



Informativo

(61) 3302-3452 | www.condominiork.com.br

PAZ, UNIÃO E TRABALHO



AGOSTO 2021



A obra de Drenagem de Águas Pluviais

Conheça, de forma resumida, as novidades sobre a obra. Fique por dentro de todas as informações sobre a obra que vai colocar o RK em outro patamar de desenvolvimento, além de resolver definitivamente os problemas das erosões e danos ambientais.

Tempo de Desafios e Mudanças!

Caros (as) Condôminos (as),

Estamos vivendo momentos em que a realidade impõe mudanças significativas no nosso comportamento e nas nossas vidas. Há mais de um ano estamos vivendo o desafio de uma pandemia que trouxe restrições e perdas para todos nós.

Mas não é só essa a nossa preocupação. Há alguns meses, o Governo do Distrito Federal, por meio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, com apoio da Única, tentou impor um projeto de lei que criava um ônus para os condomínios horizontais, simplesmente para manter nossos muros. A situação era tão grave que a taxa mensal a ser criada poderia superar o valor da nossa taxa de condomínio. Nós, do Condomínio RK, juntamente com outros condomínios da Região Norte, lutamos duramente e conseguimos suspender a apresentação da proposta à Câmara Legislativa, pelo menos por enquanto.

Outro tema recorrente tem sido a coleta de lixo. Em anos anteriores, o Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal (SLU) tentou impor o fechamento da Unidade de Transbordo de Sobradinho, transferindo o ônus para os condomínios. Para o GDF, os condomínios deveriam levar o lixo para o Aterro Sanitário de Santa Maria, com pagamento por tonelada entregue. Os gastos dos condomínios seriam triplicados.

Juntamente com outros condomínios da Região Norte, levamos essa preocupação ao deputado distrital João Cardoso. O parlamentar apresentou um projeto de lei e, em tempo recorde, conseguiu aprovar a Lei que obriga o SLU a fazer a coleta no interior dos condomínios horizontais. Durante mais de um ano cobramos medidas do SLU para implantação dessa obrigação legal. Finalmente, embora sem o planejamento e comunicação adequados, o Governo começou a fazer a coleta no nosso condomínio. Essa coleta pelo SLU exige mudança na nossa rotina, pois ela é realizada apenas três vezes por semana. Estamos atentos à prestação de serviços, cobrando as even-



tuais correções de erros e procurando minimizar os problemas para os condôminos.

A coleta de podas e galhos continua sendo realizada pela Leão de Judá. Em breve, implantaremos o nosso programa de reciclagem do material verde, gerando economia de recursos e sustentabilidade.

A Administração do RK vem trabalhando nessas questões e em muitas outras que são importantes para todos nós. Dentre elas, a nossa obra drenagem de águas pluviais, que representará um importante marco no desenvolvimento do RK. Após um cuidadoso processo de levantamento de preços, assinamos, no dia 25 de junho de 2021, o contrato com a Pentag Engenharia para realização da nossa obra de drenagem.

Convido você a fazer uma leitura atenciosa deste informativo, que traz importantes informações sobre esses e outros temas que afetam a nossa rotina e a nossa qualidade de vida.

Um forte e fraterno abraço,

Paulo Alves
Síndico do RK

Condomínio RK | (61) 3302-3452 | www.condominiork.com.br



SÍNDICO: Paulo Alves | **1º SUB-SÍNDICO:** André Ricardo de Sousa | **2º SUB-SÍNDICO:** Francisco Avelino

CONSELHO CONSULTIVO: Josael Nunes Vieira (Presidente), Simone Dias de López, Odair Amâncio Freire, Jonas Brant, José Narciso Santana, Darci Gelson Petri, Ricardo Augusto Sousa de Andrade, Lindolfo Botelho, Charley Anchieta Lourenco Silva, Erica Cavalcanti da Silva Ribeiro, Celso José Schneider, Leandro Miranda Ernesto, Paulo Roberto Danelon, Irak Esteves Coutinho, Luciano Raw, José Carlos Natal de Moraes Filho, José Geraldo Ferreira de Castro.

CONSELHO FISCAL: Fideles Gonçalves Amaral (Presidente), Alan Ferreira Resende, Elias Leocádio da Silva, Benedito Adalberto Brunca, André Amaral Almeida, Darko Kerimbey Barbosa Bitar

A obra de Drenagem de Águas Pluviais

Conheça, de forma resumida, as novidades sobre a obra de drenagem de águas pluviais. Dessa forma, é possível ficar por dentro de todas as informações sobre a nossa obra, assunto sempre presente em nossas atividades.



Construção da microdrenagem (rede interna). Rua do Mirante 2007

Vários complementos e reparos estão sendo feitos na rede interna, que teve seu início em 2005 e está há mais de 10 anos sem uso. Esses ajustes estão sendo executados diretamente pela equipe do Condomínio.



Complemento de trecho de ramal na avenida Flor do Cerrado

O que já fizemos

A tubulação da parte interna do Condomínio, incluindo os ramais para a coleta de água nas bocas de lobo.

Atualização do Projeto para adequar às normas da ADASA.

Acordo com a Família Porto para a instalação de Galerias e Reservatórios na área da Chácara Bela Vista.

Autorização da ADASA, NOVACAP, IBRAM e TERRACAP para a realização da nossa obra de drenagem.

Construção de caixas de passagem para as bocas de lobo (70% concluídas).

Contratação da empresa para realização da obra (Pentag Engenharia)

Contratação de empresa de engenharia para os ajustes no projeto, acompanhamento e fiscalização da obra (CSANEO).



Recuperação de posto de visita da rede secundária interna



Construção das caixas coletoras (bocas de lobo) na área interna do condomínio, que serão abertas após a conclusão da obra de macrodrenagem

O que falta fazer

No interior do condomínio:

Conclusão das caixas de passagem para as bocas de lobo na rede interna.

Verificação e desobstrução da rede interna construída.

Instalação de meios fios vazados para a abertura das bocas de lobo e instalação das grades de proteção.

Integração da rede interna às galerias e construção de dispositivos de captação de água nas extremidades do condomínio para evitar escoamento superficial para as áreas adjacentes.

Em área externa ao condomínio:

Construção de duas galerias (Antares e Centauros) para a condução da água aos reservatórios, estimados em 1.100 metros.

Construção de dois reservatórios com dissipadores para recebimento e retenção das águas pluviais.

Construção de emissários com dissipadores para o lançamento das águas pluviais no Córrego Capão Grande.

Recuperação ambiental, com tratamento adequado em 6 (seis) grandes erosões e demais danos causados pelo escoamento das águas pluviais, incluindo a recuperação da área utilizada pela própria obra de drenagem.



Finalização da topografia, sondagem e limpeza da área para a escavação da bacia de contenção e construção da galeria de concreto armado



Erosões na área externa ao condomínio

Ruas e muros destruídos pelas águas das chuvas que correm superficialmente

Durante todos esses anos que a nossa rede interna permaneceu fechada por falta de local para o lançamento das águas, vários reparos foram necessários, como refazer ruas e muros destuídos. Com a conclusão da obra de macrodrenagem, estes recursos aplicados anualmente para manutenções e reconstruções poderão ser destinados para outras benfeitorias.

UMA GRANDE CONQUISTA



Licença Ambiental Simplificada e a obrigação de fazer

Após anos de muita luta, o Instituto Brasília Ambiental (IBRAM) concedeu ao Condomínio RK a Licença Ambiental Simplificada nº 15/2020- IBRAM/PRESI, em setembro de 2020, para complementação do sistema de drenagem de águas pluviais e também a Autorização Ambiental nº 41/2020- IBRAM/PRESI, em novembro de 2020, para a implantação do Plano de Recuperação Ambiental (PRAD).

Embora a Licença tenha prazo superior à autorização ambiental, esta última tem prazo de três anos, razão pela qual a nossa 83ª AGE aprovou taxa extra para a realização dessa importante obra.

Após uma década de esforços, todas as portas se abriram para a realização e conclusão da nossa obra de drenagem, que será um importante marco na história do nosso condomínio. Essa certeza é a principal motivação para aceitarmos o enorme desafio de realizar uma ação dessa envergadura, em um momento tão difícil.

A Licença traz nas condicionantes a obrigação de fazer, mas também a oportunidade para encerrarmos um longo capítulo da nossa história, bem como uma posição de vanguarda na solução e defesa de questões ambientais.

A drenagem das águas pluviais é condição indispensável no processo de regularização. Sem essa obra, o nosso pleito de regularização estaria muito prejudicado.

VOCÊ SABIA?

As licenças obtidas para a realização da obra de drenagem, os contratos assinados e as demais providências em curso foram imediatamente utilizadas para produzir uma importante peça de defesa do condomínio na Ação Civil Pública nº 0029958-17.2000.8.07.0016, na qual o RK é réu.

Início da obra e o período de estiagem

A obra está dividida em duas áreas de contribuição: Antares e Centauros. A galeria, reservatório, dissipadores e emissário do Centauros receberam maior prioridade em razão dos danos ambientais e da estratégia de implantação do Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), conforme atendimento às exigências do Ministério Público. Essa primeira etapa da obra já está em andamento e a previsão é concluir até o final do ano de 2021, com vistas a receber as águas no próximo período chuvoso.

O planejamento é aproveitar o período de estiagem para avançar a primeira etapa. As galerias serão pré-moldadas, o que dará maior velocidade ao trabalho. O fluxo de caixa não permite a execução concomitante, no Centauros e no Antares.

A segunda etapa da obra será iniciada antes do término da primeira etapa, visando atender a meta de conclusão de todo o sistema de drenagem, no prazo de 14 meses. Durante o período de chuva serão produzidos os pré-moldados para a construção da galeria do Antares. Com isso, a galeria do Antares poderá ser construída logo após o período chuvoso.

O contrato já foi assinado no dia 25 de junho, parte do aço para a construção das galerias já foi adquirida e os trabalhos de topografia iniciados.

Na área interna do condomínio, a construção das bocas de lobo está sendo realizada pela equipe do próprio condomínio. A prioridade na construção das bocas de lobo também é direcionada ao Centauros para atender o cronograma da obra.

Ajustes do projeto para solucionar problema da passagem, agilizar a obra e economizar recursos

A equipe da Administração, juntamente com a Comissão de Coordenação e Acompanhamento da Obra, vêm envidando grandes esforços para a realização dessa obra com os menores custos possíveis.

O projeto foi concebido com dois reservatórios instalados na Chácara Bela Vista, pois quando da sua confecção e atualização, a área que poderia ser destinada à construção de um dos reservatórios estava em litígio com a Família Passos e seus sucessores. Solucionada essa dificuldade, verificou-se que a mudança de um reservatório para o lado do Antares é viável tecnicamente, financeiramente e juridicamente, e mais racional com a redução da extensão e custo da galeria.

O processo Judicial que trouxe grande vitória ao Condomínio RK, em relação à área verde, também aumentou o desgaste da relação com os vizinhos da chamada "Chácara Sede ou Chácara Karina". Com isso, a impossibilidade de obter a passagem da galeria do Antares pela referida Chácara de forma amigável, exigiria mais uma demanda judicial com possível atraso na realização da obra. Esse obstáculo é mais um indicador favorável à mudança do projeto.

Em relação ao cronograma de execução, foi também verificada a viabilidade de alteração do projeto, considerando a realização da obra em duas etapas, Centauros e Antares, como explicado anteriormente.

A alteração do projeto não muda seus fundamentos e cálculos, bem como não encontra obstáculos em relação às questões ambientais. Com isso, as alterações estão sendo finalizadas para apresentação à NOVACAP, ADASA e IBRAM em regime de urgência.

A Administração do Condomínio RK possui argumentos robustos para a proposta de alteração do projeto, facilitando a sua aceitação pelos referidos órgãos.

O processo de contratação da empresa

Conheça, resumidamente, o processo de seleção da PENTAG ENGENHARIA para a realização da nossa obra de drenagem de águas Pluviais.

Considerando o valor da obra e o nosso cronograma financeiro, inicialmente foi decidido levantar os preços da construção das galerias, que representam a parte mais complexa da obra, com custos mais elevados e também mais demorada. A partir do preço obtido para a obra das galerias, verificar-se-ia as condições e cronograma para realização dos reservatórios, dissipadores e emissário.

Os fatos mais relevantes nesse processo podem ser assim resumidos:

- Realizado o processo de seleção das empresas e das propostas de preços do qual participaram 11 (onze) empresas.
- Na etapa de qualificação das propostas e análise documental, 7 (sete) empresas foram aprovadas.
- Nesta etapa, quatro empresas não atenderam as qualificações técnicas e foram desclassificadas.
- Entre as empresas que apresentaram propostas foi verificada uma diferença significativa entre o menor preço de R\$ 5,2 milhões e o mais elevado, que foi de R\$ 10,8 milhões, apenas para a construção das galerias.
- Após a abertura dos envelopes com os preços, as 3 (três) empresas com menor preço tiveram suas propostas detalhadamente analisadas, tendo sido convidada a empresa com menor preço, Pollo Engenharia, para avançar nas tratativas;
- Justificando aumentos sucessivos no preço do aço e outros insumos, a empresa Pollo Engenharia apresentou carta de desistência, quando convidamos então a segunda empresa, Pentag Engenharia, para avançarmos no processo.
- Os preços para realização das galerias se apresentaram mais elevados, principalmente por duas razões: o método construtivo (pré-moldados); aumento significativo dos preços do aço e demais insumos para produção das galerias pré-moldadas. Mesmo assim ficaram abaixo do orçamento básico previsto inicialmente.
- Analisamos muito a possibilidade de fazermos a administração direta da obra dos reservatórios, o que poderia representar uma economia de recursos, porém envolveria mais riscos e responsabilidade para o Condomínio.

Nesse meio tempo, a Pentag apresentou uma proposta extremamente vantajosa para o Condomínio RK, com valores para construção dos reservatórios, dissipadores e emissários em montante inferior ao planejamento inicial para esses itens, considerando que já estaria com máquinas, equipamentos e pessoal no local da obra. Assim, considerando o valor da proposta, os riscos de engenharia, prazos, responsabilidade técnica, possibilidade de ajuste do cronograma físico-financeiro, questões relacionadas à produtividade e garantia da obra, a Comissão constatou ser mais vantajosa a contratação da Pentag para realizar a obra das galerias, reservatórios, dissipadores e emissários. O montante do contrato está dentro do planejamento previsto para a realização total da obra, conforme apresentado em Assembleia

- Após a realização de várias reuniões, com a participação do síndico, subsíndicos e os integrantes da Comissão de Coordenação e Acompanhamento da Obra, foi assinado no dia 25 de junho, o contrato com a Pentag Engenharia para a realização completa da nossa obra de macrodrenagem.
- Apenas as bocas de lobo e os ajustes da rede interna ficarão sob a responsabilidade da equipe de obras do condomínio. Paralelamente, a implantação do Plano de Recuperação Ambiental, com a correção de erosões, replantio e outras ações ficarão também sob a responsabilidade direta do Condomínio RK..

O Planejamento de custos da obra x valor do contrato assinado

O Valor previsto para realização da obra foi de R\$ 12.409.715,36, conforme publicado no informativo de fevereiro de 2021. O valor previsto para construção das galerias, reservatórios, dissipadores e emissários foi de R\$ 9.185.679,98 e o valor do contrato assinado com a Pentag Engenharia para realização desses itens foi de R\$ 8.684.114,75. Esse valor refere-se à soma de dois contratos, sendo um com a Pentag Engenharia, no valor de R\$ 8.322.114,75 e outro com a CSANEO, no valor de R\$ 362.000,00. O contrato com a CSANEO refere-se aos serviços de alteração no projeto, assessoramento, orientação técnica, acompanhamento e fiscalização da obra durante o período de execução.

A contratação de uma parte significativa da obra, representando aproximadamente 74% do seu total, por valor inferior ao valor previsto no seu planejamento indica

Resumo do valor do serviço contratado

Item	Valor Previsto no Planejamento da Obra	Valor dos contratos assinados (em R\$)
Gerenciamento / Adequação do projeto	917.046,66	897.778,27
Serviços preliminares	329.399,79	139.350,40
Rede coletora e galeria do Antares	2.539.056,77	1.922.066,81
Rede Coletora e galeria do Centauros	1.741.968,28	2.802.807,20
Reservatórios, emissários e dissipadores	3.658.208,48	2.922.112,07
TOTAL	9.185.679,98	8.684.114,75

o grande esforço na seleção e negociação desses contratos por parte da Administração e Comissão de Coordenação e Acompanhamento da obra, sobretudo considerando os elevados reajustes de preços de materiais de construção ocorridos nos últimos meses.

É importante registrar que o projeto foi elaborado sob a orientação da NOVACAP e do IBRAM, tendo a sua estimativa inicial em R\$ 16,8 milhões de reais. A partir de novos estudos técnicos, com alterações no projeto e discussões com aqueles órgãos, foi possível reduzir a estimativa de custos para R\$ 12,4 milhões, conforme divulgado em nosso informativo de fevereiro de 2021.

Considerando a qualificação da empresa contratada para realização da obra, apesar dos aumentos de preços dos materiais de construção, estamos superando as dificuldades e trilhando os melhores caminhos para a realização da nossa obra com segurança e economia.

Estamos apenas no início, mas a Administração e a Comissão de Coordenação e Acompanhamento da Obra vêm trabalhando de forma contínua para que o nosso sistema de drenagem de águas pluviais seja concluído com brevidade, qualidade e menores custos possíveis.

A etapa inicial de uma obra complexa como a nossa exige muitos serviços preliminares. Na primeira semana de agosto foi concluída a topografia, pela empresa contratada, e a locação do reservatório do Centauros. Na segunda semana de agosto teremos a limpeza do local do reservatório e preparação para o início da escavação da bacia de contenção.

VOCÊ SABIA?

A Administração vem trabalhando com empenho e seriedade para a realização da nossa Obra de Drenagem de Águas Pluviais, removendo muitos obstáculos desde 2014, mas um grupo de 10 (dez) condôminos, desavisados ou mal intencionados, tentaram impedir a realização da nossa obra por meio de ação judicial?

Por meio do processo nº 0702341-36.2021.8.07.0006, iniciado no dia 26/02/21 objetivavam inviabilizar a assembleia e a obra. Na época foi negada a liminar e em 21/07/21 proferida a sentença contrária ao descabido intento.

O Projeto do Governo para manter os muros dos condomínios Horizontais

A questão dos muros tem sido uma preocupação constante de todos os condomínios horizontais em virtude de arroubos periódicos de entes governamentais que utilizam os muros como pressão social contra os condomínios ainda não regularizados.

A Administração do RK acompanhou com atenção uma iniciativa da Secretaria de Urbanismo e Habitação (SEDUH) para a criação do Projeto de Lei de Muros e Guaritas. Uma versão apresentada no início deste ano foi objeto de estudo e propostas do RK, acompanhada por alguns condomínios, em audiências públicas. Na ocasião, a SEDUH já demonstrou o interesse de cobrança de uma “taxa pública” para que os muros fossem mantidos pelos condomínios. O Condomínio RK apresentou diversas propostas de ajustes ao projeto, inclusive a exclusão da criação de cobrança de taxas. Algumas sugestões foram aceitas, mas a proposta da cobrança prosseguiu, com apoio explícito da ÚNICA e alguns condomínios muito ligados à presidente daquela

instituição. Entidade criada para defender os interesses dos condomínios horizontais, a Única apoiou o projeto que previa a criação dessa taxa, cuja estimativa chegava ao valor mensal da nossa taxa de condomínio.

A Administração do RK, defendendo os interesses dos condôminos, buscou apoio de outros condomínios da região e iniciou uma forte campanha de esclarecimento, que tomou força suficiente para frustrar a intenção da SEDUH, pelo menos momentaneamente. As fortes críticas e argumentos apresentados pelo nosso síndico, reforçados por outros representantes de condomínios, na última audiência pública, foram fundamentais para sustar os interesses arrecadatórios do governo. O projeto retornou à fase de estudos e nós continuamos atentos na defesa dos nossos justos interesses.

Desse episódio, fica o aprendizado: nem toda entidade associativa trabalha na direção dos objetivos declarados de defesa de interesses coletivos.

A coleta do lixo no RK

Os resíduos sólidos do Condomínio RK podem ser classificados em três grandes grupos, considerando a destinação:

- **Lixo orgânico:** materiais que não possuem mais utilização eram recolhidos e encaminhados ao “Transbordo de Sobradinho”;
- **Lixo seco:** aqueles que podem ser reciclados são separados e possuem destinação específica, por exemplo: vidros, garrafas pet, pilhas, baterias e equipamentos eletrônicos entre outros;
- **Material verde:** as podas e roçagens são recolhidas e transportadas pela Leão de Judá, que utilizam para fazer compostagem..

O fechamento da estação de transbordo de Sobradinho sempre foi uma grande preocupação, pois, com isso, os custos de transporte e entrega do lixo no Aterro Sanitário de Santa Maria seriam altíssimos. Várias vezes foi preciso recorrer à forças políticas para evitar esse elevado ônus para todos nós.

Em 2020, com a participação ativa da Administração do RK, o deputado João Cardoso apresentou um projeto de lei e conseguiu a aprovação e conversão na Lei nº 6.615/20, que determinou como obrigação do SLU o recolhimento do lixo no interior dos condomínios. Depois de praticamente um ano após a aprovação da lei, finalmente conseguimos comemorar o início do serviço de coleta.

Com isso, temos:

- O SLU está recolhendo o **lixo orgânico** e todo material ainda não separado. Por enquanto, a coleta ainda não é seletiva. Estamos nos preparando para fazer num futuro próximo um serviço de compostagem.
- O **Material Verde** continua sendo recolhido pela Leão de Judá, enquanto finalizamos a implantação do nosso



Programa de Compostagem. O triturador já foi adquirido e estamos organizando o local de sua instalação.

- O **lixo reciclável** está sendo classificado conforme os diferentes interesses das cooperativas para a melhor destinação. Esse programa está sendo desenvolvido de forma gradativa.

Em relação aos gastos associados ao recolhimento de lixo, vale destacar que, desde 2020, a Administração já tinha expectativa de economia de recursos com a coleta pelo SLU. No orçamento de 2020/21 foi considerado o gasto com o contrato por exatamente seis meses. O contrato de coleta de lixo foi rescindido com a Leão de Judá, o que permitirá, a partir de agosto de 2021, a economia já prevista no orçamento, o que permitiu a redução de R\$ 10,00 no valor líquido da taxa ordinária, através aumento do desconto por antecipação de R\$ 40,00 para R\$ 50,00.

TELEFONES ÚTEIS RK

SAC

3302-2339

3302-3452

condominiork.sac@gmail.com

CCE

3302-4627

99178-9556

condominiork.cce@gmail.com

CEA

Centro de Estudos Ambientais
Antares, Chácara A14

3011-0480

condominiork.cea@gmail.com

SEGURANÇA

3302-2879

99174-9322