

ESTABILIZAÇÃO DA RUA TRIESTE



BREVE HISTÓRICO



O aterro da Rua Trieste apresentou sinais de instabilidade, comprometendo parcialmente a via.

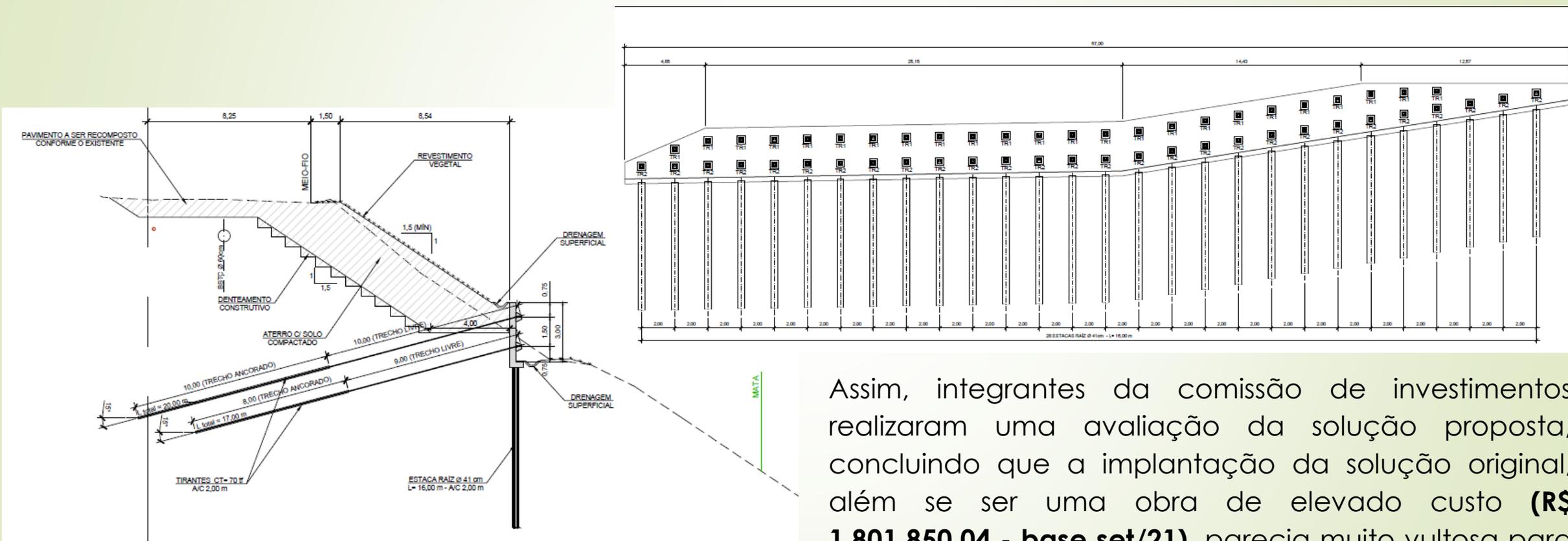
Esse problema foi objeto de ação judicial movida pela AMVP em face da ASSUMERE, incorporadora do nosso residencial, tendo sido fundamentada por laudo técnico contratado pela associação e julgada procedente, em primeira instância.

Diante da sentença proferida, por decisão da AMVP, definida em assembleia (AGO-02/04/2022), foi celebrado acordo com a ré, no qual a AMVP assumiu a responsabilidade pela execução das obras de estabilização do aterro, tendo como contrapartida a transferência de imóveis da ASSUMERE ao patrimônio da Associação, finalizando a demanda judicial.



SOLUÇÃO EM CORTINA ATIRANTADA

A obra prevista do laudo técnico contatado pela AMVP em outubro de 2018, consistia na estabilização do aterro através da construção de uma cortina atirantada estaqueada.



Assim, integrantes da comissão de investimentos realizaram uma avaliação da solução proposta, concluindo que a implantação da solução original, além de ser uma obra de elevado custo (**R\$ 1.801.850,04 - base set/21**), parecia muito vultosa para estabilização do aterro.

SOLUÇÃO ALTERNATIVA



Nesse contexto, foi definida a contratação de um novo laudo, buscando uma segunda opinião de especialista no tema. Para tanto, foram coletadas propostas e analisados os perfis dos consultores, culminando na contratação do Engº Geotécnico Sérgio Murari Ludemann. Como resultado dos estudos elaborados pela consultoria Ludemann, foram elaboradas duas propostas de solução para estabilização do aterro.

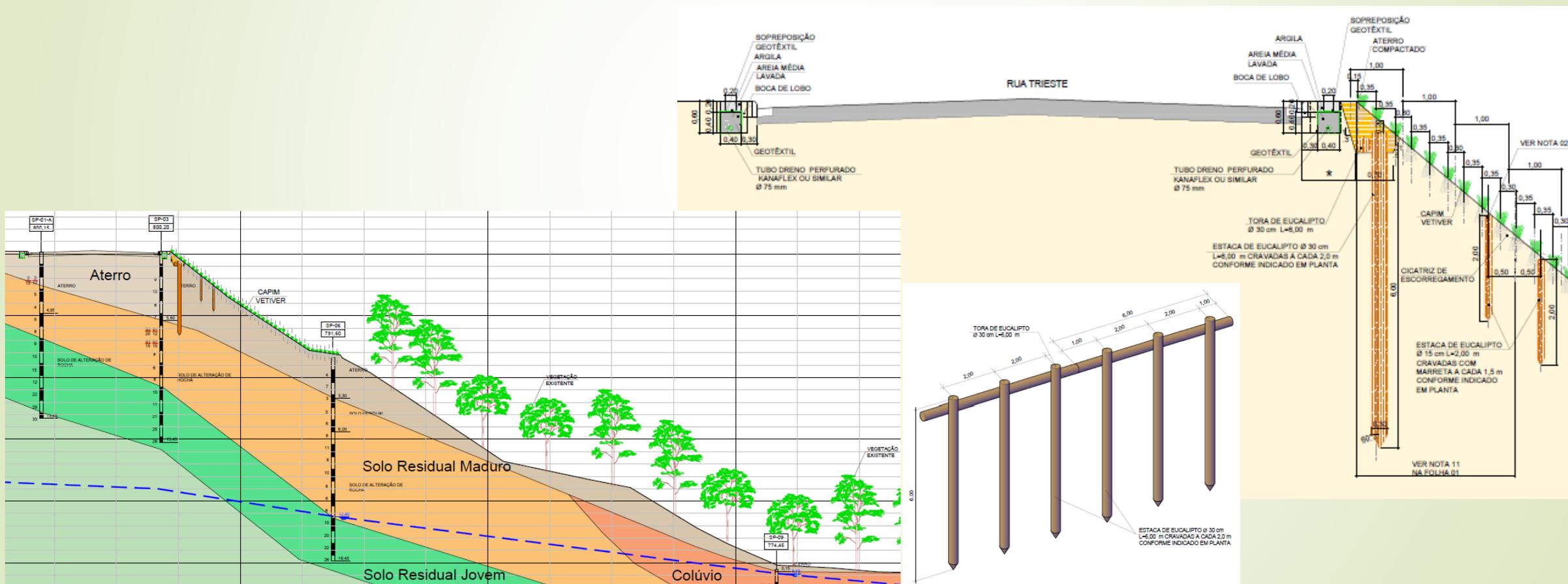
A primeira consistia em obras de terraplenagem associada a bioengenharia, contemplando a alteração da geometria do aterro e no plantio de capim vetiver em toda a sua superfície. Porém demandaria grande supressão de vegetação existente (mata detrás do lago menor), e respectiva compensação ambiental. Essa proposta teve os seus custos estimados em (R\$ 545.070,66 – base set/21) + custos de compensação ambiental (não estimados). De forma a harmonizar a solução com o perfil do nosso Residencial foi estuda nova solução.

A segunda proposta é a estabilização do aterro em etapas, inicialmente através de obras reforço estrutural com estacas de eucalipto associada a bioengenharia, mantendo a geometria do aterro e realizando o plantio de capim vetiver em sua superfície, podendo ser complementada em etapa futura, com uma solução de solo grampeado, a depender do desempenho da solução de bioengenharia.

Essa solução, à luz das normas em vigor, se mostrou tecnicamente adequada para conferir ao aterro da rua Trieste a sua estabilidade.

SOLUÇÃO EM ETAPAS - BIOENGENHARIA

A primeira etapa da solução final apresentada, teve os seus custos estimados em **(R\$ 245.927,87 – base set/21)**, podendo ser complementada com a solução de solo grampeado, que teve os seus custos estimados em **(R\$ 558.873,00 – base set/21)**, totalizando um investimento total estimado em **(R\$ 818.669,37 – base set/21)**.



LINHA DO TEMPO

2018
Outubro

Início do projeto

Contratação de
empresas terceiras;

Estudo técnico e
quantitativo;

2020
Outubro

Decisão Judicial

Deferimento do pedido da
AMVP à Assumere, sobre
correção do talude da rua
Trieste.

2021
Abril e Julho

Decisão assembleia
Acordo judicial

Abril: Aprovação em
assembleia para acordo com
empreendedora para encerrar
ação judicial.

Julho: Deferimento de acordo
judicial.

2022
Abril - Outubro

Alteração de projeto
Alienação dos lotes internos

Proposta de alteração do
processo construtivo a ser
empregado na estabilidade
da rua Trieste, com valor
abaixo do previsto
anteriormente e garantia de
atendimento das normas
vigentes

Venda dos lotes internos
localizados na rua Perugia
(Quadra 23 Lotes 3 e 4).

2023
Maio

Processo de licitação

Início do processo de
licitação junto a empresas do
segmento.

Realização de visitas técnicas
com empresas e reuniões
com equipe da Ludemann.

Revisão das propostas e
contrato pela empresa
Ludemann e Jurídico da
AMVP.

2024 - 2025
Abril - Janeiro

Execução das obras

Execução das obras

Monitoramento ao
longo do ano de
2024

EXECUÇÃO DA OBRA

Em abril de 2024, após massiva tratativas junto as empresas que participaram do processo de licitação, iniciou-se as obras de estabilização do talude da rua Trieste. Abaixo, pudemos trazer algumas fotos do processo construtivo o qual seguiu três importantes etapas, sendo a 1º Reforço estrutural com estacas de madeira; 2º Execução da drenagem; 3º Cobertura vegetal do talude e arborização.

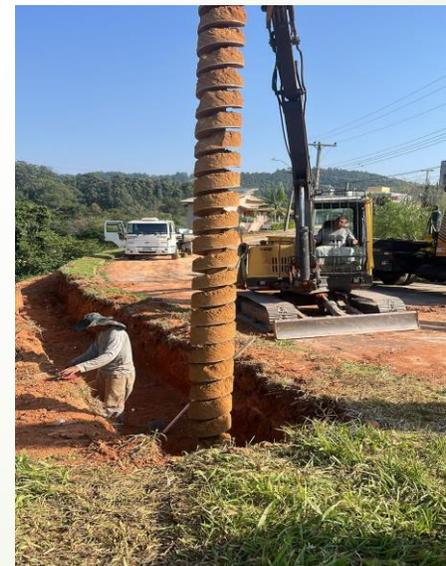
Antes da obra



Abertura das valetas



Fixação das estacas de madeira



EXECUÇÃO DA OBRA

Com a finalização da obra em junho de 2024, será necessário a realização do monitoramento do local, com intuito de validar se haverá ou não movimentação. O acompanhamento será feito pela equipe técnica da Ludemann e Frezza, por um período de 06 meses.

Travamento das estacas



Reaterro da obra



Drenagem



Cobertura vegetal



RESULTADO FINANCEIRO



Abaixo, trazemos o resultado financeiro do projeto:

- Valor inicial previsto: **R\$ 1.801.850,04 - base set/21**
- Receita com a venda dos lotes internos: **R\$ 591.040,34 - base ago/22**
 - Valor inclui custos com impostos, corretagem, reavaliação de projeto.
- Valor execução da obra: **R\$ 400.126,58 – base jul/24**
 - Valor inclui custos com visita técnica, impostos, irrigação, contrato e materiais para proteção da obra.



CONSIDERAÇÕES RELEVANTES

Para a adequada estabilização do aterro, foi recomendado o início das obras no período de estiagem e término até o mês de junho, para que a vegetação possa estar plenamente desenvolvida até o mês de novembro, quando se inicia a estação chuvosa.

Conforme definido em Assembleia, os imóveis internos do Residencial localizados à Rua Perugia (2 lotes), parte integrante do acordo judicial, foram disponibilizados para alienação.

Os valores arrecadados em cada terreno (R\$ 300.000,00/lote – conforme definido em assembleia), foram suficientes para implantar a etapa 1 da nova alternativa apresentada e suprir parte do investimento da etapa 2 (se necessária).

Com a finalização da obra em junho/24, será realizado o processo de acompanhamento, a fim de verificar como a estrutura do talude irá se portar nos próximos meses. Caso não seja identificado nenhuma movimentação, finalizaremos o projeto de recuperação do talude da rua Trieste.

No caso da alternativa anterior, seria necessário um desembolso na ordem de R\$ 1.201.850,04 (um milhão duzentos e um mil oitocentos e cinquenta reais e quatro centavos), ou R\$ 2.629,87 por associado, em um novo rateio.

CONSIDERAÇÕES RELEVANTES

Em contrapartida, a AMVP executou os trabalhos sem custos diretos (novo rateio), e aumentou significativamente seu patrimônio, com a inclusão de novos lotes sendo:

- **Quadra 21 Lotes 01 a 03 (stand de vendas)**

- Área: 3.304,86
- Valor: R\$ 903.707,76

- **Quadra 22 Lote 01 (área de lazer)**

- Área: 17.238,58m²
- Valor: R\$ 3.766.645,14

- **Quadra 47 Lote 47-Q (lotes externos)**

- Área: 3.780,38 m²
- Valor: 759.024,70

Aumento patrimônio:
Área TOTAL: 24.323,82 m²
Valor TOTAL: R\$ 5.429.377,60

Além dos ganhos acima descritos, vale lembrar que, com adição da Quadra 22 Lote 01 ou área de lazer ao patrimônio do residencial, benfeitorias **puderam** vir a ser executadas, como a **quadra de areia**, melhorias de **iluminação quadras e entorno, playground, quiosques**, reforma do **pergolado do campo**. Ainda, novas melhorias estão em curso de planejamento e execução, como a construção dos acessos na área de lazer, academia e outros.

ESTABILIZAÇÃO DA RUA
TRIESTE

