

## RELATÓRIO DE ANÁLISE DE PROPOSTAS - RV1

**Local/obra:** QMSW 5, Lote 2, Blocos A/B/C/D, Setor Sudoeste, Brasília (DF)

**Interessado:** Condomínio Montblanc Studios (Comissão de Obras)

**Elaboração:** Engº Urubatan Barros – CREA 1792/D -DF **Data:** 14.07.2021

### I – Vistoria:

Este relatório RV1 tem por objetivo a análise técnica das 3 (três) propostas de preço discriminadas a seguir, relativas à execução de obras de recuperação de juntas de dilatação da estrutura e de fissuras nas faces inferiores e superiores das lajes de teto do 2º subsolo do Condomínio Montblanc Studios, conforme Termo de Referência disponibilizado pelo Condomínio.

#### 1) Quanto aos preços globais propostos

Descrição serviços	PIMAR – R\$	CONCRETO – R\$	LDN – R\$
Administração da obra	41.350,00	8.400,00	42.995,00
Serviços Preliminares	13.412,50	2.467,50	4.560,90
Juntas de dilatação da estrutura	26.474,81	9.422,36	177.195,00
Junta dilatação entre lajes rebaixadas	24.015,63	112.059,22	157.254,00
Tratamento trincas/fissuras lajes teto do 2º subsolo	21.531,25	20.511,13	50.000,00
Limpeza final	3.125,00	1.445,00	1.000,00
Subtotal	129.909,19	154.305,21	433.004,90
BDI (20%)	Incluso	30.861,04	86.600,98
<b>Total da proposta</b>	<b>129.909,19</b>	<b>185.166,25</b>	<b>519.605,88</b>

Nota: diferença de R\$ 0,01 na proposta da empresa CONCRETO.

### II) Análise técnica e recomendações

#### 1) Quanto aos preços

- Os preços apresentados pelas empresas são bastante divergentes, ou seja, a proposta da CONCRETO está 42,5% mais elevada que a da PIMAR e a da LDN está 170% mais alta que a da empresa CONCRETO;
- A diferença entre a proposta de menor preço e a de maior preço é de 300% (3 vezes mais elevada)

---

## RELATÓRIO DE ANÁLISE DE PROPOSTAS - RV1

---

**Local/obra:** QMSW 5, Lote 2, Blocos A/B/C/D, Setor Sudoeste, Brasília (DF)

**Interessado:** Condomínio Montblanc Studios (Comissão de Obras)

**Elaboração:** Engº Urubatan Barros – CREA 1792/D -DF      **Data:** 14.07.2021

---

### 2) Quanto aos serviços cotados

#### **Proposta da PIMAR:**

- a) Na proposta da PIMAR consta serviços de administração da obra, sem discriminar se tais serviços compreendem responsabilidade técnica e acompanhamento da obra por engenheiro.

**Recomendação:** recomenda-se consultar a empresa se o valor proposto para o item administração inclui serviços de engenheiro;

- b) O item 3 da proposta – Tratamento Junta de Dilatação foi orçado sem a aplicação de junta JEENE e seu especificar o material de preenchimento da junta (SIKAFLEX 11 FC+) como pedido no Termo de Referência.

**Recomendação:** Solicitar correção da proposta da empresa PIMAR, de modo que contemple o uso de junta JEENE nas juntas de dilatação da estrutura (239,45m) e se nos serviços será utilizado mastique SIKAFLEX 11 FC+, consoante pede o Termo de Referência.

- c) O item 4 da proposta – Tratamento juntas lajes com rebaixo, também não foi orçada a aplicação de junta JEENE e não especificou a marca do mastique a base de poliuretano.

**Recomendação:** Solicitar correção da proposta da empresa PIMAR, de modo que contemple o uso de junta JEENE nas juntas de dilatação entre lajes rebaixadas (212,50m) e se nos serviços será utilizado mastique SIKAFLEX 11 FC+, consoante pede o Termo de Referência

- d) A proposta da PIMAR apresenta o BDI incluso nos preços;

- e) Os serviços preliminares (taxa CREA, utilização de área pública, barracão de obra, tapume, tela de proteção, container com WC); serviços gerais/administração (transporte de pessoa, administração, alimentação, placa, EPI, ferramentas, seguro e limpeza) representam 42,2% do custo total orçado, ficando para

---

## RELATÓRIO DE ANÁLISE DE PROPOSTAS - RV1

---

**Local/obra:** QMSW 5, Lote 2, Blocos A/B/C/D, Setor Sudoeste, Brasília (DF)

**Interessado:** Condomínio Montblanc Studios (Comissão de Obras)

**Elaboração:** Engº Urubatan Barros – CREA 1792/D -DF      **Data:** 14.07.2021

---

materiais e mão de obra o percentual de 57,2%. Essa distribuição percentual não encontra parâmetro em nenhuma obra similar da construção civil.

**Recomendação:** Solicitar a PIMAR a indicação do percentual relativo ao BDI, mesmo que esteja incluído nos preços.

### **Proposta da CONCRETO ENGENHARIA**

f) O Item 3 – Junta de dilatação estrutural não contempla o uso de juntas JEENE e não foi especificada marca do mastique a base de poliuretano que será utilizado.

**Recomendação:** Solicitar correção da proposta da empresa CONCRETO, de modo que contemple o uso de junta JEENE nas juntas de dilatação da estrutura (239,45m) e se nos serviços será utilizado mastique SIKAFLEX 11 FC+, consoante pede o Termo de Referência.

g) O item 4 – Junta de dilatação entre lajes com rebaixo foi cotado em conformidade com o Termo de Referência e o custo apresentado representa quase 12 (doze) vezes o custo do item 3, no qual as juntas têm 26,95m a mais.

### **Proposta da LDN**

h) A proposta da empresa LDN especifica os serviços em conformidade com o Termo de Referência, apesar de ter englobado em um único item de nº 4 os serviços de juntas da estrutura e juntas entre lajes com rebaixo. A quantidade de 453 metros lineares orçadas para as juntas de dilatação atende aos 451,95m constantes do Termo de Referência.

### **3) Quanto à proposta de melhor custo e benefício**

Em razão das divergências de serviços apontadas nas propostas das empresas PIMAR e CONCRETO, a análise de custo x benefício da melhor proposta, somente poderá ser concluída após o atendimento das recomendações efetuadas anteriormente.

---

## RELATÓRIO DE ANÁLISE DE PROPOSTAS - RV1

---

**Local/obra:** QMSW 5, Lote 2, Blocos A/B/C/D, Setor Sudoeste, Brasília (DF)

**Interessado:** Condomínio Montblanc Studios (Comissão de Obras)

**Elaboração:** Engº Urubatan Barros – CREA 1792/D -DF      **Data:** 14.07.2021

---

### 4) Considerações finais

No caso de confirmação pela empresa PIMAR de que os ajustes aqui recomendados não afetarão o preço final proposto de **R\$ 129.909,19 (cento e vinte e nove mil novecentos e nove reais e dezenove centavos)**, o Condomínio poderá aprovar essa proposta, desde que a empresa se comprometa por escrito ao seguinte: (i) utilizar juntas JEENE nas juntas de dilatação da estrutura (239,45 metros) e juntas entre lajes rebaixadas (212,50m); (ii) aplicar mastique a base de poliuretano SIKAFLEX 11 FC+ em todas as juntas; (iii) executar o tratamento das fissuras nas faces inferiores e superiores das lajes assinaladas nos projetos e listadas no termo de referência; (iv) usar os produtos e aplicar as técnicas para recuperação das fissuras, conforme exigido no Termo de Referência; (v) Declarar que os serviços serão executados em estrita obediência ao Termo de Referência.

Finalizando, recomenda-se à Comissão Técnica que envie correspondência às empresas PIMAR e CONCRETO, de modo a colher os esclarecimentos aqui suscitados, levando o assunto ao conhecimento do Senhor Síndico.

---

Visto do Engº responsável pela vistoria

