

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 cobertura

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 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 cobertura **(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 os 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 cobertura**

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 cobertura, com inspeções para retirada de trincos 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 50% | R\$ 5.000,00 50% | | | |
| Concretagem | R\$ 10.000,00 | | | R\$ 2.000,00 20% | R\$ 8.000,00 80% | |
| Alvenaria | R\$ 10.000,00 | | R\$ 4.000,00 40% | R\$ 4.000,00 40% | R\$ 2.000,00 20% | |
| Acabamento | R\$ 10.000,00 | | | | R\$ 5.000,00 50% | 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 |

EAPORÇAMENTO

$$\boxed{\text{ESCOPO}} + \boxed{\text{CUSTO}} + \boxed{\text{TEMPO}} =$$



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 reboco. 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. EXECUTOU-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 CONTEMPLA NADA (QUANTITATIVOS , ESPECIFICAÇÕES, VALORES E PRAZOS) SOMENTE FOI ENTREGUE UM MEMORIAL COM FOTOS EM 3D E UM DESCRITIVO COM LINGUAGEM GENÉRAL 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. EXECUTOU-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 CONTEMPLA NADA (QUANTITATIVOS , ESPECIFICAÇÕES, VALORES E PRAZOS) SOMENTE FOI ENTREGUE UM MEMORIAL COM FOTOS EM 3D E UM DESCRITIVO 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: 83.9.97196674

COND. EDUARDO VICTOR 2

SERVIÇO: VISTORIA TÉCNICA PARA FISCALIZAÇÃO E
LIBERAÇÃO DE VERBAS

O SERVIÇO SERÁ FEITO DE DUAS ETAPAS

1ª 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 ;

2ª 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: 83.9.97196674

COND. EDUARDO VICTOR 2

SERVIÇO: VISTORIA TÉCNICA PARA FISCALIZAÇÃO E
LIBERAÇÃO DE VERBAS

O SERVIÇO SERÁ FEITO DE DUAS ETAPAS

1ª 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 ;

2ª 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 DUVIDOSASc

- 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 ATÉ AGORA RECEBIDA OU PRESENTADA)



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

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

| Item | Código | Banco | Descrição | UN | QTD | TOTAL HORAS |
|---------------|--|-------|---|-----|-------|---------------|
| 1 | VISITA TÉCNICA DE FISCALIZAÇÃO EXECUÇÃO SERVIÇO | | | | | 5,5 |
| 1.1 | | | DESLOCAMENTO AO LOCAL | HRS | 0,75 | |
| 1.2 | | | EXECUTADO VISTORIA E ANÁLISE DOS SERVIÇOS | HRS | 1 | |
| 1.3 | | | ELABORAÇÃO DE RELATÓRIO | HRS | 1 | |
| 2 | VISITA TÉCNICA DE FISCALIZAÇÃO MAIS MEDIÇÃO PARA LIBERAÇÃO DE VERBAS | | | | | 7,5 |
| 2.1 | | | DESLOCAMENTO AO LOCAL | HRS | 0,75 | |
| 2.2 | | | VISTORIA, ANÁLISE E MEDIÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS | HRS | 1,50 | |
| 2.3 | | | ELABORAÇÃO DO RELATÓRIO | 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 termino 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 CONDOMINIOS ESTÃO INADIMPLENTES E É VEDADO PELO ESTATUTO DO CONDOMINIO A VOTAÇÃO DE CONDOMINIOS 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 PERIODO QUE A OBRA ESTIVER PARALIZADA EM CONTA ESPECÍFICA;
6. ELEIÇÃO DE NOVO SINDICO E NOVA ADMINISTRADORA;
7. ELEIÇÃO DE PRIORIDADES A SEREM EXECUTADAS NO CONDOMINIO EVITANDO ASSIM O COLAPSO DO CONDOMINIO.