



DIM 00.230.055/2024

CADASTRO - SICOP	
Nº.	10912024
ORIGEMº.	06515240
DOCº.	20

Rio de Janeiro, 15 de julho de 2023

**À**  
**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE**

Att.: Sr. Armando Queiroga  
**Diretor Presidente da Rio-Urbe**

Att.: Sr. João Henrique Rato  
**Diretor de Obras**

A/C: Sr. João Audir Martins Brito  
Sra. Marcelo Fanteza de Assumpção  
Sr. Leandro Ferreira Pacheco Rodrigues  
Sr. Vitor Ribeiro Backer  
**Comissão de Fiscalização**

**PROTOCOLO**

**Ref: Contrato SMI Nº 08/2023 – Processo Administrativo 06/001.115/2021 - OBRAS DE URBANIZAÇÃO, INFRAESTRUTURA E CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS MULTIFAMILIARES NA COMUNIDADE DO AÇO - VAGÕES E DIALTA**

**Assunto: Impactos ocorridos sobre o prazo total do Contrato e providências a serem tomadas**

Prezados Senhores,

A **DIMENSIONAL ENGENHARIA LTDA.**, com sede à Rua Sete de Setembro, nº 98, Grupo 605, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.299.904/0001-60, doravante denominada simplesmente “Dimensional”, na qualidade de detentora do contrato que tem como objeto as **“OBRAS DE URBANIZAÇÃO, INFRAESTRUTURA E CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS MULTIFAMILIARES NA COMUNIDADE DO AÇO – VAGÕES E DIALTA”**, vem, mui respeitosamente, perante V.Sas., informar para solicitar o que adiante segue.



DS

DS

Recebido em  
18/07/23  
9959190



DIM 00.230.055/2024

Rio de Janeiro, 15 de julho de 2023

**À**  
**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE**

Att.: Sr. Armando Queiroga  
**Diretor Presidente da Rio-Urbe**

Att.: Sr. João Henrique Rato  
**Diretor de Obras**

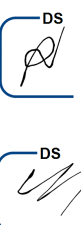
A/C: Sr. João Audir Martins Brito  
Sra. Marcelo Fanteza de Assumpção  
Sr. Leandro Ferreira Pacheco Rodrigues  
Sr. Vitor Ribeiro Backer  
**Comissão de Fiscalização**

**Ref: Contrato SMI Nº 08/2023 – Processo Administrativo 06/001.115/2021 - OBRAS DE URBANIZAÇÃO, INFRAESTRUTURA E CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS MULTIFAMILIARES NA COMUNIDADE DO AÇO - VAGÕES E DIALTA**

**Assunto: Impactos ocorridos sobre o prazo total do Contrato e providências a serem tomadas**

Prezados Senhores,

A **DIMENSIONAL ENGENHARIA LTDA.**, com sede à Rua Sete de Setembro, nº 98, Grupo 605, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.299.904/0001-60, doravante denominada simplesmente “Dimensional”, na qualidade de detentora do contrato que tem como objeto as **“OBRAS DE URBANIZAÇÃO, INFRAESTRUTURA E CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS MULTIFAMILIARES NA COMUNIDADE DO AÇO – VAGÕES E DIALTA”**, vem, mui respeitosamente, perante V.Sas., informar para solicitar o que adiante segue.





Informamos aos senhores que diversos eventos até o presente momento ocorridos, **todos supervenientes e alheios à vontade da Contratada**, já impactaram significativamente o prazo de execução das obras, conforme será ao longo desta missiva demonstrado.

Segue abaixo uma relação, e em seguida detalha-se, os principais eventos ocorridos, reprisa-se supervenientes e alheios à vontade da Contratada:

1. Licenças para o início das obras das primeiras duas quadras;
2. Atrasos no licenciamento da Quadra O;
3. Falta de empenho por um período no corrente ano;
4. Execução de diversos itens fora do contrato;
5. Demora na aprovação do projeto de esgoto pela Concessionária Zona Oeste Mais;
6. Projeto especial do reservatório de água tratada demandado por questões técnicas específicas.

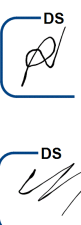
## 1 - Licenças para o início das obras das primeiras duas quadras (Quadras F e G)

Do ponto de vista cronológico, o primeiro evento a ser destacado, ocorrido por motivos supervenientes e alheios à vontade da Contratada, e com impacto sobre o cronograma das obras, foi a demora para obtenção de todas as licenças necessárias para o início das obras dos blocos de apartamentos.

Assim como já asseverado nas cartas protocoladas anteriormente, reprisa-se que a Dimensional adotou todas as ações possíveis tempestivamente para obtenção das mencionadas licenças, contudo, os prazos de análise e aprovação das mesmas fogem completamente ao seu controle.

Prevía-se, no Plano de Ataque apresentado pela Contratada e aprovado pelo Contratante, que seriam necessários 4 (quatro) meses para execução de todos os serviços preliminares impreteríveis ao início das obras, onde incluía-se, a obtenção de todas as licenças de obra e das licenças ambientais das primeiras quadras, bem como suas respectivas condicionantes comumente requeridas nesta etapa.

Ocorre que (I) o último documento necessário para o início das obras dos primeiros prédios, que foi a excepcionalização do Laudo de exigência dos Bombeiros, foi emitido no dia 20.09.2023, ou seja, quase um mês além dos **4 (quatro) meses** inicialmente pactuado; (II) A licença de urbanização geral das obras, com forte impacto nas intervenções do entorno dos prédios, foi emitida no dia 16.11.2023, aproximadamente **3 (três) meses** além dos 4 meses inicialmente previstos, com o agravante de ter sido emitida a licença ambiental desta mesma urbanização apenas no dia 01.12.2023, e neste caso, portanto, com cerca de **3,5 meses de atraso**. A falta desta licença, por exemplo, impediu por um longo tempo (**4 meses**) a demolição de algumas residências que interferiam diretamente com a execução de 3 (três) blocos na Quadra F (Blocos 06, 07 e 08 e intervenções adjacentes), bem como a supressão de algumas árvores posicionadas exatamente no local de implantação destes blocos. Ou seja,





apesar de serem licenças relativas a urbanização, interferiam diretamente sobre a construção das edificações.

Por estas razões, neste caso em comento, já é possível contabilizar um impacto de postergação do cronograma em mais **4 (quatro) meses**.

## 2 - Atraso no Licenciamento da Quadra O

O processo de licenciamento que autorizou o início das obras nesta quadra foi concluído apenas no dia 13/06/2024, com a baixa das últimas restrições para o início das obras. Ocorre que, previa-se, no cronograma apresentado ao time da RioUrbe no dia 04.12.2023, o qual se tratava de um planejamento mais detalhado e inteiramente baseado no Plano de Ataque pactuado entre as partes, que o movimento de terra do bloco 01 da Quadra O, iniciaria no dia 06.05.2024, o que definitivamente não ocorreu, inviabilizado pelo processo de licenciamento que fora concluído, conforme informado, apenas **37 dias após**.

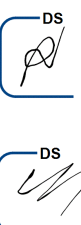
E, portanto, neste caso calcula-se, pelo menos, **40 (quarenta) dias de atraso** decorrente do processo de licenciamento desta quadra.

## 3 - Falta de empenho por um período de aproximadamente 2 (dois) meses no ano corrente (2024).

Este contrato ficou sem empenho, desde o primeiro dia deste ano até o dia 28/02/24, data em que constam registros oficiais de três notas de empenho (Nota de Reserva 2024NR000098, no valor de R\$62.234.438,00; Nota de Reserva 2024NR000101, no valor de R\$37.765.562,00 e Nota de Reserva 2024NR000102, no valor de R\$89.940,73).

Esta ausência de empenho motivou, inclusive, a elaboração da correspondência DIM 00.230.045-2024, protocolada em 02.02.2024, onde a Contratada relatou a ausência de empenho para a execução dos serviços, solicitando, a época, imperiosa suspensão do prazo por esse motivo.

Cumpra aduzir, ainda, que a Dimensional encaminhou, preventivamente, em 08.12.2023, a correspondência DIM 00.230.042/2023, por meio da qual solicitava à Contratante a apresentação de informações, até o dia 15.12.2023, acerca da programação de empenho para o ano de 2024, tendo em vista que os serviços prestados em janeiro e nos meses subsequentes não poderiam ser abrangidos pelo empenho de 2023, cujos saldos seriam e, de fato foram cancelados devido ao







encerramento do exercício de 2023. Urgia ali a necessidade de providências imediatas quanto ao requerimento da Empresa.

Tal missiva foi extemporaneamente respondida, em março do corrente ano.

Como se sabe a situação em comento impossibilitou a Fiscalização de realizar as medições periódicas, uma vez que os artigos 60, da Lei 4.320/64, e 114 do RGCAF, abaixo transcritos, proíbem a realização de despesas sem o prévio empenho, fato que ocorreu nos dois primeiros meses deste ano no presente Contrato.

- Lei 4.320/64:

*Art. 60. É vedada a realização de despesa sem prévio empenho.*

- RGCAF:

*Art. 114 - É vedada a realização de despesas sem prévio empenho.*

Calcula-se, pelos motivos aqui expostos, que a falta de empenho deste contrato nos dois primeiros meses deste ano tenha promovido um impacto no cronograma de **4 (quatro) meses de atraso**.

Neste mesmo condão de insegurança financeira, é relevante informar que, embora o Contrato tenha sido empenhado no final de fevereiro deste ano, esta problemática ainda persiste, conforme mais abaixo se explica, impulsionada pela execução, desde o início das intervenções, de diversos itens fora do Contrato.

#### 4 - Execução de diversos itens fora do Contrato

Conforme conhecimento de todos envolvidos neste contrato, a Contratada vem executando desde o início das intervenções diversos serviços que não constam na planilha orçamentária e, portanto, não são passíveis de serem faturados até que se faça um aditivo de modificação de quantidades e valores, incluindo-os na planilha orçamentária.

Ocorre que a demora na elaboração deste aditivo contratual vem criando uma situação anômala de elevado desequilíbrio financeiro, ao ponto de se ter hoje acumulado um valor a faturar equivalente ao que até hoje foi faturado.





Esta situação advém da enorme quantidade de serviços indispensáveis para o avanço, sem descontinuidade, das obras, executados desde a fase das fundações dos prédios até os dias de hoje, e que não constam na planilha orçamentária, tais como: execução de camadas de bica corrida, rachão e areia para as fundações dos prédios; estacas hélices para as fundações das diversas posições da grua e do reservatório de água potável (RAP); mobilização montagem aluguel e operação da grua; execução de concreto do radier dos blocos e da estrutura do RAP com resistências superiores a contratada para o perfeito atendimento as normas e as especificidades do projeto; utilização de aços com bitolas diferentes das constantes em planilha; utilização de grautes para preenchimento obrigatório dos blocos de alvenaria estrutural; fornecimento e montagem dos escoramentos metálicos das lajes dos blocos; aluguel de manipuladoras telescópica e plataformas elevatórias; fornecimento e montagem de estruturas metálicas para suporte dos telhados dos blocos; execução de massa cimentícia de revestimento externo e gesso interno com características distintas das massas constantes na planilha orçamentária; utilização de materiais diversos de instalações aderentes a técnica de alvenaria estrutural e que não constam na planilha orçamentária; fornecimento e montagem de toneladas de cordoalhas para execução das protensões do RAP; execução de redes de drenagem de grande diâmetro (1200mm e 1500mm) projetadas e não existentes na planilha orçamentária; execução de escoramentos metálicos de valas profundas; produção de maquetes; montagem e operação de estação de tratamento de esgoto (ETE) provisória, participação financeira para construção da linha de transmissão de baixa e média tensão pela Light; fornecimento e plantio de dezenas de árvores de grande porte, entre diversos outros serviços e sub serviços não constantes na planilha orçamentária porém, conforme informado, indispensáveis para não descontinuidade das obras. Tais serviços acumulam-se em grandes quantidades sem poder ser faturados ao longo desses quase quinze meses de obra.

É imperioso, portanto, a elaboração imediata de uma modificação contratual com aditivo de quantidades e valores para o retorno da normalidade financeira, hoje totalmente insustentável e que na prática já impacta a evolução das obras.

Neste quesito, diferentemente dos anteriores, é notadamente subjetivo estimar um prazo de impacto sobre o cronograma em sua decorrência, no entanto, importa evidenciá-lo aqui pela enorme relevância e influência que exerce sobre as ações que se refletem diretamente sobre o prazo, inclusive e não menos importante o risco eminente de suspensão do contrato até que se regularize esta situação.



DS

DS



## 5 - Demora na aprovação do projeto de esgoto na concessionária Zona Oeste Mais

Os projetos para execução do sistema de esgotamento sanitário desta Comunidade que contêm redes coletoras, estação elevatória de esgoto, rede de recalque e seus dispositivos, só foram de fato aprovados pela concessionária Zona Oeste Mais no dia 25.04.2024.

Esta demora de aproximadamente **6 (seis) meses** impactou fortemente o desenvolvimento de todo o entorno dos blocos da primeira fase (Quadras F e G), de tal forma que para viabilizar uma inauguração parcial na Quadra F, não programada, mas que fora imposta pela Contratante, necessitou-se montar uma ETE provisória. Esta ETE, inclusive é mais um relevante serviço executado e não previsto neste contrato, e encontra-se em operação desde o dia 28.06.2024.

Estima-se que o impacto sobre o cronograma por conta desta demora na aprovação dos projetos do sistema de esgotamento sanitário seja de **6 (seis) meses**.

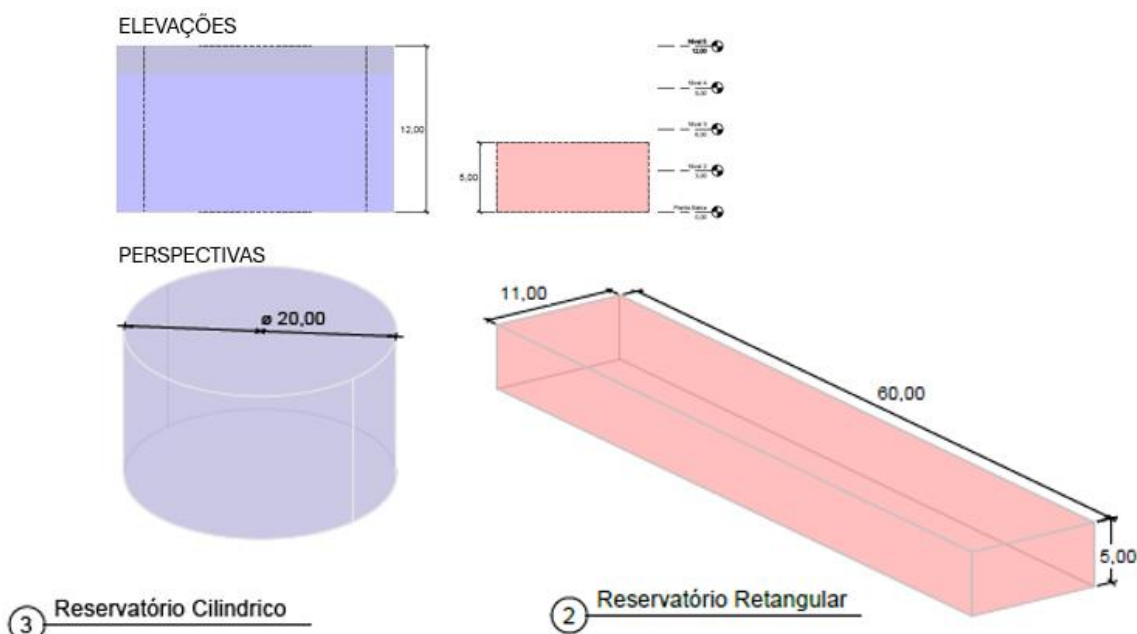
## 6 - Projeto especial do reservatório de água tratada demandado por questões técnicas específicas

Por motivos estritamente técnicos, foi necessário modificar substancialmente a forma (geometria) do reservatório principal desta obra. Apesar de ser mantido o volume inicialmente previsto e contratado, o reservatório de água tratada (RAP), precisou sofrer modificações na sua forma, altura e largura para atender a topografia existente, as especificidades de pressão requerida em projeto, e até mesmo a forma de aferição de consumo de água exigida pela concessionária.

Estas condicionantes tornaram sua área de projeção cerca de 2,5 vezes menor e sua altura 2,5 vezes maior, naturalmente impondo importantes esforços sobre sua estrutura.

Segue abaixo desenhos esquemáticos comparativo entre as duas formas.

DS  
DS



**Reservatório reprojeto**

**Reservatório inicialmente projetado**

O acréscimo de cargas exercida em sua estrutura ocasionadas pelo aumento expressivo da altura (pressão exercida pela água) condicionou o projetista a utilização de cordoalhas de protensão para combater os esforços na laje de fundo, paredes e cobertura. Inclusive a própria fundação necessitou ser do tipo profunda por conta do acréscimo das cargas atuantes.

Por essa razão, a complexidade construtiva aumentou significativamente sob diversos aspectos, desde a elaboração do projeto que se tornou altamente especializado, passando pela qualidade e controle dos materiais aplicados e, notadamente, pela exigência de qualificação da mão de obra envolvida.

Não por menos este reservatório passou a ser o caminho crítico para funcionalidade da programada primeira fase deste empreendimento, que são os 18 (dezoito) prédios das Quadras F e G.

Calcula-se que o incremento de prazo em decorrência desta imposição técnica de modificação da geometria do RAP, tenha sido de **7 (sete) meses**, dos quais, dois deles impactados pela fase de elaboração dos projetos e suas checagens obrigatórias (CQP), 2 (dois) meses adicionados para execução das fundações profundas e seus testes de cargas, também obrigatórios, e finalmente mais 3 meses acrescidos para sua fase de construção da meso e superestrutura, tendo em vista as etapas obrigatórias de







cura entre níveis de concretagens e tempo para execução das protenções. Desprezou-se neste cálculo de acréscimo de tempo alguns detalhes importantes como os cuidados extras com a impermeabilização em decorrência do trabalho desta estrutura mais esbelta e as diversas juntas de concretagens entre as etapas de elevação das paredes, os dispositivos próprios de escoramento e construção de acessos para este incremento de altura, e a utilização de guindastes de grande porte para elevação e lançamento das vigas protendidas e pré-moldadas.

## Conclusão

Por todo exposto acima detalhado, já é possível afirmar que houve um **acréscimo de 6 (seis) meses** no prazo atualmente pactuado para conclusão deste contrato, atualmente previsto para ser concluído em 36 meses, ou seja, ele passaria para um total de 42 meses de obras.

**Importante destacar que, por todo exposto, a entrega do primeiro ciclo inicialmente programada para ocorrer em outubro de 2024 precisa ser imediatamente reprogramada e repactuada para abril de 2025.**

Cabe aqui lembrar que a opção acordada entre as partes para execução desta obra em duas fases por um prazo hoje em curso de 36 meses, conforme bastante detalhado no Plano de Ataque, é, por origem, audaciosa, uma vez que após a fase de construção do segundo e último grupamento de prédios, há previsão para em apenas 6 meses, demolir todas as edificações desta região, limpar e terraplenar esta área remanescente, e construir enormes espaços de lazer repletos de equipamentos públicos como praças, palcos, quadras, ciclovias e inclusive espaços cobertos.

Não se vislumbra, portanto, espaço para absorver tamanho impacto no cronograma, atualmente pactuado, e por esta razão **solicita-se a esta II. Equipe de fiscalização que (I) tome as providências que forem necessárias para, em tempo, aditivar ao prazo atual mais 6 (seis) meses de forma a restabelecer sua exequibilidade, com expressa reprogramação para conclusão do primeiro ciclo em abril de 2025, e (II) aditive a administração local e a administração central, proporcionalmente à esta adição de prazo.**

É importante destacar mais uma vez que a Dimensional se encontra totalmente mobilizada com mão de obra, equipamentos e materiais suficientes para o cumprimento do prazo deste contrato.




DS

DS



Na certeza da atenção deste fato por V. Sa., a Dimensional coloca-se à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários e aproveita o ensejo para renovar os votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

DocuSigned by:  
  
0309F78C2C3949F...

Dimensional Engenharia Ltda.



**Certificado de conclusão**

ID de envelope: 26AB4A8CD7474216B9BBD4A078ED0880

Estado: Concluído

Assunto: DIM 00.230.055.2023 - Impactos ocorridos sobre o prazo total do contrato

Obra: Jurídico

Envelope de origem:

Página do documento: 9

Assinaturas: 1

Autor do envelope:

Certificar páginas: 2

Iniciais: 17

Jenniffer Tinti

Assinatura guiada: Ativada

R Sete De Setembro, 98

Selo do ID do envelope: Ativada

Sala 605, Centro

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

RIO DE JANEIRO, RJ 20050-002

jenniffert@dimensionalengenharia.com

Endereço IP: 200.201.189.182

**Controlo de registos**

Estado: Original

Titular: Jenniffer Tinti

Local: DocuSign

17/07/2024 16:36:18

jenniffert@dimensionalengenharia.com

**Eventos do signatário****Assinatura****Carimbo de data/hora**

Vinicius Benevides



Enviado: 17/07/2024 16:38:56

viniciusb@dimensionalengenharia.com

Visualizado: 17/07/2024 16:46:51

DIMENSIONAL ENGENHARIA LTDA

Assinado: 17/07/2024 16:49:03

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

Adoção de assinatura: Assinatura desenhada no dispositivo

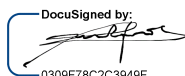
Utilizar o endereço IP: 177.26.83.168

Assinado através de dispositivo móvel

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:**

Não disponível através do DocuSign

Paulo Oliveira



Enviado: 17/07/2024 16:49:06

pauloo@dimensionalengenharia.com

Visualizado: 17/07/2024 16:49:32

Advogado

Assinado: 17/07/2024 20:03:10

DIMENSIONAL ENGENHARIA LTDA

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

Adoção de assinatura: Assinatura desenhada no dispositivo

Utilizar o endereço IP: 200.201.189.182

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:**

Não disponível através do DocuSign

**Eventos de signatário presencial****Assinatura****Carimbo de data/hora****Eventos de entrega do editor****Estado****Carimbo de data/hora****Eventos de entrega do agente****Estado****Carimbo de data/hora****Evento de entrega do intermediário****Estado****Carimbo de data/hora****Eventos de entrega certificada****Estado****Carimbo de data/hora****Eventos de cópia****Estado****Carimbo de data/hora**

Time Jurídico

**Copiado**

Enviado: 17/07/2024 20:03:13

timejuridico@dimensionalengenharia.com

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:**

Não disponível através do DocuSign

Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora
--	------------	----------------------

Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
--------------------	------------	----------------------

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/encryptado	17/07/2024 16:38:57
Entrega certificada	Segurança verificada	17/07/2024 16:49:32
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	17/07/2024 20:03:10
Concluído	Segurança verificada	17/07/2024 20:03:13

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------