

# **DISPARATOS DA RECUPERAÇÃO E REFORMA DO CONDOMÍNIO EDUARDO VICTOR II**



Comparativo de como deveria ser feito as obras e de como está ocorrendo

# Elaboração de Projetos

## O que foi contratado :

- ▶ Recuperação de vigas e colunas
- ▶ Retirada e recolocação do revestimento
- ▶ Retirada e recolocação da coberta

## O que foi elaborado :

- ▶ Recuperação de vigas e colunas (**elaborado pelo Calculista Eng. Fábio Giovani**) Projeto entregue completo com todas as plantas e especificações técnicas e planilhas para quantificação e e contratação da construtora que irá executar o serviço)
- ▶ Retirada e recolocação do revestimento (**contratado a execução sem projeto, sem especificações de marca, tipo do revestimento e cor para quantificação de preços, tornando a concorrência desleal, uma vez que cada construtora oferecem itens diferentes com os menores preços possíveis e sem especificações também**)
- ▶ Retirada e recolocação da coberta (**contratado a execução sem projeto, sem especificações de marca, tipo das telhas, tipo do madeiramento(misto, massaranduba, etc) com respectivos custos, tornando a concorrência desleal, uma vez que cada construtora oferecem itens diferentes com os menores preços possíveis e sem especificações também**)

# Elaboração de Projetos

## O que foi contratado :

### ► Recuperação de vigas e colunas

Como já foram executados os serviços de recuperação das colunas e vigas de forma parcial era necessário readequar o cronograma para levantar o que foi executado e o que falta ser executado, uma vez que da forma que foi contratado leva-se a entender a execução completa do projeto que está parcialmente executado. A falta de cronograma físico financeiros nas contratações não permite definir se os valores pagos correspondem ao que realmente foi executado, e o que falta ser feito e pago, dificultando assim a medição da obra e o respectivo pagamento e fiscalização.

### ► Retirada e recolocação do revestimento

► Devido ao método construtivo do prédio (alvenaria autoportante) a retirada do revestimento só deveria ocorrer após todo escoramento dos pavimentos em sua totalidade, evitando riscos e instabilidade do prédio, já que a mesma é empírica e sem possibilidade de ser determinada, colocando o prédio, frequentadores e moradores sob risco eminente de colapso da estrutura da forma que estão fazendo;

### ► Retirada e recolocação da coberta

Não fica claro como foi cotado o referido serviço, uma vez que não se determina nenhuma especificação de material a ser utilizado, e se será feito algum serviço de impermeabilização da coberta, com inspeções para retirada de trincões e vazamentos, bem como a aplicação de mantas, telhas e etc. impossibilitando a fiscalização, pagamento de etapas e conferencia de materiais aplicados. O mais grave é que essa etapa foi escolhida para ser a ultima a ser executada, fugindo até da ordem logica (recuperação de vigas e colunas, Coberta e por ultimo fachadas).

# **COMO O CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO PODE AUXILIAR NO GERENCIAMENTO DE UMA OBRA?**

- O **cronograma físico-financeiro** de obra é uma ferramenta **importantíssima para garantir o sucesso do planejamento de um empreendimento e evitar que o orçamento e os prazos saiam do controle**. Ele é assim chamado porque leva em conta o planejamento dos custos de acordo com a etapa física(ou construída) da obra, verificando quanto dos recursos do orçamento foram usados em cada uma.
- **Representação gráfica da previsão da execução de um trabalho(obra)**, na qual se indicam os prazos e os gastos a serem executados nas diversas fases do projeto.

# COMO DEVE SER APRESENTADO QUALQUER ORÇAMENTO E CRONOGRAMA DE UMA OBRA

## CRONOGRAMA

ENTREGAS		JAN	FEV	MAR	ABR	MAI
Fundação	R\$ 10.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00			
		50%	50%			
Concretagem	R\$ 10.000,00			R\$ 2.000,00	R\$ 8.000,00	
				20%	80%	
Alvenaria	R\$ 10.000,00		R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 2.000,00	
			40%	40%	20%	
Acabamento	R\$ 10.000,00				R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00
						50%
Total Mensal	-	R\$ 5.000,00	R\$ 9.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 5.000,00
Total Acumulado	R\$ 40.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 20.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 40.000,00

## ORÇAMENTO

ESCOPO

+

CUSTO

+

TEMPO

=



RESTRIÇÃO TRIPLA

NÃO EXISTE PREVISÃO DE ETAPAS E VALORES NA OBRA, SOMENTE UM PRAZO GERAL E GENÉRICO

# **COMO NÃO SE DEVE SER APRESENTADO UM ORÇAMENTO E CRONOGRAMA DE UMA OBRA**

durante a execução do trabalho. Ocorrerá demolições do revestimento existente e de eventuais partes do emboço com baixa aderência ao substrato.

## **2. INSTALAÇÕES DA OBRA**

Ficarão a cargo da Contratada todas as providências e despesas correspondentes às instalações provisórias da obra. Compreendendo a aparelhagem, maquinário e ferramentas necessárias à execução dos serviços contratados.

## **3. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DA OBRA**

A empresa responsável deve se organizar para execução dos serviços no PRAZO MÉDIO DE 180 DIAS, após emissão da ordem de serviços e em observação das condições climáticas e de trabalho.



# CONSTATAÇÃO DA RECUPERAÇÃO

1. FOI ELABORADO UM PROJETO EXECUTIVO DE RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL DO EDIFÍCIO - ELABORADO PELO ENG. FÁBIO GIOVANI
2. FOI INICIADA A CONTRATAÇÃO DE UMA CONTRUTORA PARA EXECUTAR O PROJETO;
3. EXECULTOU-SE O PROJETO ATÉ O LIMITE FINANCEIRO SUPORTADO PELA CONSTRUTORA E PELO CONDOMÍNIO, PARALISANDO AS OBRAS EM COMUM ACORDO ;
4. NÃO FOI FEITO LEVANTAMENTO DO QUE FALTA SER EXECUTADO;
5. ESTÁ SENDO COTADO E CONTRATADO A RECUPERAÇÃO DE VIGAS E COLUNAS NOVAMENTE, SEM A DETERMINAÇÃO DE QUAL PERCENTUAL DO PROJETO OU QUANTITATIVOS, UTILIZANDO NOVAMENTE TODO PROJETO PARA COTAÇÃO GERAL E GENÉRICA;
6. NÃO É OBEDECIDO O PROJETO DE RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL (VIGAS E COLUNAS) QUE PREVÊ O ESCORAMENTO TOTAL DAS LAJES DO PRÉDIO COM TOTAL EVACUAÇÃO DE MORADORES;
7. O PROJETO DE COBERTA E FACHADA NÃO CONTEMPLE NADA (QUANTITATIVOS , ESPECIFICAÇÕES, VALORES E PRAZOS) SOMENTE FOI ENTREGUE UM MEMORIAL COM FOTOS EM 3D E UM DESCRIPTIVO COM LIGUAGEM GINASIAL SEM QUALQUER ESPECIFICAÇÃO DE MARCAS, TIPO E DESCRIÇÃO DETALHADA DO SERVIÇO A SER EXECUTADO;
8. FORAM ENVIADOS ALGUNS DOCUMENTOS DIVERGENTES DOS SOLICITADOS, NADA DA NOTIFICAÇÃO FOI RESPONDIDO FORMALMENTE;

# CONSTATAÇÃO DA RECUPERAÇÃO

1. FOI ELABORADO UM PROJETO EXECUTIVO DE RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL DO EDIFÍCIO - ELABORADO PELO ENG. FÁBIO GIOVANI
2. FOI INICIADA A CONTRATAÇÃO DE UMA CONTRUTORA PARA EXECUTAR O PROJETO;
3. EXECULTOU-SE O PROJETO ATÉ O LIMITE FINANCEIRO SUPORTADO PELA CONSTRUTORA E PELO CONDOMÍNIO, PARALISANDO AS OBRAS EM COMUM ACORDO ;
4. NÃO FOI FEITO LEVANTAMENTO DO QUE FALTA SER EXECUTADO;
5. ESTÁ SENDO COTADO E CONTRATADO A RECUPERAÇÃO DE VIGAS E COLUNAS NOVAMENTE, SEM A DETERMINAÇÃO DE QUAL PERCENTUAL DO PROJETO OU QUANTITATIVOS, UTILIZANDO NOVAMENTE TODO PROJETO PARA COTAÇÃO GERAL E GENÉRICA;
6. NÃO É OBEDECIDO O PROJETO DE RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL (VIGAS E COLUNAS) QUE PREVÊ O ESCORAMENTO TOTAL DAS LAJES DO PRÉDIO COM TOTAL EVACUAÇÃO DE MORADORES;
7. O PROJETO DE COBERTA E FACHADA NÃO CONTEMPLE NADA (QUANTITATIVOS , ESPECIFICAÇÕES, VALORES E PRAZOS) SOMENTE FOI ENTREGUE UM MEMORIAL COM FOTOS EM 3D E UM DESCRIPTIVO COM LIGUAGEM GINASIAL SEM QUALQUER ESPECIFICAÇÃO DE MARCAS, TIPO E DESCRIÇÃO DETALHADA DO SERVIÇO A SER EXECUTADO;
8. FORAM ENVIADOS ALGUNS DOCUMENTOS DIVERGENTES DOS SOLICITADOS, NADA DA NOTIFICAÇÃO FOI RESPONDIDO FORMALMENTE;



R.D.S Construções Ltda

## ORÇAMENTO

PARA : RICARDO

CONTATO: 83.997196674

COND. EDUARDO VICTOR 2

SERVIÇO: VISTORIA TÉCNICA PARA FISCALIZAÇÃO E  
LIBERAÇÃO DE VERBAS

O SERVIÇO SERÁ FEITO DE DUAS ETAPAS

1º VISITA TÉCNICA (4 QUATRO) COM UMA A CADA SEMANA, ONDE SERÁ FEITO UMA ANÁLISE DO QUE SERÁ FEITO PARA LIBERAÇÃO DA VERBA. COM UM PERÍODO DE DURAÇÃO DE 12 HORAS ;

2º ANALISE DE SERVIÇO FEITO, ONDE O TÉCNICO VISITARÁ PARA VER SE O SERVIÇO ESTARÁ SENDO EXECUTADO, COM TEMPO DE 15 HORAS.

VALORES:

TOTAL DE HORAS = 27 HORAS EM 4 MESES

R\$18.756,00, EM A PRIMEIRA NO ATO DO CONTRATO E A OUTRA PARA 30 DIAS

# PRATICAS DUVIDOSAS

- ▶ AS PROPOSTAS APRESENTADAS TANDO DE EXECUÇÃO CONTINUAM SEM VALIDADE, PODENDO SER DECLINADAS A QUALQUER TEMPO;
- ▶ AS PROPOSTAS NÃO CONSTAM ASSINATURAS, CNPJ, ESCRITAS DE MANEIRA CONFUSA, SEM PRAZO DE CONCLUSÃO;
- ▶ OS SERVIÇOS POSSUEM UMA DURABILIDADE E OS PRAZOS DE PAGAMENTO SÃO SEMPRE MENORES DO QUE A DURAÇÃO DO SERVIÇO;
- ▶ AS PROPOSTAS NÃO SÃO ASSINADAS, BEM COMO OS CONTRATOS NADA TA ASSINADAS;
- ▶ SEM IDENTIFICAÇÃO DE QUALQUER RESPONSÁVEL;
- ▶ TODAS SEM TELEFONE FIXO



R.D.S Construções Ltda

## ORÇAMENTO

PARA : RICARDO

CONTATO: 83.997196674

COND. EDUARDO VICTOR 2

SERVIÇO: VISTORIA TÉCNICA PARA FISCALIZAÇÃO E  
LIBERAÇÃO DE VERBAS

O SERVIÇO SERÁ FEITO DE DUAS ETAPAS

1º VISITA TÉCNICA (4 QUATRO) COM UMA A CADA SEMANA, ONDE SERÁ FEITO UMA ANÁLISE DO QUE SERÁ FEITO PARA LIBERAÇÃO DA VERBA. COM UM PERÍODO DE DURAÇÃO DE 12 HORAS ;

2º ANALISE DE SERVIÇO FEITO, ONDE O TÉCNICO VISITARÁ PARA VER SE O SERVIÇO ESTARÁ SENDO EXECUTADO, COM TEMPO DE 15 HORAS.

VALORES:

TOTAL DE HORAS = 27 HORAS EM 4 MESES

R\$18.756,00, EM A PRIMEIRA NO ATO DO CONTRATO E A OUTRA PARA 30 DIAS

# PRATICAS DUVIDOSAS

- ▶ AS PROPOSTAS APRESENTADAS TANDO DE EXECUÇÃO CONTINUAM SEM VALIDADE, PODENDO SER DECLINADAS A QUALQUER TEMPO;
- ▶ AS PROPOSTAS NÃO CONSTAM ASSINATURAS, CNPJ, ESCRITAS DE MANEIRA CONFUSA, SEM PRAZO DE CONCLUSÃO;
- ▶ OS SERVIÇOS POSSUEM UMA DURABILIDADE E OS PRAZOS DE PAGAMENTO SÃO SEMPRE MENORES DO QUE A DURAÇÃO DO SERVIÇO;
- ▶ AS PROPOSTAS NÃO SÃO ASSINADAS, BEM COMO OS CONTRATOS NADA TA ASSINADAS;
- ▶ SEM IDENTIFICAÇÃO DE QUALQUER RESPONSÁVEL;
- ▶ TODAS SEM TELEFONE FIXO

# PROPOSTA EM CONFORMIDADE

(ÚNICA ATÉAGORA RECEBIDA OU PARESENTADA)



AVENIDA MARIA ROSA Nº1470. SALA 02. MANAÍRA  
JOÃO PESSOA - PB  
CNPJ:15.768.612/0001-04  
CONTATO: (83) 9 8845-8697  
E-MAIL: arena-construtora@hotmail.com  
REDES SOCIAIS: @arenaresolve  
SITE: www.arenaresolve.com.br

DATA BASE 5/10/2022
VALIDO ATÉ 6/10/2022
ORÇAMENTO Nº 100503

## ORÇAMENTO

ATT: SIND. RICARDO PESSOA

FONE: (81) 9.9719-6674

ENDEREÇO: CONDOMINIO EDUARDO VICTOR II, RUA JOSEFA DE MIRANDA, Nº 38, JARDIM OCEANIA - JOÃO PESSOA/PB

OBJETO: ORÇAMENTO DE VISTORIA TECNICA PARA FISCALIZAÇÃO E LIBERAÇÃO DE VERBAS

Item	Código	Banco	Descrição	UN	QTD	TOTAL HORAS
1			VISITA TECNICA DE FISCALIZAÇÃO EXECUÇÃO SERVIÇO			5,5
1.1			DESLOCAMENTO AO LOCAL	HRS	0,75	
1.2			EXECUTADO VISTORIA E ANALISI DOS SERVIÇOS	HRS	1	
1.3			ELABORAÇÃO DE RELATORIO	HRS	1	
2			VISITA TECNICA DE FISCALIZAÇÃO MAIS MEDIÇÃO PARA LIBERAÇÃO DE VERBAS			7,5
2.1			DESLOCAMENTO AO LOCAL	HRS	0,75	
2.2			VISTORIA, ANALISE E MEDIÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS	HRS	1,50	
2.3			ELABORAÇÃO DO RELATORIO	HRS	1,50	
TOTAL POR MÊS				HRS	13,00	R\$ 4.160,00
TOTAL MESES				MÊS	4,00	R\$ 16.640,00

\*CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: 4X DE R\$ 4.160,00 NO BOLETO BANCÁRIO, SEM JUROS.

\*FICA INCLUSO NO SERVIÇO EMISSÃO DA ART

- A PROPOSTA APRESENTADA COM VALIDADE
- COM PRAZO DE EXECUÇÃO
- COM IDENTIFICAÇÃO DE ENGENHEIRO RESPONSÁVEL;
- COM PRAZO DE PAGAMENTO SEM JUROS
- COM ESPECIFICAÇÃO E VALORAÇÃO DOS SERVIÇOS
- PROPOSTA EM CONFORMIDADE COM A LISURA DE UMA CONTRATAÇÃO NORMAL

# PRATICAS DUVIDOSAS

1. Contratação de empresa sem procedimento claro;
2. Prazo de pagamento das contratações sem divisão alguma, mesmo a obra possuindo uma prazo de execução ;
3. Falta de clareza nos juros e acréscimos adicionados aos pagamentos da taxa extra;
4. Construtora sem condições técnicas de formular uma proposta e projeto com o mínimo de clareza, prazos de término e cronograma físico-financeiro;
5. Execução irregular sem qualquer documentação (CREA, SEMAN)
6. Ocultação de prestação e contas dos meses de 2022 e do acompanhamento da obra;
7. Falta de organização no cronograma e das etapas corretas da obra;
8. Inexistência de clareza na programação da obra e contratação do tão urgente empréstimo, comprometendo a saúde financeira dos condôminos;
9. Contratação de profissional ou empresa para fiscalização do absurdo da contratação da obra e sua continuidade;
10. A construtora contratada utiliza conta de uma pessoa física ao invés da jurídica;
11. Solicitar a nulidade das atas, tendo em vista declaração gravada da própria CONDOGOLD de inadimplência superior a 50% com a realização de votação irregular em todas as reuniões;
12. Ocultação da prestação de contas, documentos do condomínio e projetos;
13. Ocultação da habilitação solicitada dos condôminos para votação, já que não foi franqueado a vista aos solicitante;
14. Cancelamento de qualquer ato praticado neste período;
15. Ocultação de documentos, notificações e falta de resposta na notificação formal realizada ao condomínio e a Condogold e a construtora;

# SUGESTÕES

- 1. SUPENSÃO IMEDIATA DA OBRA E CANCELAMENTO DO CONTRATO COM A CONSTRUTORA (MARE, S&A E/OU GUILHERME S.A) TENDO EM VISTA A FALTA DE CLAREZA NAS ETAPAS DE EXECUÇÃO E VALORES DOS SERVIÇOS CONTRATADOS, BEM COMO A INCAPACIDADE TÉCNICA DA MESMA PARA EXECUÇÃO DO SERVIÇO PROPOSTO;**
- 2. CONTRATAÇÃO DE PROFISSIONAL HABILITADO PARA REALIZAR O LEVANTAMENTO DO SERVIÇO DE RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL EXECUTADO PARCIALMENTE, EVITANDO A COTAÇÃO DE SERVIÇOS JÁ EXECUTADOS COMO VEM OCORRENDO;**
- 3. CANCELAMENTO DA DEMISSÃO DO FUNCIONÁRIO DEMITIDO SOB ALEGAÇÃO DE QUE ERA O DESEJO DO MESMO O DESLIGAMENTO, E NÃO CONDIZ COM A VERDADE, BEM COMO A VOTAÇÃO É IRREGULAR, JÁ QUE PELO MENOS 50% DOS CONDONIMOS ESTÃO INADIMPLENTES E É VEDADO PELO ESTATUTO DO CONDOMÍNIO A VOTAÇÃO DE CONDONIMOS INADIMPLENTES;**
- 4. REALIZAÇÃO DE CONTRATAÇÃO URGENTE DE EMPRESA OU PROFISSIONAL PARA ELABORAR UM PROJETO DE COBERTURA E FACHADA COM QUANTITATIVOS, CRONOGRAMA E ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS PARA REALIZAR UMA NOVA TOMADA DE PREÇOS E CONTRATAÇÃO;**
- 5. FORMAÇÃO DE UM FUNDO DE CAIXA NO PERÍODO QUE A OBRA ESTIVER PARALIZADA EM CONTA ESPECÍFICA;**
- 6. ELEIÇÃO DE NOVO SINDICO E NOVA ADMINISTRADORA;**
- 7. ELEIÇÃO DE PRIORIDADES A SEREM EXECUTADAS NO CONDOMÍNIO EVITANDO ASSIM O COLAPSO DO CONDOMÍNIO.**