Bem Vindos!

Assembleia Geral Extraordinária – 12/08/2021

Condomínio Reserva do Parque



RESERVA DO PARQUE

HFlex
EMPREENDIMENTOS COM SERVIÇOS

Leitura do edital de Convocação:

Rio de Janeiro, 28 de Julho de 2021.

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Prezados Condôminos,

Ficam os Srs. Proprietários das unidades residenciais do **GRUPAMENTO RESIDENCIAL RESERVA DO PARQUE**, convocados a reunirem se em **ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**, à ser realizada no dia **12 de Agosto de 2021**, na **garagem térreo**, no próprio empreendimento, situado à Av. Vice Presidente José Alencar, nº 1.515, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, às 18:30h em primeira convocação com a presença mínima de 2/3 dos Srs. Condôminos ou às 19:00h em segunda e última convocação, com a finalidade de deliberarem sobre a seguinte ordem do dia:

1. **Aprovação da obra de reforma da fachada, recuperação do piso intertravado, juntas de dilatação, impermeabilização dos pontos de vazamento do subsolo e do telhado, e demais obras – Apresentação do Processo de concorrência e escolha da empresa vencedora – deliberação de cota-extra para custeio das obras (sugestão do valor da cota-extra, em torno de 24 parcelas de R$ 89,67, além de utilizar recursos já existente no caixa do condomínio);**
2. **Escolha da administradora – apresentação do processo de concorrência;**
3. **Alteração do Regulamento interno/ Regulamento de uso e conduta, especificamente do artigo 33.1, que trata da obrigatoriedade dos condôminos e visitantes apresentarem atestado médico para uso das piscinas;**
4. **Substituição do autorama do salão de jogos infantil pelo jogo Aero Hockey;**
5. **Remanejamento de vagas de visitantes;**
6. **Assuntos gerais.**

Obs.: Todas as medidas de prevenção à Covid-19 serão tomadas para a realização da Assembleia, tais como: distanciamento mínimo obrigatório entre os condôminos, medição de temperatura, disponibilização de álcool gel e local com ventilação natural. Por oportuno, solicitamos que todos usem máscara.

Caso não possa comparecer, o proprietário poderá se fazer representar por instrumento de procuração com poderes específicos. Assim sendo, destacamos que será exigido dos presentes que, compareçam munidos do respectivo instrumento de procuração (pública ou particular com firma reconhecida e comprovação dos poderes outorgados), sem o qual não poderão participar da Assembleia. Não podendo, em hipótese alguma, um mesmo procurador representar mais de 02 (dois) condôminos, conforme o prevê o artigo 28, parágrafo 6° da Convenção do Condomínio.

Ressaltamos que os condôminos inadimplentes estarão impossibilitados de votar nos itens de pauta, conforme o prevê o artigo 24, parágrafo 5° da Convenção do Condomínio.

Solicitamos aos proprietários que no dia da assembleia compareçam com documento de identidade com foto para assinatura da lista de presença.

Contamos com Vossa indispensável presença, subscrevemo-nos.

GRUPAMENTO RESIDENCIAL RESERVA DO PARQUE
Alexandre Gomes Lima – Representante da empresa Síndica

HFlex
EMPREENDIMENTOS COM SERVIÇOS

Item 01 :

►**Aprovação da obra de reforma da fachada, recuperação do piso intertravado, juntas de dilatação, impermeabilização dos pontos de vazamento do subsolo e do telhado, e demais obras – Apresentação do Processo de concorrência e escolha da empresa vencedora – deliberação de cota-extra para custeio das obras (sugestão do valor da cota-extra, em torno de 24 parcelas de R$ 89,67, além de utilizar recursos já existente no caixa do condomínio);**

BLOCO 1 – Fachada Lateral Oeste

Colunas 01/02

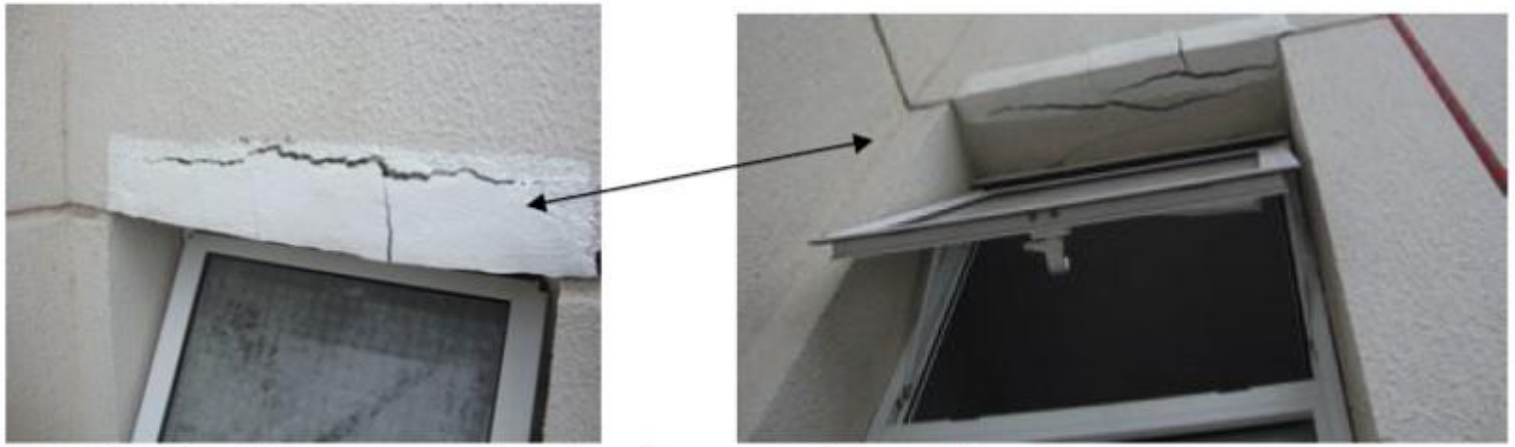


Foto 01/ 02 - Trinca no revestimento sobre a esquadria no 16° andar



Foto 03 - 14° andar



Foto 04 - 9° andar



Foto 05 - 7° andar



Foto 06 - 8ºandar

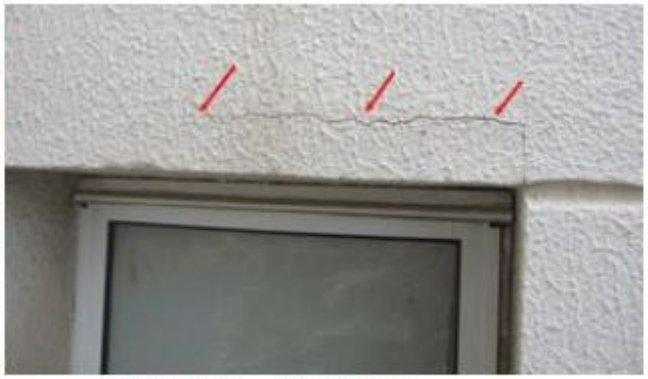


Foto 07 - 5º andar



Foto 08 – 3º andar



Foto 09 - Destacamento do emboço na viga no 14º andar

/



Foto 10 - 4º andar

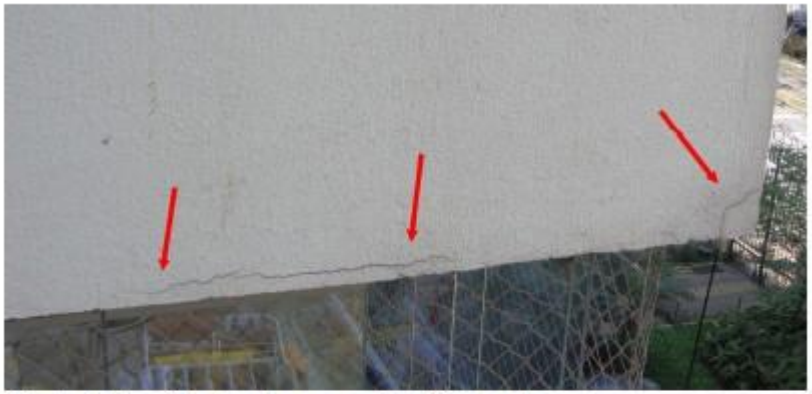


Foto 28 – Lat. da var. do 3º andar



Foto 29 - Lat. da var. do 4º andar



Foto 30 - Destacamento do revestimento



Foto 31- Manchas de infiltração na viga do 4º andar



Foto 60 - Viga na Cob sobre var. do 17° andar



Foto 61- Lat. da varanda do 12° andar



Foto 62 - Lat. da var. do 6° andar



Foto 63 - Vidro trincado na lat. da var. 16° andar

CALDAS C.A.
GERENCIAMENTO DE CONSTRUÇÕES

Ao Condomínio Reserva do Parque
A/C Sr. Alexandre Gomes (Síndico)

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2019

Ref.: Vistorias nas Fachadas dos 06 Blocos
Av. José de Alencar, 1515 - Curicica

Prezado Alexandre,

Estamos encaminhando antecipadamente os Relatórios Fotográficos dos Blocos 1, 6 e 5 para conhecimento de V.Sas, visto a quantidade de ocorrências registradas.

Informo que os trabalhos em campo serão concluídos até o dia 04/11, sendo assim o relatório dos demais Blocos serão entregues até o dia 10/11.

As fachadas revestidas com argamassa (emboço) e pintura texturizada apresentam trincas diversas, muitas delas em vigas das varandas de uma mesma coluna ou prumada, típico de falha na aplicação da argamassa, observamos também a ausência de juntas de movimentação nas fachadas, cujo o emprego desse detalhe construtivo objetiva evitar o aparecimento de trincas ou até mesmo o destacamento de partes do revestimento.

Recomendamos o isolamento imediato das áreas envoltórias do Térreo e PUC, na projeção das colunas que apresentam risco de queda de material, até que as obras de reparação sejam contratadas.

Atenciosamente,

Carlos Alberto C. Caldas
(21- 99858-0201)

FUNDO DE VIGA



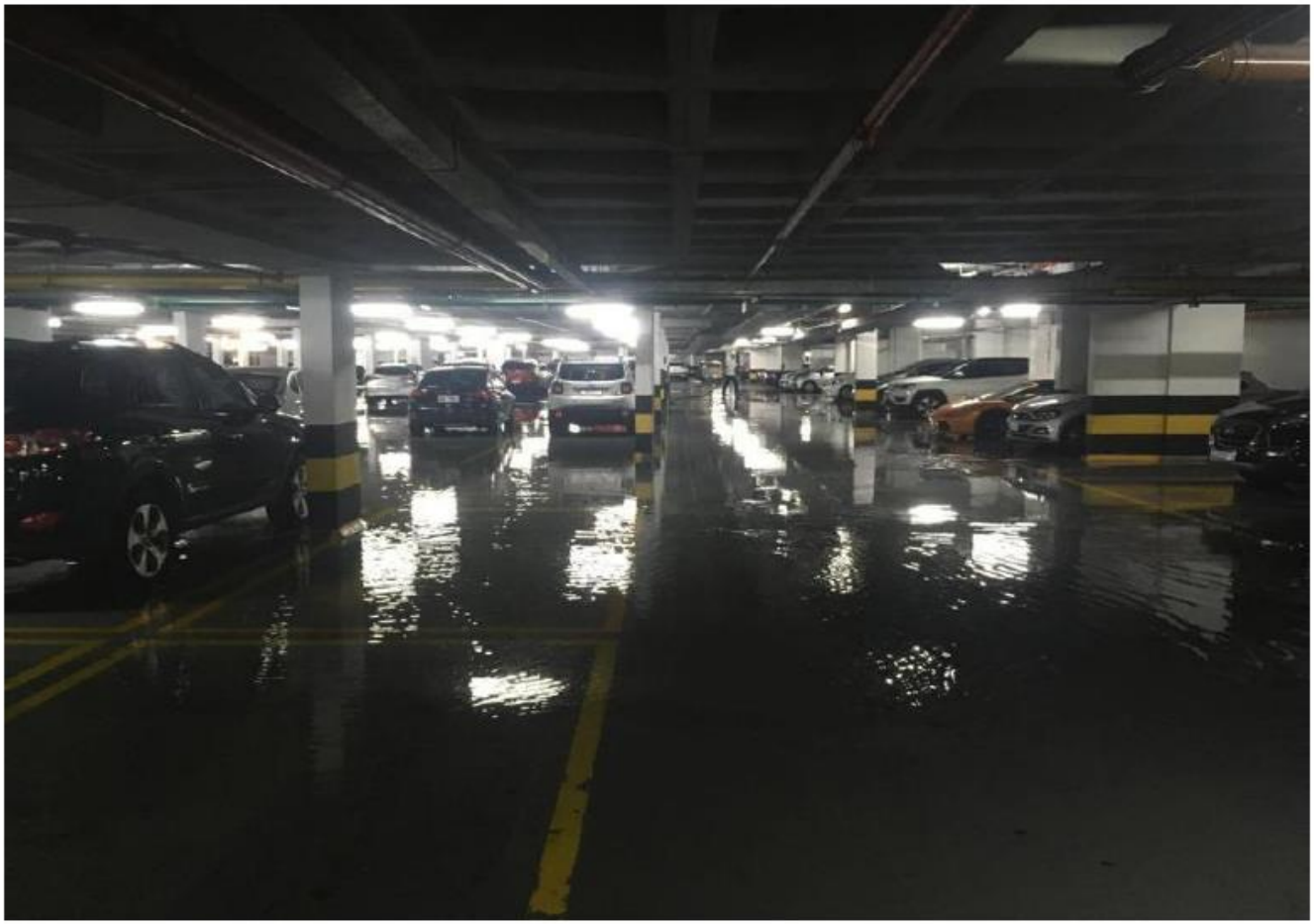
PISO INTERTRAVADO



Junta de dilatação



Junta de dilatação



Junta de dilatação



Impermeabilização dos pontos de infiltração subsolo e Telhado





BREVE HISTÓRICO EM RELAÇÃO A OBRA DA FACHADA

- Conforme NBR 5674 que rege o processo de manutenção predial, estipula que a manutenção da fachada deve ser realizada no mínimo a cada 5 anos. Condomínio foi implantado em dez/2012, logo seria em 2018;

- Em Agosto/2019 foi contratado teste percussão da fachada para definição do escopo para processo de concorrência da obra. Este serviço foi concluído em nov/2019;

- Em 17/12/2019 foi divulgada a carta de concorrência para as empresas do mercado. Os envelopes lacrados com os orçamentos das empresas foram abertos em reunião de subsíndico do dia 04/02/2020;

- Na mesma época foi realizada concorrência para escolha de uma consultoria para análise das propostas e acompanhamento da obra, a empresa vencedora foi WFF, do engenheiro Marcus Geisel;

- O processo foi suspenso entre abril e agosto/2020, devido a Pandemia.

BREVE HISTÓRICO EM RELAÇÃO A OBRA DA FACHADA

- O processo foi retomado em setembro/20; Foi realizado processo de concorrência para as demais obras (piso intertravado - junta de dilatação - impermeabilização das cobertura - vazamento subsolo). Os envelopes lacrados foram abertos em outubro/20;

- Foram realizadas entrevistas com as empresas, tanto para obra da fachada, quanto para as demais obras; Todos os subsíndicos, com a orientação do Marcus Geisel, pré-selecionaram as três empresas melhores colocadas (Rotec,Contec e GMS), onde foi possibilitado, de forma igualitária, a apresentarem proposta de reduções nos valores de todas as obras.

► Propostas iniciais após abertura dos envelopes

OBRA DA FACHADA COMPARATIVO INICIAL		
Empresa	**Valor apresentado na proposta**	
Rotec	R$	2.840.000,00
Contec	R$	2.948.937,00
AGY	R$	3.400.100,00
GMS	R$	3.482.350,00
Manu Quality	R$	5.146.700,00

► A empresa AGY declinou do processo

► Material (Tinta, Fundo preparador e Textura), será adquirido diretamente pelo condomínio, e conforme detalhamento feito pela empresa Caldas Gerenciamento, o custo ficará em torno de R$ 600.000,00.

OBRA PISO INTERTRAVADO			
EMPRESA	VALORES		
ROTEC	R$	65.106,00	
CONTEC	R$	124.830,00	
GMS	R$	71.700,00	

HFlex
EMPREENDIMENTOS COM SERVIÇOS

OBRA JUNTAS DE DILATAÇÃO			
EMPRESA	VALORES		
ROTEC	R$	81.635,80	
CONTEC	R$	160.503,00	
GMS	R$	78.555,80	

OBRA IMPERMEABILIZAÇÃO TELHADO			
EMPRESA	VALORES		
ROTEC	R$	124.984,12	
CONTEC	R$	136.252,68	
GMS	R$	124.000,00	

HFlex
EMPREENDIMENTOS COM SERVIÇOS

- Após as entrevistas com as empresas, tanto para obra da fachada, quanto para as demais obras, foi possibilitado a elas apresentarem proposta de reduções nos valores de todas as obras, considerando que, se aprovadas, fossem realizar todas as obras. Desta forma chegou-se no seguinte quadro final:

EMPRESA	OBRA FACHADA+JUNTA DILATACÃO+PISO INTERTRAVADO+IMPERMEABILIZACÃO TELHADO
ROTEC	R$ 2.924.999,44
CONTEC	R$ 2.823.660,00
GMS	R$ 3.499.105,80

EMPRESA	INFILTRACÃO NO SUBSOLO
HP	R$ 120.720,00
ROTEC	R$ 126.300,00
DELGADO	R$ 136.000,00

FACHADA	R$ 2.689.099,00
JUNTA DILATAÇÃO	R$ 66.661,73
PISO INTERTRAVADO	R$ 65.106,00
IMPERMEABILIZAÇÃO COBERTURA	R$ 104.132,71
SOMATORIO EXCLUINDO - INFILTRACÃO SUBSOLO	R$ 2.924.999,44
CONSIDERANDO: FACHADA+JUNTA DILATACÃO+PISO INTERTRAVADO+IMPERMEABILIZACÃO TELHADO	R$ 2.823.660,00
INFILTRACÃO SUBSOLO - MELHOR PROPOSTA	R$ 120.720,00
MATERIAL OBRA DA FACHADA POR CONTA DO CONDOMÍNIO(TINTA, FUNDO PREPARADOR, TEXTURA)	R$ 600.000,00
TOTAL GERAL TODAS AS OBRAS	R$ 3.544.380,00
DEDUÇÃO SALDO PROJETO INCÊNDIO	R$ 435.000,00
DEDUÇÃO RECURSOS DO CAIXA DO CONDOMINIO	R$ 400.000,00
TOTAL OBRAS A RATEAR EM COTA EXTRA	R$ 2.709.380,00
TOTAL GERAL PARA CADA UNIDADE (1258 UNIDADES)	R$ 2.153,72
24 COTAS EXTRAS DE	R$ 89,74

RESERVA DO PARQUE

HFlex
EMPREENDIMENTOS COM SERVIÇOS

Agradecemos a sua atenção !