

OFÍCIO/CDHU/Gerência Regional de Santos/5.04.07.00/ N° 006 /2.021

Referência: Requerimentos nºs 86/2021 e 98/2021

Assunto: Conjunto Habitacional Guapiranga

Santos, 05 de abril de 2021.

Exmo. Senhor

Quanto as questões de regularização fundiária levantadas no requerimento nº 98 informamos que os empreendimentos Itanhaém C1, C2 e C3, localizados no Guapiranga, edificados pela CDHU, estão regularizados fundiariamente.

A CDHU e a Prefeitura Municipal, através da Secretaria da Habitação, já têm articuladas as ações que serão realizadas juntos aos moradores visando a entrega de matrículas e contratos de quitação e que só não se iniciaram pois há a necessidade de trabalho de campo, inicialmente, nos próprios empreendimentos, ações essas prejudicadas pelas restrições impostas em função da pandemia de Covid - 19.

Aos moradores das unidades ainda em financiamento, ou seja, as não quitadas, serão entregues cópias das matrículas individuais.

Aos moradores das unidades quitadas serão solicitados documentos para emissão dos contratos de quitações dos financiamentos, que por eles serão assinados e a eles entregues para que junto à prefeitura providenciem o pagamento do ITBI, para que posteriormente os mesmos entreguem os contratos para serventia cartorária, visando os registros e obtenções das matrículas atualizadas. Os valores do ITBI, quanto dos emolumentos a serem pagos ao Cartório, variam de acordo com o valor do imóvel e alíquota praticada no município (no caso do ITBI), e do cartório no caso dos emolumentos (custas) e são de responsabilidade dos mutuários.

Quanto as questões de manutenção predial, a CDHU não realiza serviços de manutenção. Tal responsabilidade é do Condomínio e/ou moradores. O Conjunto foi entregue há mais de 20 anos e as intervenções efetuadas pela CDHU (as três últimas foram no período de 2008 a 2014) ocorreram para possibilitar os trâmites necessários para a regularização do empreendimento. O Conjunto está devidamente averbado e, portanto, a manutenção é de responsabilidade do condomínio e/ou moradores. Qualquer nova intervenção somente poderia ser autorizada pela Presidência da CDHU e em caráter excepcional.

Em todos os contratos em que ocorreram intervenções no empreendimento, a fiscalização da CDHU foi efetiva até o cumprimento total do objeto contratual. Ocorre que após a averbação do empreendimento, a falta de manutenção por parte do condomínio vêm provocando o desgaste das fachadas e de outros elementos do conjunto. Exemplo: há necessidade de que o condomínio efetue a pintura periódica das fachadas, bem como efetue a manutenção da cobertura dos prédios. Por outro lado, há casos em que os condôminos podem acionar o seguro no caso de sinistros cobertos na apólice de seguros do financiamento (exemplo: danos na cobertura em decorrências de vendavais, incêndio, etc). Os moradores têm sido devidamente orientados quando ao acionamento do seguro, quando solicitado à CDHU.

Para finalizar, mesmo sendo a manutenção uma responsabilidade do condomínio, a CDHU sempre que solicitada, tem enviado técnicos ao local para verificação da situação e orientação aos moradores.

Aproveitamos o ensejo para renovarmos nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,



Vitor João de Freitas Costa
Gerente Regional de Santos

Excelentíssimo Senhor
SILVIO CESAR DE OLIVEIRA
DD. Presidente da Câmara Municipal de Itanhaém
R. João Mariano Ferreira, 229
Vila São Paulo - Itanhaém - SP
Cep.: 11740-000

rr0