

## Descritivo de Solução Diferenciada para Obra de Retomada – Residencial Vista Linda I e II

**Assunto:** Trata-se da solução diferenciada para solução de obra ocupada por terceiros, com a utilização do saldo de recurso do contrato para a contratação de empresa, visando a rápida assunção do canteiro de obras, após a reintegração de posse dos empreendimentos contíguos – RES. VISTA LINDA I e II (0417.297-05 E 0447.604-55, respectivamente) – contratados sob a égide do Programa MCMV 2/FDS – Projeto e Construção, pela Entidade Organizadora AHUNMP/ES – Associação Habitacional União Nacional por Moradia Popular/ES.

### Identificação do empreendimento:

Nome: RESIDENCIAL VISTA LINDA I e II

APF (contratação original):

RES. VISTA LINDA 1 – 0417.297-05

RES. VISTA LINDA 2 – 0447.604-55

Programa PMCMV – ENTIDADES

Nº de UH: 224 UH's cada, totalizando 448 UH's

### Informações contratos originais:

Contratação original: JUL/2015

Custo contratado:

RES. VISTA LINDA 1 – R\$ 13.440.000,00

RES. VISTA LINDA 2 – R\$ 13.440.000,00

Prazo de obra (contratação original): 14 meses

% Obra atestada:

RES. VISTA LINDA 1 – 93,75%

RES. VISTA LINDA 2 – 93,25%

Desembolso financeiro:

RES. VISTA LINDA 1: R\$ 13.440.000,00:

Terreno: R\$ 984.748,85 – 100% atestado

Obras: R\$ 11.735.686,19 – 93,55% atestado

Adm. Sede: R\$ 67.500,00 – 92,28% atestado

Ass. Técnica: R\$ 344.287,04 – 92,86% atestado

TTS: R\$ 268.800,00 – 97,34% atestado

Legalização: R\$ 39.277,92 – 78,05% atestado\*

*\*OBS: 51,34% do custo de “Legalização” foi utilizado para regularização de taxas atrasadas de IPTU, conforme autorização contida na CE GEFUS 2013/2023.*

TOTAL ATESTADO: R\$ 11.651.887,45

SALDO CONTRATUAL (em 20/12/2023): R\$ 803.363,70

RES. VISTA LINDA 2: R\$ 13.440.000,00

Terreno: R\$ 799.833,20 – 100% atestado

Obras: R\$ 11.944.118,59 – 93,28% atestado

Adm. Sede: R\$ 67.200,00 – 92,28% atestado

Ass. Técnica: R\$ 344.287,04 – 92,86% atestado

TTS: R\$ 268.800,00 – 96,28% atestado

Legalização: R\$39.277,92 – 75,40% atestado\*

*\*OBS: 51,34% do custo de "Legalização" foi utilizado para regularização de taxas atrasadas de IPTU, conforme autorização contida na CE GEFUS 2013/2023.*

TOTAL ATESTADO: R\$ 12.640.116,80  
SALDO CONTRATUAL (em 20/12/2023): R\$ 849.415,86

**Dados da obra:**

Localização: RUA TRINCA FERRO, S/N, BAIRRO ULISSES GUIMARÃES, VILA VELHA/ES.  
Link da geolocalização: <https://www.google.com.br/maps/@-20.4499709,-40.3491374,1058m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>

**Demais características do empreendimento:**

Implantado sob forma de condomínio, com 224 unidades habitacional cada, divididas em 14 blocos de 16 apartamentos cada e área comum com salão de festas e quadra de areia. Os apartamentos são compostos de 2 quartos, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Os Blocos são implantados com geminações a cada dois, com acessos independentes.

**Breve histórico**

Os empreendimentos Residencial Vista Linda I e II foram contratados em julho de 2015 pela Associação Habitacional União por Moradia Popular/ES, no âmbito do PMCMV/Entidades, modalidade Projeto e Construção.

A obra iniciou em ritmo adequado, mas após dez meses apresentou queda significativa na produtividade, ocasionada pela redução de efetivo e conseqüente queda na qualidade dos serviços, gerando retrabalhos e retenções. Apesar de negociações para retomada do ritmo, persistiram erros e desorganização nos processos construtivos, resultando em atrasos. A previsão inicial de conclusão para dezembro de 2017 não foi cumprida, levando ao distrato com a primeira construtora.

Novas empresas foram contratadas, porém enfrentaram dificuldades devido ao tempo decorrido, aumento expressivo dos custos e degradação das obras. Em 2019, houve contingenciamento de recursos, com atrasos de até três meses nas liberações, o que agravou a situação. Em dezembro de 2019, a construtora rescindiu o contrato, deixando as obras com cerca de 91% de execução.

Em fevereiro de 2020, uma nova construtora foi contratada, mas a pandemia impediu a retomada efetiva das atividades. Tentativas de suplementação financeira junto à Prefeitura ocorreram em 2021, diante da alta dos custos da construção civil, mas não houve empresas interessadas sem aporte adicional.

A descontinuidade das obras e a vulnerabilidade da área levaram à ocupação dos empreendimentos por terceiros entre junho de 2022 e novembro de 2023. Após tratativas entre o Gestor do Programa e o Agente Operador, ficou acordada a estratégia diferenciada de retomada para o empreendimento, conforme CE GEFUS 2466/2023, encaminhada pela CE SUHER 007/2023, onde se optou pela solução de utilização do saldo de recurso do contrato para a contratação de empresa, visando a rápida assunção do canteiro de obras, para posteriormente efetivar o levantamento dos custos totais necessários para a finalização do empreendimento.

**Situação do empreendimento – após reintegração**

Após reintegração do empreendimento, Em 22/NOV/2023 foi realizada vistoria, em conjunto com a EO, CAIXA e empresa contratada, onde constatou-se a situação de depredação dos empreendimentos maior que o esperado a partir do histórico deste tipo de ocupação por terceiros. Seguem abaixo um conjunto de fotos ilustrativas da situação dos empreendimentos.

Quanto às unidades habitacionais, constatou-se a supressão das esquadrias, seja de madeira (portas), ou de alumínio (janelas); das instalações elétricas (enfiação, tomadas/interruptores e espelhos); depredação das instalações hidráulicas (furto de registros e torneiras); depredação de azulejos e pisos cerâmicos; furto/depredação das peças de louças (vasos, lavatórios, pia de cozinha, tanque).

Quanto às áreas comuns, constatou-se a depredação dos pisos nas escadas e furto dos corrimões; furto de toda a cobertura dos blocos habitacionais; depredação do espaço de festas, com furto do telhado e estrutura metálica, bem como das instalações elétricas e hidrossanitárias; cobertura das portarias; estrutura e alambrado das quadras de esporte.

Quanto a infraestrutura, constatou-se a ligação de esgoto nas redes de drenagem que ocasionou pontos de infiltração sob alguns blocos, bem como a destinação irregular de esgoto durante todos os 17 meses de ocupação por terceiros nos empreendimentos.

### Registros fotográficos – após reintegração de posse



Vista geral – furto esquadrias Vista geral – furto esquadrias



Vista geral – furto esquadrias Vista geral – furto esquadrias



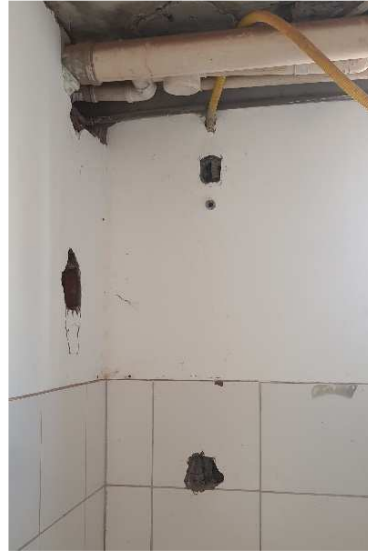
Salão festas/quadra cond. 2 Salão festas cond. 1



Cobertura – furto telhas e estrutura



Cozinha – furto piso



Banheiro – furto registros/ válvulas

### **Proposta de atuação**

A retomada da obra foi efetivada após a reintegração com a contratação restrita aos valores de saldo contratual existente nos empreendimentos. Foi proposto um conjunto de serviços a serem executados num período de três meses, conforme segue:

- Serviço de segurança do canteiro de obras;
- Mobilização inicial, com instalações provisórias de água e energia, barracão de obras e estrutura necessária para equipe no local de trabalho;
- Cercamento do perímetro dos empreendimentos com tapumes;
- Instalação de sistema de iluminação externa (refletores) para auxiliar a segurança da área do empreendimento;
- Elaboração de projetos de contenção e geotecnia, levantamentos topográficos;
- Limpeza de todas as unidades habitacionais;
- Limpeza e revisão das redes de drenagem e esgoto instaladas.

Conforme abordado junto à empresa, todos os serviços a serem objeto desta primeira etapa do contrato devem apresentar completude de suas etapas, sendo definidas atividades com possibilidade de serem iniciadas e concluídas no período.

### **Aspectos relevantes**

Dada a situação específica o empreendimento, após a reintegração e o período de atividades proposto de três meses, foi elaborada junto a EO e empresa uma proposta de suplementação de valores a ser encaminhada junto ao Ministério das Cidades, a luz do definido na Portaria 146 de 2023. A proposta assim desenhada, atendeu uma situação contratual emergencial, que teve o objetivo de mobilizar rapidamente os canteiros de obra com vistas a coibir novas invasões aos empreendimentos.

A estratégia previu a divisão do escopo da retomada em dois momentos, onde inicialmente, a empresa mobiliza e inicia a execução de serviços iniciais necessários com os recursos orçamentários já disponíveis no contrato e, num segundo momento, com a suplementação financeira, a empresa continua a obra de finalização do empreendimento.

### **Conclusão**

A proposta diferenciada para a retomada dos empreendimentos Residencial Vista Linda I e II, após o período de ocupação por terceiros, demonstrou-se eficaz ao viabilizar a rápida mobilização do canteiro de obras, utilizando o saldo contratual remanescente para contratação emergencial. Entre as principais facilidades apresentadas pela estratégia adotada, destacam-se:

a execução imediata de serviços essenciais de segurança, cercamento e iluminação do perímetro, limpeza e revisão das unidades e das redes de infraestrutura, além da elaboração de projetos técnicos necessários.

Essa abordagem permitiu não apenas a retomada célere das atividades, mas também a prevenção de novas invasões, ao garantir a presença constante de equipe e estrutura no local. Ademais, a divisão do escopo em etapas, com suplementação financeira prevista, assegurou a continuidade dos trabalhos até a finalização do empreendimento. Atualmente, as obras encontram-se em fase de conclusão, com previsão de entrega das unidades habitacionais nos próximos meses, consolidando o êxito da solução adotada para superação dos desafios enfrentados.