
RELATÓRIO DE VISTORIA - RV-14

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: 18.01.2022

I – Vistoria:

A vistoria teve como objetivo a fiscalização das obras de revitalização das juntas de dilatação e das lajes de piso do 1º subsolo, na parte que serve também como teto do 2º subsolo, do Condomínio Montblanc Studios, localizado no QMSW 5, Lote 2, Blocos A/B/C/D, Setor Sudoeste, Brasília (DF), adjudicados à empresa PIMAR.

Conforme Termo de Referência, Planilha Orçamentária e Aditivo Contratual, os serviços a executar, em síntese, compreendem:

- a) Tratamento das juntas de dilatação entre pilares e vigas
- b) Tratamento das juntas de dilatação entre lajes com rebaixos;
- c) Tratamento das fissuras nas faces inferiores e superiores das lajes de teto do 2º subsolo;
- d) Tratamento das juntas de dilatação ao nível da estrutura, remoção estreita faixa do concreto de enchimento do piso da circulação de veículos, execução de vigota, impermeabilização e novo enchimento com concreto.

Participaram da vistoria as seguintes pessoas:

- ALCEU NOGUEIRA DA GAMA, membro da Comissão de Obras;
- URUBATAN N. SIMÕES DE BARROS, engenheiro fiscal contratado pelo Condomínio;
- MARCELO MACHADO GUIMARÃES, responsável técnico pela obra e,
- O Sr. GILBERTO GOMES (Encarregado da Obra).

De acordo com a vistoria, o andamento da obra, incluindo os serviços originais e os extraordinários, é o seguinte:

- e) A execução dos serviços de recuperação das juntas de dilatação da ETAPA 3 foram reiniciadas;
- f) Encontram-se parcialmente interditadas as vagas de garagens da etapa 3;
- g) O tratamento das fissuras existentes nas faces inferiores e superiores da laje de teto do 2º Subsolo (ETAPA 3), encontra-se paralisado;
- h) Finalizado o tratamento, inclusive concretagem da canaleta, das juntas de dilatação das etapas 1 e 2;
- i) Revistas e sanadas as infiltrações localizadas nas juntas das etapas 1 e 2;
- j) De acordo com programação da PIMAR as vagas de garagens das etapas 1 e 2 foram liberadas na sexta-feira (dia 14.01.22).

RELATÓRIO DE VISTORIA - RV-14

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: 18.01.2022

II – Análises, definições e recomendações

Os serviços estão sendo executados em conformidade com as recomendações dos fabricantes, com as orientações contidas no Termo de Referência e nos detalhes executivos elaborados durante a obra.

Em função das chuvas e de 3 pontos isolados de vazamento não foi possível liberar as vagas das etapas 1 e 2 no dia inicialmente previsto. Conforme Relatório de Vistoria RV-13, a PIMAR deverá adotar as seguintes providências com vistas à liberação das vagas de garagens:

- Remoção de entulhos e limpeza das áreas das etapas 1 e 2;
- Remoção dos materiais depositados em algumas garagens das etapas 1 e 2;
- Remoção completa dos tapumes das etapas 1 e 2;
- Substituição das informações existentes na placa da entrada da garagem, liberando o estacionamento nas etapas 1 e 2.

Os participantes da vistoria procuraram, mediante observações visuais e realização de testes, identificar as causas que estão provocando infiltrações localizadas (4 pontos distintos) nas juntas de dilatação das etapas 1 e 2. Para tanto, ficou acertada a realização de testes de alagamento com o uso de tinta na cor azul, de modo a serem identificados os pontos extados das infiltrações.

Assim, a conclusão das análises efetuadas durante a vistoria do dia 12.01.22, ficou adiada para esta data. Com as observações efetuadas e com o material fotográfico cedido pela Comissão de Obras, este vistor chegou às seguintes conclusões:

- a) As infiltrações localizadas nas juntas de dilatação das etapas 1 e 2 são provenientes de falhas de execução ocorridas durante o tratamento conduzido pela PIMAR;
- b) Não procede, portanto, a alegação da PIMAR de que as novas infiltrações seriam provenientes de falhas da impermeabilização antiga da laje da circulação de veículos.

Diante do exposto, a PIMAR se antecipou e adotou as seguintes providências:

- Refazimento do tratamento impermeabilizante das juntas de dilatação das etapas 1 e 2, nos locais afetados pontualmente;
- Realização de novos testes de estanqueidade;

RELATÓRIO DE VISTORIA - RV-14

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: 18.01.2022

A Comissão de Obras encaminhou para análise deste vistor a Nota Fiscal de Serviços nº 080, datada de 13.01.2022, no valor de **R\$ 35.212,37 (trinta e cinco mil duzentos e doze reais e trinta e sete centavos)**.

Para avaliação do montante de obra executado até o momento, vale complementar a análise já efetuada no Relatório RV-8 de 10.11.2021, como segue:

De acordo com a planilha de preço e o cronograma físico-financeiro integrantes do contrato, tem-se a seguinte distribuição de valores:

- Serviços prelim/administração/serv.compl..... R\$ 53.848,63 (26,39%)
- Tratamento juntas entre vigas/pilares R\$ 57.004,69 (27,94%)
- Tratamento juntas ente lajes com rebaixo R\$ 51.109,38 (25,05%)
- Tratamento de fissuras em lajes R\$ 42.037,30 (20,61%)
- TOTAL DA OBRAR\$ 204.000,00 (100,00%)

Analisando as metragens de juntas de dilatação e as metragens de áreas de laje que terão as fissuras recuperadas, chegou-se ao seguinte quadro:

	Serviço Previsto	(%) Previsto	Serviço Executado	(%) executado
Juntas entre vigas/pilares	239,45 m	100%	69,00 m	28,81%
Juntas entre lajes c/rebaixo	212,50 m	100%	65,20 m	30,68%
Tratamento fissuras em lajes	936,00 m²	100%	456,00 m²	48,70%

Com os percentuais executados e com os valores das etapas descritos anteriormente, chegou-se ao seguinte montante de obra executada:

- Juntas entre vigas/pilares R\$ 16.423,05
- Juntas entre lajes com rebaixo R\$ 15.680,36
- Tratamento de fissuras em lajes R\$ 20.472,16
- SUBTOTAL R\$ 52.572,57 (25,77%)

Há de se acrescentar a esse valor, o percentual incidente sobre os serviços preliminares, de administração e complementares. Aplicando-se o mesmo percentual de 25,77% de obra realizada, se obtém a quantia de R\$ 13.876,79, que somada ao subtotal calculado anteriormente, atinge o montante **de R\$ 66.452,36 (sessenta e seis mil quatrocentos e cinquenta e dois reais e trinta e seis centavos)**.

RELATÓRIO DE VISTORIA - RV-14

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: 18.01.2022

Por outro lado, sem considerar a parcela paga na assinatura do contrato (R\$ 40.800,00), a PIMAR emitiu as seguintes faturas, conforme consta no novo cronograma físico-financeiro apresentado:

- Fatura 062, de 27.09.21 R\$ 37.268,77 (pagamento efetuado)
- Fatura 066, de 22.10.21 R\$ 31.823,26 (pagamento efetuado)
- Fatura 068, de 08.11.21 R\$ 19.438,75 (pagamento efetuado)
- Fatura da quarta quinzena R\$ 19.438,75 (pagamento efetuado)
- .TOTAL DO FATURAMENTO EFETUADO.... R\$ 107.969,53

CONCLUSÃO: Nota-se que os serviços inicialmente contratados desde o último pagamento até hoje, não sofreram qualquer evolução, não havendo, portanto, que se falar em pagamento para serviços iniciais. Diante disso, observa-se que o valor dos serviços iniciais já pagos (R\$ 107.959,53) ultrapassa o valor dos serviços iniciais efetivamente executados (R\$ 66.452,36).

Por outro lado, há de se considerar que no período compreendido entre o dia 11.11.21 até hoje, a PIMAR vem executando os serviços extraordinários já aprovados pelo Condomínio no montante de R\$ 92.706,75 (noventa e dois mil setecentos e seis reais e setenta e cinco centavos), cuja distribuição de valores é mostrada na tabela a seguir:

Serviços extraordinários

Item 1 – Serviços gerais e administração	15.281,25
Item 2.1 – Tratamento junta de dilatação (complementar)	9.831,38
Item 2.2 – Impermeabilização	14.586,69
Item 2.3 – Junta de dilatação entre vigas/lajes (tratamento ao nível da estrutura original)	50.118,37
Item 3.2 – Junta de dilatação rampa de veículos	2.889,06
TOTAL DA PROPOSTA DE SERVIÇOS EXTRAS	92.706,75

Conforme planilha de serviços extras tem-se um total de 161,90 m de juntas a serem tratadas, o que corresponderá a um preço unitário de R\$ 572,62/metro linear. Assim, considerando como concluída as juntas das etapas 1 e 2, totalizando 60,62 metros lineares, o valor efetivamente executado corresponderá a **R\$ 34.712,22 (trinta e quatro mil setecentos e doze reais e vinte e dois centavos)**.

RELATÓRIO DE VISTORIA - RV-14

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: 18.01.2022

A conclusão da análise deverá considerar a soma dos serviços iniciais e extraordinários efetivamente realizados, de modo a compatibilizar o valor faturado com o andamento da obra. Assim, tem-se:

- (A) - Total já pago para a PIMAR R\$ 107.969,53
- (B) - Total executado serviços iniciais..... R\$ 66.452,36
- (C) - Total executado serviços extras R\$ 34.712,22

Assim, a verificação se há ou não disponibilidade para pagamento será dada pela diferença entre a parcela (A) e as parcelas (B) e (C), o que resulta em R\$ 6.804,95 (doze mil seiscientos e trinta e três reais e oitenta centavos), pagos a maior, mas que foram justificados pela grande quantidade de materiais de impermeabilização que àquela época se encontravam depositados no canteiro de obra.

Diante disso e considerando ainda que o Condomínio efetuou adiantamento de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), vimos propor o **não pagamento** da fatura nº 080 da PIMAR, no valor de R\$ 35.212,37 (trinta e cinco mil duzentos e doze reais e trinta e sete centavos).

Em face do exposto anteriormente, se conclui que o equilíbrio físico financeiro da obra somente foi alcançado nesta data e em razão da execução dos serviços extraordinários. O valor total pago (R\$ 107.969,53) quase se equilibra com o valor dos serviços originais e extras efetivamente executados (R\$ 101.164,58).

Por outro lado, há de se considerar que a parcela inicial de R\$ 40.000,00 não apresenta dentro do cronograma físico-financeiro a devida correspondência de serviço executado, até mesmo porque se trata de adiantamento. Para não perder o equilíbrio físico-financeiro da obra, vem este vistor sugerir que as próximas 4 (quatro) medições de obra contemplem o seguinte:

- Percentual físico relativo à execução dos serviços dentro da quinzena;
- Percentual físico adicional de serviços executados dentro da quinzena e que possam cobrir o adiantamento já realizado pelo Condomínio. Assim, cada medição física deverá apresentar um percentual adicional correspondente a R\$ 10.000,00 em cada fatura;
- Exemplificando para melhor entendimento: Para receber, por exemplo R\$ 34.000,00, a PIMAR deverá ter realizado na obra um percentual físico correspondente a R\$ 44.000,00.

RELATÓRIO DE VISTORIA - RV-14

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: 18.01.2022

Reitera-se à PIMAR que apresente à Comissão de Obras o pedido de abono de dias parados durante o mês de novembro e de dezembro/2021. Para tanto, deverá anexar boletim de precipitações pluviométricas emitido por órgão estadual ou federal competente.

As informações contidas neste relatório técnico, exceto aquelas relativas ao faturamento, foram prestadas ao engenheiro MARCELO durante a vistoria.

7

Visto do Engº responsável pela vistoria



RELATÓRIO DE VISTORIA - RV-14

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: 18.01.2022



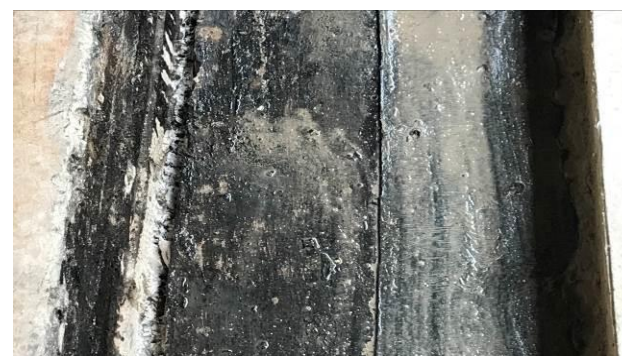
F1 – Placa de interdição de vagas



F2 – Vista da circulação de veículos



F3 – Abertura canaleta da Etapa 3



F3 – Abertura canaleta da Etapa 3



F5 –Canaleta da Etapa 3



F6 – Vista circulação de veículos



F7 – Infiltração localizada junta etapas 1/2



F8 – Infiltração localizada junta etapas 1/2

RELATÓRIO DE VISTORIA - RV-14

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

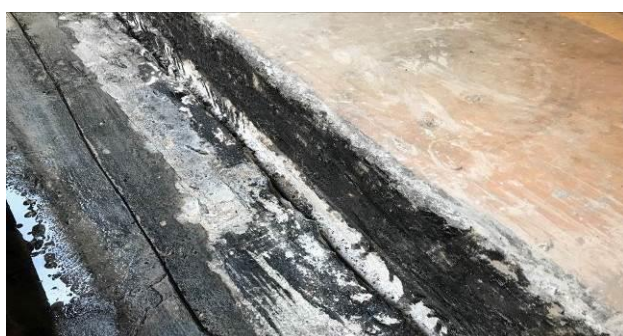
Data: 18.01.2022



F9 – Infiltração localizada junta etapas 1/2



F10 – Teste de alagamento



F11 – Detalhe junta da etapa 3



F12 – Nova recuperação junta etapas 1/2



F13 – Teste de estanqueidade juntas 1/2



F14 – Teste de estanqueidade juntas 1/2