



Prefeitura de São Bento do Sul
Estado de Santa Catarina

Ofício nº 219/2014/GAPRE

São Bento do Sul, 08 de maio de 2014.

Senhor Presidente,

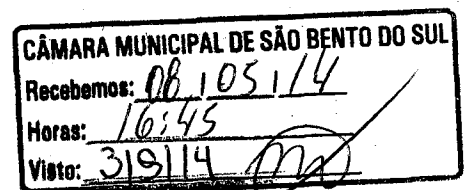
Em resposta ao Requerimento de Informação nº 081/2014, encaminhado pelo Vereador Tirso Gladimir Hummelgen, encaminho em anexo documentos da Empresa Municipal de Habitação - EMHAB.

Atenciosamente,



Fernando Tureck
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
Sr. César Augusto Accorsi de Godoy
Presidente da Câmara de Vereadores
São Bento do Sul - SC



São Bento do Sul, 30 de abril de 2014.

MEMORANDO 048/2014

PARA: GAPRE – Gabinete do Prefeito Municipal de São Bento do Sul/SC
DE: EMHAB – Empresa Municipal de Habitação
ASSUNTO: Resposta ao Requerimento de Informação nº 81/2014 proveniente da Câmara de Vereadores de São Bento do Sul

“Informações minuciosas acerca do processo de revitalização/desocupação da Vila Schwartz e do Morro da Mariquinha, bem como o andamento das obras no loteamento Boa Esperança, no bairro Serra Alta”.

JUSTIFICATIVA: *Este Requerimento de Informações se faz necessário pela necessidade de compreender a morosidade na conclusão do projeto de urbanização da Vila Schwartz e do Morro da Mariquinha, bem como a demora na conclusão das obras do loteamento Boa Esperança, até porque, ao que se tem notícias, as verbas para a realização das obras foram liberadas há aproximadamente 2 anos e, ao que parece, até a presente, as obras encontram-se paradas e inacabadas.*

Inicialmente, cabe frisar que a execução das obras de revitalização, reurbanização e desocupação da Vila Schwarz, bem como do Morro da Mariquinha, depende inicialmente da conclusão do Loteamento Jardim Boa Esperança, afinal este loteamento receberá 66 famílias dos locais citados.

Está prevista a demolição de 80 casas na Vila Schwarz, onde serão reconstruídas 34 novas habitações e reformadas outras 24 habitações, além de obras de revitalização, reurbanização e recuperação da área de preservação permanente – APP do Rio Banhados. No Morro da Mariquinha está prevista a demolição de 20 casas, com

desocupação e recuperação da área verde ocupada irregularmente.

O Loteamento Jardim Boa Esperança ocupará 37.202,56 m² de uma área total de 134.632,35 m². A área em que será implantado este empreendimento urbanístico está inserida na Zona Residencial 3 – ZR3. Faz frente para a Rua Bertha Dobenck, no Bairro Serra Alta e terá acesso pavimentado pelas Ruas Mathias Nossol, Pedro Kurowski e Bertha Dobenck. É uma iniciativa da Empresa Municipal de Habitação – EMHAB e se caracteriza como um loteamento popular de interesse social.

A construção das unidades habitacionais ali previstas tem financiamento do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS para o Programa denominado “*Plano de Regularização Fundiária Serra Alta – Regularização e Urbanização da Vila Schwarz e Recuperação Ambiental do Morro da Mariquinha com reassentamento no Loteamento Boa Esperança*”. Este programa tem como um de seus objetivos a disponibilização de moradias em melhores condições àqueles moradores das áreas de risco e de preservação da Vila Schwarz, à beira do Rio Banhados, onde serão construídas aproximadamente 75 unidades habitacionais para a realocação das famílias vindas da Vila Schwarz e do Morro da Mariquinha.

Todo o programa possui um orçamento de R\$ 3.252.323,59 (três milhões, duzentos e cinquenta e dois mil, trezentos e vinte e três reais e cinquenta e nove centavos) do Orçamento Geral da União – OGU e R\$ 1.979.925,05 (um milhão, novecentos e setenta e nove mil, novecentos e vinte e cinco reais e cinco centavos) da Prefeitura Municipal de São Bento do Sul. Tal programa é regido por metas e fiscalizado pela Instituição Financeira Caixa Econômica Federal.

A meta 01 compreende “regularização fundiária” (R\$ 20.000,00 / vinte mil reais), “projeto de regularização ambiental” (R\$ 3.500,00 / três mil e quinhentos reais), “placas das obras” (R\$ 3.260,00 / três mil e duzentos e sessenta reais), “trabalho técnico social”, que está ocorrendo (R\$ 155.575,22 / cento e cinquenta e cinco mil, quinhentos e setenta e cinco reais e vinte e dois centavos), totalizando o investimento da meta 01 em

R\$ 182.335,22 (cento e oitenta e dois mil, trezentos e trinta e cinco reais e vinte e dois centavos).

A meta 02 compreende a obra de terraplanagem da “área que seria ocupada no terreno”, afinal era uma área com topografia totalmente irregular, onde movimentações de terras eram necessárias. Tal terraplanagem teve um orçamento de R\$ 139.500,00 (cento e trinta e nove mil e quinhentos reais), ao qual, **no ano de 2012**, após a execução desde serviço, realizado entre Dezembro de 2011 e Março de 2012, a Caixa Econômica Federal vistoriou a área e “reprovou” as obras de terraplanagem, obras estas que foram executadas pela empresa Maahs Terraplanagem e foram acompanhadas e fiscalizadas pela então Engenheira da Prefeitura, Engenheira Civil Danielle Ehrat, que estava disponibilizada à EMHAB, pois a EMHAB não possuía Engenheiro no seu quadro funcional na época. Posteriormente, entre Abril e Dezembro de 2012, a Engenheira Danielle Ehrat assumiu como Diretora Presidente da EMHAB.

Além de executada de forma inadequada, a obra resultou em quantidades de movimentações de terra que foram superiores às contratadas, afetando diretamente a utilidade da área útil do terreno. A má execução do serviço de terraplanagem prejudicou o andamento do projeto, onde inicialmente não fora pago pela Instituição Financeira a última parcela à empresa contratada, por esta constatar que a obra estava inacabada e com diversos problemas técnicos. Tais valores encontram-se bloqueados e possuem a monta de aproximadamente R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Cabe frisar que este valor é o restante de um total contratado.

A empresa prestadora (Terraplanagem Maahs) requereu ainda junto a esta Autarquia como valor adicional ao contratado um valor superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), alegando que lhe fora ordenado pelo então Diretor Presidente do EMHAB da época (José Henelito Weiss) serviços diversos e adicionais do contratado, mas nenhum destes serviços excedentes estão pactuados de forma física, ou seja, não existe um contrato formal destes serviços adicionais praticados, o que inviabiliza qualquer forma de pagamento, além do fato da execução ter sido feita de forma a deixar a área útil do

terreno imprópria para o empreendimento pretendido.

No intuito de verificar se houve de fato movimentações de terras a mais do contratado como alegado pela empresa, esta Autarquia contratou em meados do ano de 2013 uma empresa especializada em agrimensura para realizar uma auditoria, onde constatou-se realmente houve movimentações à mais de terra. Em anexo encontra-se uma cópia do Relatório efetuado pela empresa que realizou a auditoria. Frise-se novamente que não houve contrato pactuado destes serviços prestados a mais entre a EMHAB e a empresa executora, nem tampouco o contrato primário fora aditivado tempestivamente, o que impossibilita qualquer pagamento pecuniário a esta empresa.

Devido às chuvas intensas e frequentes durante o ano de 2013, ocorreram diversas erosões no terreno onde as águas de chuva na forma de enxurradas tomaram caminhos diversos, entre um destes a casa da Senhora Girlene Weiss, vizinha ao terreno do Loteamento, a qual fora prejudicada a ponto de sua casa ser interditada pela Defesa Civil Municipal. No intuito de sanar os problemas ocorridos em função da obra inacabada e inadequada, não só com esta vizinha, mas como também a outros vizinhos, esta Autarquia obrigou-se a executar obras emergenciais no local e em ruas vizinhas, as quais tiveram um custo de aproximadamente R\$ 34.500,00 (trinta e quatro mil e quinhentos reais), que contemplaram serviços de correção provisória de terraplanagem, remoção de terra solta, obras provisórias de contenção de terra, limpeza e desentupimento de bocas de lobo da rede pluvial além da substituição total de tubulação de drenagem pluvial da Rua em frente ao Loteamento por outra com o dobro do diâmetro, o que acarretou no ideal escoamento das águas de chuva e solução temporária dos problemas e danos causados.

Com a reprovação da obra por parte da Caixa Econômica Federal, a qual constatou que os taludes e todo aterramento deve ser corrigido, nos fora determinado à reformulação completa e elaboração de um novo QCI (Quadro de Composição de Investimento) do Programa o qual fora desenvolvido e readequado inúmeras vezes por determinação da Caixa Econômica Federal. Finalmente, em 04/12/2013, conforme cópia

do QCI, anexa, esta Autarquia logrou êxito na obtenção da aprovação e homologação do novo QCI do Programa junto a Caixa Econômica Federal e ao Ministério das Cidades, onde foi reorganizado todo o Programa, **que estava com suas obras paralisadas desde Março de 2012.**

Com isso, o programa partiu para a efetivação e aprovação da Meta 03, que tratam da execução das obras de Drenagem Pluvial (R\$ 72.075,74 – setenta e dois mil e setenta e cinco reais e setenta e quatro centavos) e Pavimentação (R\$ 252.718,72 – duzentos e cinquenta e dois mil, setecentos e dezoito reais e setenta e dois centavos) das Ruas de acesso ao Loteamento (Ruas Pedro Kurowski e Bertha Dobenck). Cabe ressaltar que tais obras já foram licitadas.

Paralelamente a elaboração e aprovação de novo QCI esta Autarquia requereu junto a FATMA as Certidões Ambientais, onde as obteve. Por mais estranho que pareça, até então, gestores anteriores desta Autarquia não requereram tais Documentos, que são essenciais e prioritários a qualquer empreendimento habitacional.

Existem situações que ainda precisam ser colocadas ao Legislativo, situações estas que poderiam ser evitadas em datas pretéritas, mas por motivos inexplicáveis não foram. Está em anexo o mapa do imóvel em questão, o qual possui a metragem de **134.632,35 m²**, onde considera-se área útil apenas **37.202,56 m²** do total, ou seja, **27,63%**. O restante é área de preservação permanente – APP.

A pergunta que merece acolhida e resposta é: porque comprar este terreno possuindo tal uma área útil tão insignificante comparado à metragem total? Não sabiam os promitentes compradores deste imóvel que **72,37%** é uma área **inútil** para qualquer empreendimento imobiliário? Inaceitável é a alegação de desconhecimento e ignorância sobre o assunto por parte do Presidente da Autarquia da época, afinal tal possui e já possuía na época longa e memorável experiência na corretagem de imóveis.

A fim de corrigir os problemas que apresenta o terreno e viabilizar a

implantação do empreendimento habitacional, está sendo licitado um Projeto de Recuperação da Área útil deste terreno, a qual possui o seguinte objeto:

*Contratação de empresa especializada para a elaboração de **PROJETO INTEGRADO DE RECUPERAÇÃO DE ÁREA** em terreno urbano e seus entornos, localizado à Rua Bertha Dobenck, Bairro Serra Alta, Município de São Bento do Sul, contemplando a execução de **sondagens geotécnicas** com determinações de SPT, elaboração de **Laudo Pericial** com diagnósticos e prognósticos acerca dos problemas existentes e das soluções propostas e elaboração de **planilha orçamentária** com estimativa de custos para as obras a serem executadas, de acordo com as soluções propostas, em conformidade com o Memorial Descritivo e demais elementos técnicos anexos.*

Ainda, justificando a necessidade não só de licitar um projeto de recuperação bem como efetuar as obras necessárias para recuperar esta área e utilizá-la de fato como o necessitado e esperado, cabe reafirmar que o imóvel apresenta problemas relativos às obras de terraplanagem, as quais foram executadas parcialmente no ano de 2012, visivelmente com diversos problemas técnicos na sua execução e ainda inacabados, que geraram também problemas de drenagem pluvial, e que desde então vêm gerando transtornos e danos a imóveis vizinhos e à rede de tubulação de drenagem pluvial existente na via pública, bem como colocando em risco uma área de preservação ambiental de deságue das águas de chuva da região, que são captadas nas vias públicas próximas (área de preservação permanente – banhado), que corre o risco de ser assoreado com as enxurradas e lama que vem do terreno em questão.

Neste âmbito, o projeto de recuperação da área deverá contemplar soluções técnicas integradas eficientes e viáveis para a recuperação completa da área e seus entornos, envolvendo desde soluções e intervenções necessárias para a correção e a conclusão das obras de movimentação de terra e terraplanagem, até para outros problemas existentes, como a estabilização de encostas (taludes de corte e aterro),

estabilização, reforço e/ou reconstrução de aterros, além de soluções para a drenagem pluvial do terreno, a fim de deixar o terreno pleno, íntegro, estável e seguro para que seja possível e viável a implantação do loteamento habitacional proposto, que prevê a construção de moradias e a implantação de infraestrutura completa (pavimentação, redes de drenagem pluvial, abastecimento de água, coleta de esgotos sanitários e distribuição de energia elétrica, paisagismo, entre outros itens), bem como para cessar com os transtornos e danos que vem sendo causados à vizinhança e às vias públicas nos seus entornos.

A empresa vencedora deverá apresentar 03 (três) projetos / estudos preliminares com soluções técnicas integradas, onde, após análise técnico-financeira, será escolhida a melhor solução levando-se em conta os seguintes critérios:

1. Melhor eficiência técnica da solução integrada proposta;
2. Menor custo total estimado para a posterior execução das obras para a solução integrada proposta;
3. Menor complexidade técnica para a posterior execução das obras para a solução integrada proposta;

Escolhida a melhor solução, de acordo com os critérios definidos, a empresa deverá então elaborar e apresentar o projeto executivo completo e demais elementos técnicos para a solução adotada, onde serão especificadas e detalhadas as intervenções e obras necessárias para a recuperação completa do terreno e seus entornos.

Junto ao projeto executivo, a empresa deverá elaborar e apresentar planilha com estimativa de qualitativo, quantitativo e custos para a execução das obras previstas no projeto executivo de recuperação da área, de acordo com a solução proposta.

Deverá a contratada executar sondagem geotécnica com determinações de SPT em 12 (doze) pontos, sendo 03 (três) em cada talude de corte existente, com 15,00 (quinze) metros de comprimento, e 06 (seis) pontos no platô já trabalhado com 6,00 (seis)

metros de comprimento. Os relatórios, laudos e demais documentos técnicos referentes às sondagens geotécnicas executadas deverão ser entregues à contratante.

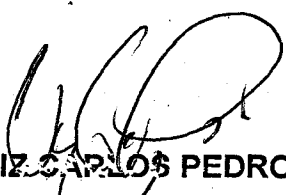
Deverá ainda a contratada elaborar e apresentar laudo técnico pericial com as avaliações, diagnósticos e prognósticos de acordo com os problemas existentes no terreno e com as soluções propostas no projeto de recuperação da área, apontando as possíveis falhas nas etapas do processo, desde as fases preliminares (levantamentos, projetos, etc.) até a fase final de execução dos serviços de terraplenagem, bem como acerca das soluções propostas.

Assim, com todo o exposto aqui apresentado, o Ilustre Vereador pode verificar que o *“Plano de Regularização Fundiária Serra Alta – Regularização e Urbanização da Vila Schwarz e Recuperação Ambiental do Morro da Mariquinha com reassentamento no Loteamento Boa Esperança”* não encontra-se inerte. Apesar das dificuldades e obstáculos advindos e enfrentados, tal Projeto ruma para sua tão esperada conclusão.

Colocamos-nos a disposição para outros possíveis esclarecimentos bem como para dar continuidade à parceria que há longa data é produtiva, sadia e plausível.

Sem mais para o momento, reitero nossos protestos de consideração e respeito.

Atenciosamente,



LUIZ CARLOS PEDROZO
Diretor Presidente – EMHAB

IVO RUSZAK AGRIMENSURA LTDA

AUDITORIA DE TERRAPLENAGEM

LOTEAMENTO BOA ESPERANÇA

EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL

SÃO BENTO DO SUL - ABRIL 2013

LAUDO TÉCNICO – AUDITORIA DE TERRAPLENAGEM

1 - IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

Empreendedor: EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL	CNPJ: 04.927.953/0001- 50
Endereço: RUA BENJAMIM CONSTANT 120 SALA 02	Município: SÃO BENTO DO SUL – SC
Telefone: 47 3633 5673	CEP: 89.280-482
Fax:	Caixa Postal:
Bairro: CENTRO	e-mail: pedrozo@saobentodosul.sc.gov.br


2 - IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Nome: LOTEAMENTO BOA ESPERANÇA	Atividade: LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS
Endereço: RUA BERTHA DOBENICK SN	Município: SÃO BENTO DO SUL – SC
Telefone: 47 3633 5673	CEP: 89.280-482
e-mail: pedrozo@saobentodosul.sc.gov.br	BAIRRO: SERRA ALTA
Coordenadas geográficas de localização do empreendimento:	
Latitude: S 26º 16' 54,7"	
Longitude: W 49º 22' 29,6"	
UTM SAD 69 662261 7092073	

3 - IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS

Responsável legal pelo empreendimento
Nome: EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL
CNPJ: 04.927.953/0001-50
Telefone: 47 3633 5673

Responsável técnico pela elaboração do RTA / projeto executivo
Nome: IVO RUSZAK
Formação profissional: ENGENHEIRO AGRIMENSOR
Nº. de registro: CREA/SC 16767-2
Telefone: 47 3644 0423
e-mail: ivorusczak@terra.com.br

DATA 08 / 04 / 2013	Responsável técnico pela elaboração do ART / projeto executivo
	
Assinatura	

4 - RESULTADOS DA AUDITORIA

OBJETO: TERRAPLENAGEM

QUANTIDADE CONTRATADA	
CORTE	75.635,360 m³
ATERRO	41.364,279 m³

QUANTIDADE AUDITADA	
CORTE	85.364,520 m³
ATERRO	38.411,140 m³

DIFERENÇAS	
CORTE	+ 9.729,160 m³
ATERRO	- 2.953,139 m³



CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

Autenticidade

ART N° 4761166-8

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via **CREANET**

Contratado
 ENGENHEIRO AGRIMENSOR 016767-2
IVO RUSZAK
 RUA ROBERTO LAMPE 108 RIO NEGRINHO
 CENTRO 89295-000 SC
 Fone: 4736440423 Fax: -- CPF:294.123.159-53
 ivorusczak@terra.com.br

Empresa Executora:
IVO RUSZAK AGRIMENSURA LTDA
 055651-0
 Fone: 47 3644 0423 Fax:
 Normal

Contratante
Empresa Municipal de Habitação de SBS 04927953000150
 Rua Benjamin Constant nº120 sala 2
 Centro SAO BENTO DO SUL SC
 89280-482

Resumo do Contrato
 Levantamento Planialtimétrico, loteamento Boa Esperança Area 27.057,00m2

Início em :24/06/2013 Término em :07/07/2013 Honorários: Pró-Labore Valor Obra/Serviço: R\$3.000,00

Identificação da Obra/Serviço
Empresa Municipal de Habitação de SBS 04927953000150
 Rua Berta Dobenik
 Serra Alta SAO BENTO DO SUL SC
 89292-140

Assinaturas

RIO NEGRINHO 01/07/2013 IVO RUSZAK 294.123.159-53

Empresa Municipal de Habitação de SBS 04927953000150

Este documento anota perante o CREA-SC, para efeitos legais, o contrato escrito ou verbal realizado entre as partes (Lei 6.496/77)

Reservado ao Responsável Técnico

ART: 4761166-8

Participação Técnica Individual **Atividades**

Objetos	Classificação	Quantidade	Unidade
23 ##	A9804	27.057,00	14

Entidade de Classe
 AEAPLAN

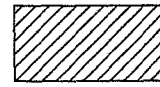
Regularização

Descrição Complementar

Este documento só terá fé Pública se estiver devidamente cadastrado e quitado junto ao CREA-SC. Para aferir www.crea-sc.org.br
Este documento foi autenticado eletronicamente, estando sujeito a verificações conforme resolução 1025/09 CONFER e demais legislações aplicáveis.

As assinaturas devem ser a próprio punho, originais e preferencialmente com caneta azul.
 Acessibilidade: Declaro a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto n. 5.296/2004, as atividades profissionais acima relacionadas.

OBS. = ÁREAS NÃO APPs APROXIMADAS



ÁREAS NÃO APP

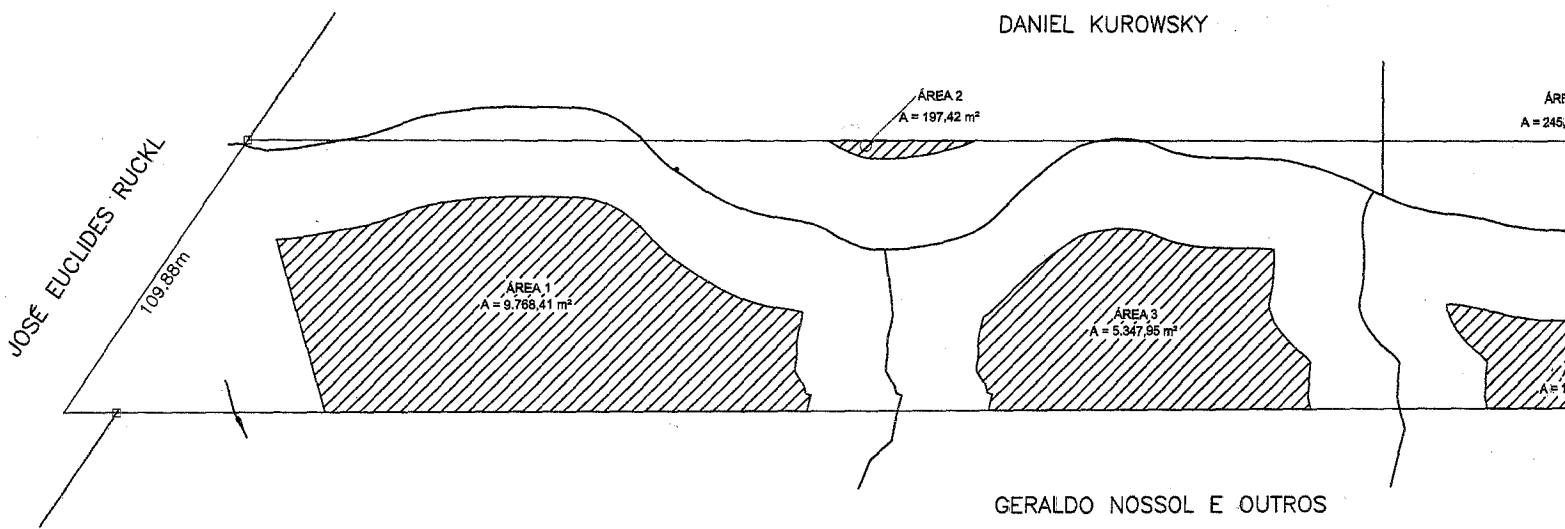
- ÁREA 1 = 9.768,41 m²
- ÁREA 2 = 197,42 m²
- ÁREA 3 = 5.347,95 m²
- ÁREA 4 = 1.897,30 m²
- ÁREA 5 = 245,22 m²
- ÁREA 6 = 462,24 m²
- ÁREA 7 = 4.670,16 m²
- ÁREA 8 = 8.683,63 m²
- ÁREA 9 = 12.480,17 m²

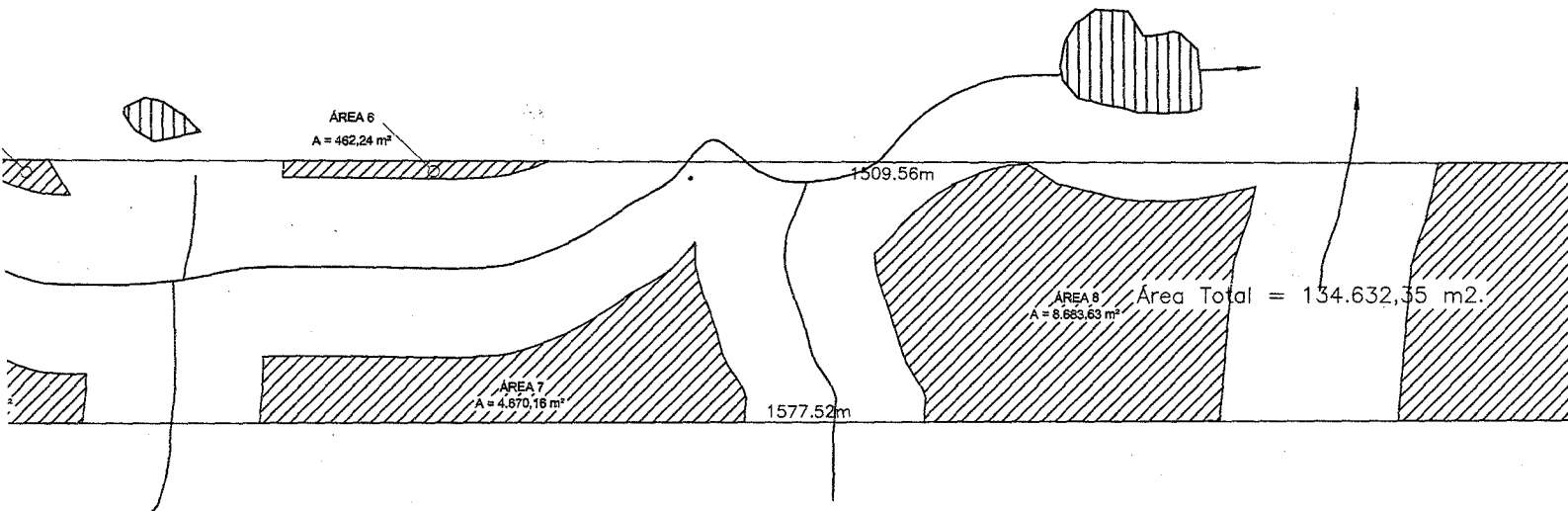
ÁREA TOTAL NÃO APPs = 43.752,50 m²

ÁREA TOTAL DE APPs = 58.886,87 m²

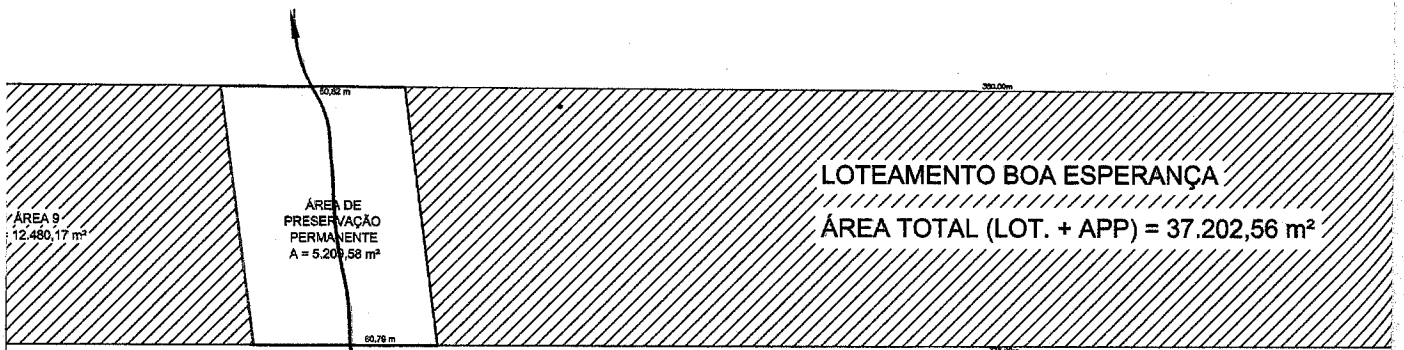
ÁREA LOT BOA ESPERANÇA SEM APP = 31.992,98 m²

ÁREA TOTAL DA MATRÍCULA nº 06.114 = 134.632,35 m²

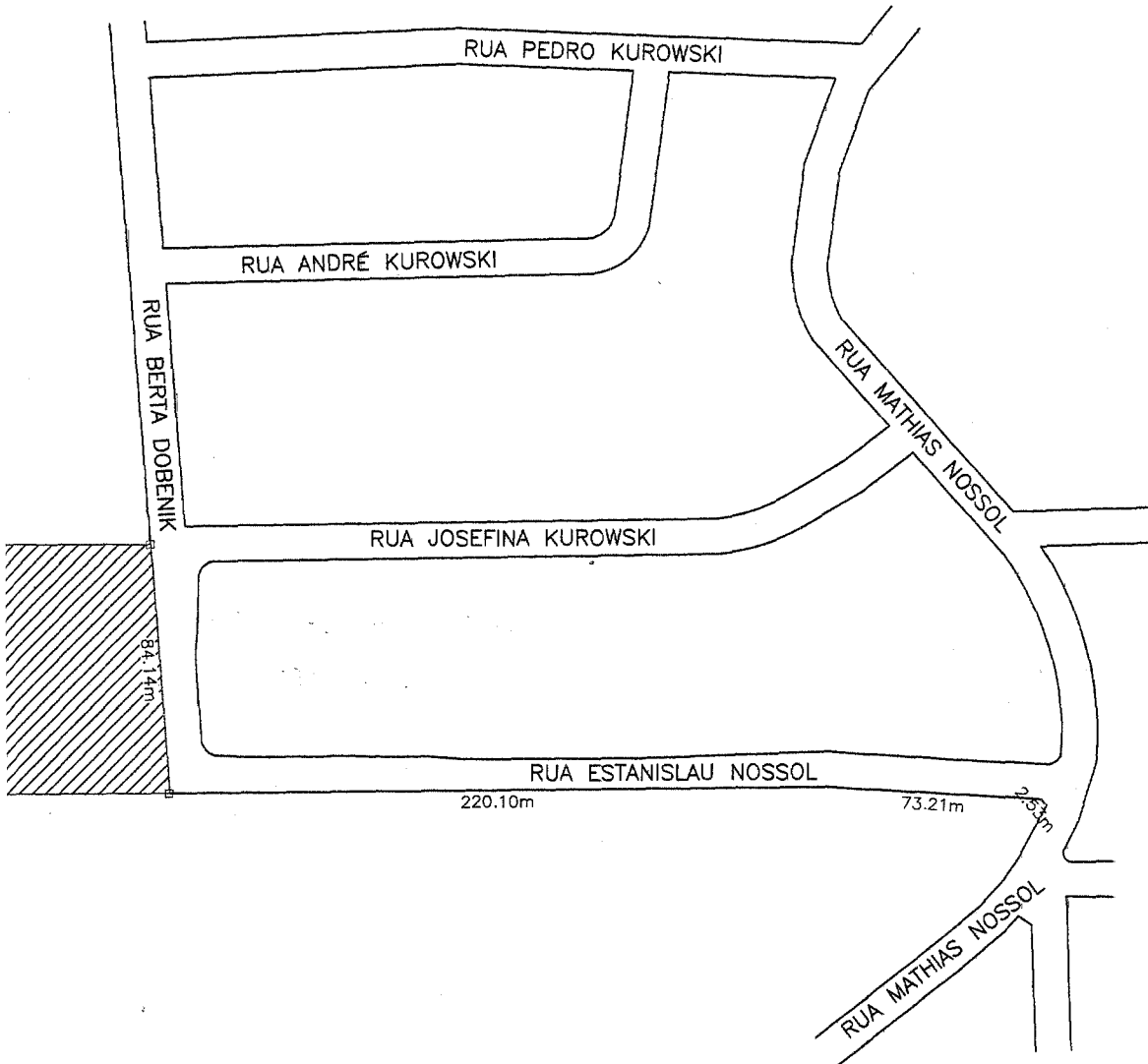
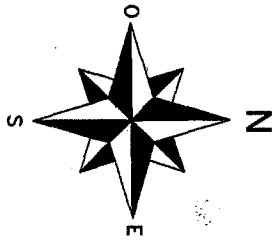




DANIEL KUROWSKY



GERALDO NOSSOL E OUTROS



CONFRONTANTES

JOSÉ EUCLIDES RÜCKL – CPF. 399.778.979–72

ALCENY MARIA PEREIRA RÜCKL – CPF. 421.219.229–20

DANIEL KUROWSKY – CPF. 055.274.579–00

GERTRUDES KUROWSKY – CPF. 018.940.529–51

IVO NOSSOL – CPF. 217.642.049–72

TEREZINHA APARECIDA MACHADO CAMILO NOSSOL – CPF. 646.023.709–34

GERALDO NOSSOL – CPF. 311.275.689–49

ALZIRA NOSSOL – CPF. 003.888.429–11

ANISIO JOÃO DIAS – CPF. 294.450.199–20

AMÉLIA NOSSOL DIAS – CPF. 419.957.759–91

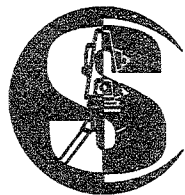
MADALENA NOSSOL – CPF. 419.952.609–91

EVALDO NOSSOL – CPF. 529.659.459–20

CECILIA NOSSOL VENTURI – CPF. 294.753.099–34

GELASIO VENTURI – CPF. 217.865.099–06

MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL – CNPJ. 86.051.398/0001–00



STOCKCHNEIDER
TOPOGRAFIA

Rua Marechal Floriano, 79 –
Centro
89.290–000 – São Bento do
Sul – SC

Fone/Fax (47) 3633–5849
stockchneider@terra.com.br

ASSUNTO

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

LOCALIZAÇÃO

Bairro Serra Alta – São Bento do Sul –
SC

ÁREA TOTAL

134.632,35 m²

ESCALA

1/2500

DATA

Fevereiro/2004

ARQUIVO

Esperança com APPs.dwg

MATRÍCULA

06.114

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ELOI STOCKCHNEIDER
CREA-PR 1178 TD – CREA-SC
15240-0

PROPRIETÁRIO

EMHAB – Empresa Municipal de
Habitação