



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social
Subsecretaria de Habitação de Interesse Social

ATA DE REUNIÃO

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA Nº 01/2025

Aos vinte e quatro dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco, às quatorze horas (horário de Brasília), no Auditório do Instituto Estadual de Engenharia e Arquitetura do Estado do Rio de Janeiro, foi realizada a Audiência Pública nº 01/2025 da Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social – SEHIS. O evento contou com a presença de **26 pessoas**, incluindo cidadãos, representantes de empresas, servidores e representantes de órgãos públicos.

1. ABERTURA

A sessão foi iniciada às 14h17min pela Superintendente da SEHIS, Sra. Ana Paula Rosalino Pontes, portadora do Id. 5010461-6, que deu as boas-vindas ao público, apresentou a equipe técnica e os gestores da SEHIS. Em seguida, convidou para compor a mesa:

Sr. José Beraldo Fortuna Soares – Subsecretário de Urbanização, Saneamento, Erradicação de Riscos e Desastres e Projetos Especiais;

Fábio Paravidino da Silva – Subsecretário Executivo; e

Sra. Dianne Arrais Cortes – Subsecretária de Habitação de Interesse Social.

2. PAUTA DA AUDIÊNCIA

A Audiência teve como objetivo discutir a prestação de serviços de manutenção preventiva, corretiva e preditiva dos conjuntos habitacionais abrangidos pela política habitacional de interesse social. O serviço será contratado por Sistema de Registro de Preços, conforme as condições estabelecidas no processo administrativo SEI-490001/000442/2024, e dividido em 11 lotes.

3. MANIFESTAÇÕES

3.1 Pronunciamento da Sra. Dianne Arrais Cortes

A Subsecretária destacou a importância da audiência pública para fortalecer o diálogo entre o Estado e a população beneficiada pelos programas habitacionais, enfatizando que a ausência de interlocução no passado criou lacunas que agora estão sendo preenchidas.

Segundo a Sra. Dianne, o Programa Habita+ tem promovido reformas e melhorias nos condomínios habitacionais, garantindo não apenas infraestrutura, mas também assistência técnica e social. Ela reforçou que o Estado não está servindo empresas, mas sim a população, e que a audiência pública é um momento essencial para esclarecer dúvidas e corrigir eventuais falhas do processo.

3.2 Pronunciamento do Sr. José Beraldo Fortuna Soares

O Subsecretário ressaltou a experiência do governo com a necessidade de reformas nos conjuntos

habitacionais, o que motivou a licitação por registro de preços. Ele explicou que a estratégia permite garantir custos previsíveis e contratações eficientes ao longo do tempo.

Foi identificado que cerca de 40% dos condomínios analisados necessitam de reformas, e a contratação seguirá critérios técnicos, priorizando condomínios com maior urgência de intervenção e documentação regularizada.

3.3 Apresentação Técnica – Sr. Aurélio Vogas

O Superintendente de Projetos Especiais, Sr. Aurélio Vogas, apresentou os dados utilizados na elaboração do Termo de Referência, abordando os seguintes pontos:

Divisão dos lotes: Com base em critérios geopolíticos, urbanísticos, econômicos e populacionais. A Região Metropolitana concentra o maior número de conjuntos, sendo subdividida em quatro regiões.

Tipos de manutenção:

Preventiva: Evita problemas antes que ocorram (exemplo: substituição de quadros de luz obsoletos).

Preditiva: Identifica sinais de falha em equipamentos essenciais (exemplo: bombas de água).

Corretiva: Resolve problemas já identificados (exemplo: infiltrações, telhados quebrados, iluminação).

Impacto social: O acompanhamento das reformas garantirá mais segurança aos moradores e reduzirá riscos de acidentes.

O orçamento estimado para o programa foi de R\$ 407 milhões, baseado na metodologia da NBR 12.721 e no programa Minha Casa Minha Vida.

3.4 Questionamentos e Respostas

1. Documentação dos condomínios

A Sra. Luana, síndica do Conjunto Habitacional Dona Regina, questionou sobre a falta de Registro Geral de Imóveis (RGI) e como os condomínios devem proceder.

O Sr. Aurélio Vogas esclareceu que é necessário buscar informações nos cartórios da região, verificando históricos de ocupação. A Sra. Dianne Arrais complementou que a equipe da SEHIS tem auxiliado condomínios na regularização documental, trabalhando em parceria com os municípios.

2. Quantidade de manutenções

A Sra. Sabrina, representante do Instituto Qualivida, perguntou se há limite para a quantidade de manutenções solicitadas por um condomínio.

O Sr. Aurélio Vogas explicou que as intervenções serão avaliadas globalmente, considerando a necessidade real de cada conjunto habitacional e a metodologia de custos previamente estabelecida.

3. Inclusão de novas demandas durante a execução

A Sra. Sabrina questionou se, ao iniciar uma manutenção, novas necessidades identificadas poderiam ser incluídas.

O Sr. Aurélio Vogas esclareceu que sim, desde que não ultrapassem os limites legais estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021 e estejam previstas no contrato. Casos excepcionais, como emergências devido a intempéries, poderão ser considerados.

A Sra. Monike, Assessora Jurídica, complementou que o serviço adicional precisa estar previsto no escopo do contrato para ser executado.

4. Manutenção de hidrantes, mangueiras e extintores

A Sra. Joyce, do Instituto Qualivida, perguntou se o programa abrange a manutenção de equipamentos de combate a incêndio.

O Sr. Aurélio Vogas confirmou que sim, está previsto no contrato, incluindo modernização caso necessário. O Sr. Beraldo destacou que muitos condomínios possuem sistemas antigos, exigindo atualizações conforme as normas do Corpo de Bombeiros.

5. Serviços emergenciais

A Sra. Ana Paula questionou sobre a possibilidade de acionar serviços emergenciais após a conclusão das reformas.

O Sr. Aurélio Vogas esclareceu que dentro do período de garantia, problemas decorrentes da manutenção realizada serão corrigidos pela empresa contratada.

6. Critérios de elegibilidade para reformas

A Sra. Dianne Arrais questionou se será mantido o critério de somente conjuntos com mais de 10 anos sem intervenção do governo estarem aptos à reforma.

O Sr. Aurélio Vogas confirmou que esse critério será mantido, conforme estabelecido na resolução vigente do Programa Habita+.

A Sra. Dianne Arrais continuou o questionamento. “Então, no caso de conjuntos que já tenham sido alvo de alguma intervenção até nossa, da Secretaria, eles não se aplicam, eles retornam. Mas e se for de serviços que não existiram? Por exemplo, não estava no contrato do Dona Regina a troca de tal coisa. Aí, pode entrar sim ou não? Na verdade, deixa eu te dizer, eu estava conversando com uma estagiária de Direito e ela me fez essas perguntas.”

Sra. Michelle (Estagiária de Direito) fez o seguinte questionamento: “O problema do Habita + é que prevê somente os conjuntos que não se atendem à resolução de obra há mais de 10 anos, que podem receber esse serviço. Mantém esse período?”

Sra. Monike esclarece que: “O artigo terceiro que fala sobre esses 10 anos não está atrelado a ter recebido já alguma reforma. Mas ele tem que ter sido construído há mais de 10 anos.”

Sra. Ana Paula complementou: “O que acontece? Eles já receberam uma intervenção no período próximo e aí se eles poderiam receber esses serviços emergenciais, que é o que interessa. Isso.”

Sra. Monike continuou o esclarecimento: “Não está atrelado de que não possa ter tido intervenção.”

Sr. Beraldo complementou: “O serviço emergencial, na verdade, é uma emergência dependente. Da mesma forma que existe o registro de preço, você faz um contrato, você pode fazer uma emergência dependente.”

Sra. Monike complementou sobre o que o Sr. Aurélio falou sobre emergencial: “Por exemplo, pode ter sido que um desses condomínios não tenham nem apresentado necessidade da reforma em si. E no decorrer desse contrato, surgiu uma emergência naquele condomínio. E não necessariamente ele precisava da reforma como o outro. E aí ele vai ser atendido na condição de emergência daquele momento.”

Sra. Dianne complementou: “Então, isso é importante esclarecer. E eu agradeço a pergunta da Michelle, a estagiária de Direito, que teve essa intervenção. Porque eu sei que muitos dos condomínios... Porque eu sei que são demandas que aparecem no nosso dia a dia. E que isso para a gente é muito satisfatório saber que a gente vai ter de forma a complementar algumas outras demandas atendidas que não estavam previstas nesse contrato inicial. Então, acho que para a gente que está com esses condomínios.”

Sr. Aurélio fez uma observação: “A questão de combate a incêndio. Prevenção em combate a incêndio. Isso

é uma coisa que não estava prevista inicialmente no programa anterior. Então, entra uma questão que é importante. Claro que são casos esporádicos, mas pode acontecer um curto-circuito, um incêndio. Então, é importante readequar essas instalações, modernizar quando necessário. Esse é um ponto a ser trabalhado.”

Sra. Erika, Coordenadora de Reforma, fez o seguinte questionamento: “O Conjunto manifestou interesse, como ele procede?”

Sr. Aurélio esclareceu: “Manifestou interesse. Formaliza o pedido para a secretaria. A gente vai analisar o pedido, vai entrar em contato, vai visitar o imóvel pra saber direitinho se está dentro dos critérios. Se está dentro da listagem inicial, ou se como passa a incluí-lo. É, documentação. Quanto mais documento inicialmente, melhor. Também adianta o procedimento interno burocrático.”

Sra. Monike complementa: “Se tiver uma tendência, quando a equipe for lá para fazer essa vistoria, já sanar essas tendências que tem no documento.”

Sr. Aurélio continua a esclarecer: “A documentação é importante, não só o pedido para legitimar, mas é importante, tanto para resguardar que está sendo empenhado recursos públicos em uma coisa que foi uma construção que foi feita destinada à população no âmbito da habitação de interesse social.”

Sra. Sabrina fez mais um questionamento: “Então, já tem alguma listagem de condomínios selecionados, ou essa seleção vai começar agora de uma maneira igualitária para todos, ou já existem alguns que já tenham?”

Sr. Aurélio elucidou: “A gente tem uma listagem, que é um histórico de construções no âmbito da política habitacional. E a partir dessa listagem inicial, desse universo, pode ser que tenha um ou outro contemplado. É o momento agora de incluir. Daí todos começam no mesmo nível de documentação e de processo. E a partir desse início, conforme for completando a documentação, a disponibilidade orçamentária, a gente vai avaliando e vai hierarquizando.”

Sra. Monike complementou: “Assim, não vai partir dessa listagem. Olhar ali conjunto X e vamos lá. Não, de acordo com o que chegar de demanda do conjunto que vai ser a carta ou ofício, carta que chegar pra gente com a documentação. Então, a listagem que tem, como ele falou, é do universo, do que tem de conjunto, mas não vai partir dessa listagem. Vai ser conforme a demanda que chegar do condomínio, com a carta de demanda que eles solicitarem.”

Sr. Aurélio complementou: “Até porque pode ter condomínios nesse universo que não necessitam de uma manutenção.”

Sra. Rosa, do Condomínio Residencial Divino Mestre, questionou sobre uma manutenção pós-obra. “A nossa obra, que a gente viu no ano passado, 80% dos apartamentos, o quarto andar, teve problema de infiltração. Só uns dois ou três, não aconteceu nada. E o condomínio teve que arcar com essa despesa toda. Não teria uma manutenção de vocês de verem isso? Porque se a obra está bem-feita, se não está, eu tive dois PCs que pegaram fogo. E foi feita a reforma do PC. E o próprio funcionário da Light, o eletricitista que eu lhe dei, falou que o disjuntor é de péssima qualidade, que a empresa colocou. E o funcionário da Light também falou isso. O disjuntor é péssimo, por isso não desligou, e onde houve o curto, pegou fogo no apartamento do Bloco B, que foi, graças a Deus, não machucou ninguém. Mas o primeiro andar, o primeiro apartamento que recolocou o PC, ficou horrível. E mês passado foi no Bloco F também, aconteceu a mesma coisa.”

Sr. Aurélio esclareceu que: “Nesse caso, como são coisas que eu acredito que tenham sido reformadas na última entrega, estaria dentro da garantia da obra.”

Sra. Dianne esclarece que: “A primeira é a necessidade de formalização, que é uma coisa que quando a gente liga, a gente reclama, porque a gente sempre tenta tratar essas situações de forma pacífica, pacífica, e a gente vai tentando dessa forma. Só que, às vezes, a empresa, depois que presta serviço, depois que já

recebeu toda a obra, ela vai embora e não necessariamente ela continua dando um amparo que legalmente ela necessita dar. A gente precisa formalizar isso. Então, precisa vir um ofício do condomínio para a secretaria, aí isso vem direto para a subsecretaria de fatos de Habitação de interesse social. A gente vai pegar, se aquele serviço está dentro do contrato da obra e ele não foi, e ele ainda está no período de garantia, e ele não foi, nenhum dano causado para o morador, porque acontece em muitos casos, e não estou dizendo que é Dona Rosa, é representante de um dos melhores condomínios desse Estado, falam isso com muito orgulho, de muita organização que o conjunto da Dona Rosa tem. Mas, às vezes, acontece de pós-obra telhas que foram recolocadas, que estavam encontradas, a vistoria toda aconteceu, a fiscalização esteve, atestou, e depois ter tido quebras de telhas por conta, foi trocar alguma coisa no telhado, foi trocar o fio, foi fazer uma instalação de uma antena, e aí o pós-obra já teve a entrega, estava tudo fiscalizado certinho, e aí depois teve um dano, aí isso de fato a empresa não vai se responsabilizar. Só que a gente sabe que não é isso somente que acontece, acontece em casos que de fato houve uma má colocação das telhas, houve uma inclinação errada, estou falando de coisas que a gente tem vivido. A qualidade do produto, se não tiver de acordo com o contratado, a gente vai notificar essa empresa dentro dos trâmites legais, se precisar acionar a nossa procuradoria para que a gente faça isso, a gente vai fazê-lo. Se tiver dentro do contrato, a empresa tem que seguir a ponto de que não seguir ela vai ser judicialmente colocada e responsabilizada. Agora, se é um serviço que estava dentro, não atendeu a contento, porém está fora ali do contrato, ou um serviço que não estava no contrato, aí sim vai poder acionar. Então a gente vai ter que fazer essa avaliação, então por isso que essa mesa é muito feliz, porque um projeto desse porte, um novo projeto desse porte, a gente de fato vai ter que trabalhar de forma muito unificada em subsecretarias, porque nos condomínios que já sofreram intervenção são casos que vão se repetir e a gente vai precisar avaliar com as equipes técnicas se isso compete à contratada anterior ou se se trata de um novo serviço que vai precisar ser visto nesse novo processo.”

A Superintendente de Programas Habitacionais, Sra. Ana Paula Rosalino Pontes, questionou aos presentes se havia alguém não inscrito que gostaria de fazer uso da palavra, tendo sido a resposta negativa, a mesma passou novamente a palavra para o Subsecretário de Urbanização, Saneamento, Erradicação de Riscos e Desastres e Projetos Especiais, Sr. José Beraldo Fortuna Soares, que falou: “Achei que foi produtiva essa nossa audiência no sentido de esclarecer o que a gente pretende contratar foi importante também colocar essa contratação na forma de registro de preço porque nos dá muito mais flexibilidade de atender, então a intenção da secretaria é fazer um programa não é estamos citando aqui a reforma de um conjunto separado estamos citando aqui um programa que pode ser expandido até onde for possível com a disponibilidade financeira e as necessidades de cada um foi dito aqui também que pela subsecretaria da Dianne é importantíssima a participação dessa subsecretaria da parte social porque no meu entendimento não existe você fazer reforma em condomínio sem um trabalho social muito forte antes, durante e depois porque está arriscado chegar lá eu sou engenheiro, mas eu vou falar mal de mim a gente chegar lá e olhar aquilo que acha que tem que fazer dentro daquele quadrado e não atende o que realmente os moradores daquele condomínio precisam então é importantíssimo essa parceria aqui é muito boa, é um trabalho de equipe, é um trabalho de secretaria é um contrato recomendado pelo secretário e assim nós pretendemos levar isso a cabo, nesses zonas enormes e fazer o melhor possível para que a gente possa fazer o maior número de condomínios possível. Muito obrigado.”

Logo após, a Superintendente de Programas Habitacionais, a Sra. Ana Paula Rosalino Pontes, retomou a fala e declarou: “Com as perguntas respondidas e as contribuições devidamente registradas, declaro, em nome da SEHIS, o encerramento desta audiência pública. Agradecemos a participação de todos e reforçamos nosso compromisso com a transparência, a ética e a condução responsável de todo o processo de contratação. Obrigado pela presença e pela valiosa colaboração de cada um. A audiência está oficialmente encerrada.”



Documento assinado eletronicamente por **Ana Paula Pontes Rosalino, Superintendente**, em 28/03/2025, às 15:57, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[http://sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6](http://sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6), informando o código verificador **97030133** e o código CRC **124DC420**.

Referência: Processo nº SEI-490001/000251/2025

SEI nº 97030133