL	QUADRO DE ÁREAS
		TERRENO 37.805,00 m²
		ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE 15.069,00 m²
		ÁREA DE 25 PRÉDIOS 25.834,00 m²
		ÁREA DE LAZER 448,00 m²
		SALÃO DE FESTAS 194,00 m²
		PORTA 16,00 m²
		ZELADORIAS 70,00 m²
		PAVIMENTAÇÃO ESTACIONAMENTO E PAISAGISMO 17.264,00 m²
		ÁREA TOTAL CONSTRUIDA 26.554,00 m²

PROJETO TÉCNICO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO

TÍTULO
IMPLANTAÇÃO E PLANTA DE RISCO

Ocupação
RESIDENCIAL (MULTIFAMILIAR/APARTAMENTOS EM GERAL)

LOCAL
CONDÔMIOS RES. PONTO E RESERVA DAS PRIMAVERAS - AV. SAMBAITURA, Nº 13 E 23 - SÃO VICENTE/SP

PROPRIETÁRIO
ENPLAN ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA

RESPONSÁVEL TÉCNICO		TERCEIROS	
EUROXAVIER DOS SANTOS		TERESA REGINA ZILLI	
SOCIAL	TRIBUTOS	DADOS	MENSURAS
ADVERTÊNCIAS			
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>		
PROPRIETÁRIO	RESPONSÁVEL TÉCNICO	01/04	

Quadro resumo da prancha de desenho com as características do projeto aprovado como sendo um único condomínio em terreno maior que o do empreendimento.



CDHUCAP202203536A



21/02/2019 https://mail.notes.na.collabserv.com/data3/22331470/23103391.nsf/(%245ent)/B4385CFEAF907ABF002583A60065EC2A?Open

De: Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR
Para: <gihabst@caixa.gov.br>, <gihabst03@caixa.gov.br>
cc: "Marcelo Mikyo Hori" <marcelo.hori@caixa.gov.br>, "Fernando Netto Lummertz" <fernando.lummertz@caixa.gov.br>, wadir.junior@caixa.gov.br, Roberto Rosa Bertagnoli/CDHU/BR@INFRAHUB, <sr2588sp07@caixa.gov.br>, Marcello Cinquini/CDHU/BR@INFRAHUB
Data: Terça-feira, 19 De fevereiro De 2019 03:33 PM
Assunto: Re: RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: SITUAÇÃO CRÍTICA

Reitero a solicitação.

arq. Marcelo Prado
CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Teis.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642

----- Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR escreveu: -----
Para: <gihabst@caixa.gov.br>, <gihabst03@caixa.gov.br>
De: Marcelo Antonio Nogueira Prado/CDHU/BR
Data: 12/02/2019 11:38 AM
cc: "Marcelo Mikyo Hori" <marcelo.hori@caixa.gov.br>, "Fernando Netto Lummertz" <fernando.lummertz@caixa.gov.br>, wadir.junior@caixa.gov.br, Roberto Rosa Bertagnoli/CDHU/BR@INFRAHUB
Assunto: RESIDENCIAL PENEDO E RESERVA DAS PRIMAVERAS: SITUAÇÃO CRÍTICA

Prezados,

tivemos na data de ontem em nosso escritório regional uma manifestação de moradores inconformados com a situação dos conjuntos habitacionais agravada pela terceira inundação dos apartamentos em pouco mais de 01 ano. Estamos em um período de chuvas intensas e a Defesa Civil alerta para a previsão da ocorrência de chuvas torrenciais para os próximos dias. Portanto, uma nova inundação pode acontecer em breve e tornar a situação insustentável.

Destaco que agora surgem rumores de que os conjuntos já haviam sido inundados antes de a CAIXA e CDHU empreenderem a sua recuperação, quando ainda pertenciam ao FAR. Se não houver fundamento na suspeita temos de estar preparados para contra argumentar a acusação de que o problema era conhecido.

Por essa razão e por não termos mais respostas para as pendências que cobramos reiteradamente, solicito uma reunião para esclarecimentos com urgência.

arq. Marcelo Prado
CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Teis.: (11) 2505-2145 / (11) 98148-8642

https://mail.notes.na.collabserv.com/data3/22331470/23103391.nsf/(%245ent)/B4385CFEAF907ABF002583A60065EC2A?OpenDocument&F= 1/1

e-mail da CDHU para CAIXA cobrando a confirmação de que não tinham registro de inundação nos condomínios.



FIS 428
PROT. 200390/22



Imagens das marcas deixadas nas paredes pela a inundação dos condomínios na enchente de Fevereiro de 2019.



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:04:07.
Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>



CDHUCAP202203536A

ANEXO 07 | INUNDAÇÃO | pag. 3/3

FLS 438
PROT. 200390/22



Imagens dos condomínios inundados durante a enchente ocorrida em Março de 2018 na cidade de São Vicente.



CDHUCAP202203536A



FLS 442
PROT. 200390/22

21/02/2019

Gmail - ENC: PENEDO PRIMAVERA -ESGOTO



Marcelo Prado <serradomar.cdhu.obras@gmail.com>

ENC: PENEDO PRIMAVERA -ESGOTO

equipe obras <serradomar.cdhu.obras@gmail.com> 28 de setembro de 2018 12:11
Para: gihabst@caixa.gov.br, Fernando Netto Lummertz <fernando.lummertz@caixa.gov.br>, Andreza Cauhy Fagioni <andreza.fagioni@caixa.gov.br>, Marcelo Miyko Hon <marcelo.hon@caixa.gov.br>, David Rojo <david.rojo@caixa.gov.br>, Wagner Pereira <wagner.pereira@caixa.gov.br>, sr2588sp@caixa.gov.br, gihabst03@caixa.gov.br
Cc: Ana Paula Steiro <anasieiro@hnp.cdhu.com.br>, Luiz Antonio <luzantonio@hnp.cdhu.com.br>, jnaoluis@hnp.cdhu.com.br, Marcelo Cinquini <mcinquini@cdhu.sp.gov.br>

Prezados,

tendo em vista a frequência com que é necessário fazer a limpeza da rede condominial e o histórico de retorno dos dejetos para o interior dos condomínios, a CDHU promoveu novo levantamento planialtimétrico do sistema de coleta de esgotos. O resultado está retratado nos desenhos em anexo onde se pode verificar a baixíssima declividade e até inversão em trechos da rede.

A CDHU tem urgência em evitar um novo colapso do sistema e por isso solicita à CAIXA, responsável pela execução do sistema, manifestação sobre o problema.

arq. Marcelo Prado
Núcleo de Obras VI.1

CDHU - Superintendência de Obras da Serra do Mar e RMSP
Tele: (11) 2505-2425 / (11) 98148-8642

[Texto das mensagens anteriores oculto]

2 anexos

DE_PENEDO_PRIMAVERA_ESGOTO_SET_18_FL01.pdf
473K

DE_PENEDO_PRIMAVERA_ESGOTO_SET_18_FL02.pdf
395K

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=69774d013b&view=pt&search=ail&permmsgid=msg-a%3A-1914519462030212552&mpimsg-a%3A-1914519462030212552>

e-mail da CDHU para CAIXA dando ciência da inconformidade verificada na rede de esgotos condominial

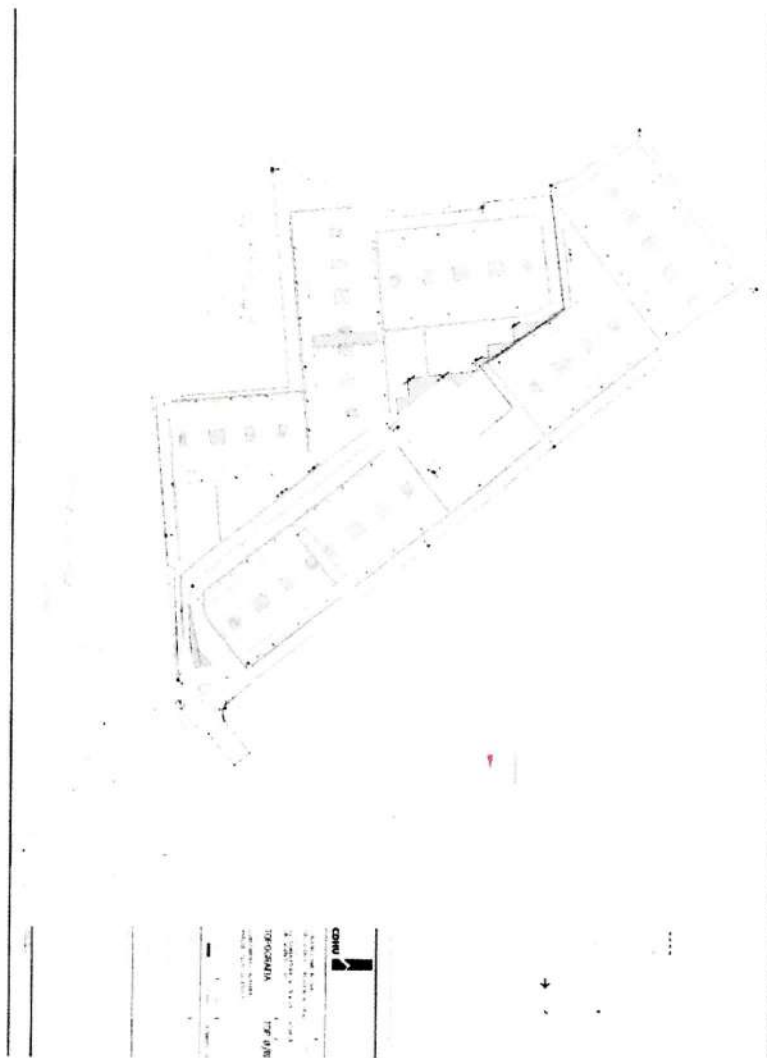


CDHUCAP202203536A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:04:07.
Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>

FLS 45
PROT. 200390/22



Levantamento topográfico cadastral para análise do fluxo de esgoto na rede condominial



CDHUCAP202203536A



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:04:07.
Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>

FLS 462
PRDT. 200390/22

ANEXO 08 | REFLUXO DO ESGOTO SANITÁRIO | pag 3/3



Imagens do esgoto sanitário transbordando dos poços de visita para a rede de drenagem dentro dos condomínios



Autenticado com senha por VANIA FANZESE SALMIM - Prestador de Serviços / 6000000 - 20/04/2022 às 10:04:07.
Documento Nº: 39722099-1561 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39722099-1561>



CDHUCAP202203536A



Governo do Estado de São Paulo
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
DIR TECNICA

Despacho

Interessado: SECRETÁRIO-CHEFE DA CASA CIVIL - CAUÊ MACRIS
Assunto: SAO VICENTE - CH PRIMAVERA/PENEDO - REQ. DE INFORMAÇÃO 1199/2021
DEPUTADO CAIO FRANÇA
Número de referência: 1199/2021

À Chefia de Gabinete, Nelson:

Informamos que a CAIXA está sendo notificada por esta Companhia para que adote providências para solução dos problemas nos empreendimentos São Vicente Primavera e Penedo, conforme cópia juntada dos Ofícios CDHU 6.00.00.00/063/2022 e 6.00.00.00/064/22.

São Paulo, 20 de abril de 2022.

AGUINALDO LOPES QUINTANA NETO
Diretor
DIR TECNICA



Assinado com senha por AGUINALDO LOPES QUINTANA NETO - 20/04/2022 às 13:06:58.
Documento Nº: 38615197-1460 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=38615197-1460>

Classif. documental

006.01.10.004



SIGA



Governo do Estado de São Paulo
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CHEFIA DE GABINETE

Despacho

Interessado: Secretário Chefe da Casa Civil - Cauê Macris.

Assunto: Requerimento de Informação nº 0967/2021, de autoria do Deputado Caio França

Face às informações prestadas pela Diretoria Técnica - constantes às fls. 139/199 - restitua-se o presente à Secretaria da Habitação.

São Paulo, 20 de abril de 2022.

NELSON LUIZ NOUVEL ALESSIO
Chefe Gabinete
CHEFIA DE GABINETE



Classif. documental

006.01.10.004



Assinado com senha por NELSON LUIZ NOUVEL ALESSIO - 20/04/2022 às 16:42:05
Documento Nº: 39782195-9892 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=39782195-9892>