

PARECER DE ANÁLISE DAS PROPOSTAS PARA EXECUÇÃO DA OBRA DE RECUPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS FACHADAS DO CONDOMÍNIO DO BLOCO J DA SQN 212

1. INTRODUÇÃO

Após a emissão do Termo de Referência do Condomínio do Bloco J da SQN 212, denominado Condomínio Luiz Fernando Labouriau, em maio de 2024, a administração/gerência do Condomínio convidou diferentes empresas para apresentarem propostas para a execução da obra de recuperação e manutenção das fachadas da edificação.

Todas as propostas enviadas foram devidamente analisadas pela Tecnoplan Engenharia Ltda., empresa responsável pela elaboração do Termo de Referência e pela Fiscalização da obra. As considerações acerca da melhor proposta serão apresentadas no presente parecer.

Ao todo, 06 empresas apresentaram propostas comerciais para execução da obra:

- 1) Totus Tuus LTDA;**
- 2) Band Engenharia;**
- 3) Cerrado Construtora;**
- 4) CONSTRUMAX Construções e Reformas.**
- 5) Grupo MRG Engenharia e Serviço de Engenharia Civil LTDA;**
- 6) OLIMPO Construtora LTDA.**

Cumprе ressaltar que a empresa MRG Engenharia apresentou 03 propostas com valores diferentes. Todas as propostas foram devidamente analisadas, porém, para fins de equalização e concorrência, foi considerada a proposta que está equivalente às das outras empresas.

2. ANÁLISE DAS PROPOSTAS

Após análise detalhada de todas as propostas recebidas para os serviços, foram consideradas tanto as dimensões **financeiras** quanto **técnicas** das empresas participantes.

Para melhor visualização, elaborou-se uma planilha contendo a análise em ambas as esferas, com todas as empresas e as características de suas propostas. Essa planilha está apresentada no ANEXO I do presente parecer.

Abaixo, seguem as principais conclusões e apontamentos:

2.1. Análise Financeira

O primeiro passo realizado para analisar financeiramente as propostas foi calcular a média aritmética simples dos valores apresentados pelas empresas, o que resultou em um valor médio de **R\$ 2.260.318,85**, que representa a média de preço de mercado entre as propostas válidas.

Já em função dessa média de preço, verificou-se que as propostas das empresas **Cerrado Construtora** e **Band Engenharia** se distanciam significativamente da média de mercado. Portanto, as duas empresas foram desclassificadas.

Em seguida, analisou-se o coeficiente BDI (Bonificação e Despesas Indiretas), considerado um dos principais fatores de impacto financeiro. Todas as empresas analisadas apresentaram inconsistências em seus BDIs, visto que o valor de BDI normalmente praticado é de 20%, e os valores de BDI apresentados pelas empresas variam de 22% a 38%.

Destaca-se que o BDI é um ponto crítico em todas as propostas analisadas, o que permite margem para negociação.

2.2. Análise Técnica

Na fase de análise técnica, foi realizada uma análise minuciosa de todos os serviços descritos nas propostas. As inconsistências técnicas foram devidamente identificadas e sinalizadas em vermelho na planilha do ANEXO I.

Em alguns casos, os procedimentos propostos para os serviços são insuficientes, e, em outros, o valor orçado para determinado serviço é insuficiente para garantir a execução adequada e com materiais de boa qualidade. Há, ainda, casos em que um determinado serviço, necessário e constante no Termo de Referência, não foi incluído na proposta da empresa.

2.3. Conclusão das Análises

Por critérios técnicos e financeiros, restou a também desclassificação da empresa **MRG Engenharia**, que, embora tenha apresentado preço menor, apresentou 03 propostas distintas, das quais somente a última contempla o serviço de carenagem. Além disso, a proposta final da empresa solicita R\$ 224.200,00 de entrada e 42 parcelas de R\$ 39.900,00, o que configura um risco financeiro considerável, somado às demais inconsistências de escopo.

Assim, restaram como possíveis concorrentes diretos:

- 1) Totus Tuus LTDA;**
- 2) CONSTRUMAX Construções e Reformas.**
- 3) OLIMPO Construtora LTDA.**

Dessas três empresas, a proposta de menor risco é a da OLIMPO Construtora LTDA, figurando como a mais indicada para uma negociação inicial, pois a única inconsistência identificada em sua proposta está relacionada ao BDI (Benefício e Despesas Indiretas), o que representa um ponto isolado e de mais fácil ajuste no contexto geral da obra.

Já as empresas CONSTRUMAX e Totus Tuus apresentam mais inconsistências, especialmente na parte técnica dos serviços, como nos serviços de rejuntamento e na criação de juntas de movimentação, itens que têm impacto direto na qualidade e durabilidade da obra. O valor orçado para criação de juntas de movimentação pela Totus Tuus e o valor orçado para o serviço de carenagem da CONSTRUMAX são insuficientes, o que pode gerar um comprometimento do orçamento e da execução da obra.

3. RECOMENDAÇÕES

Diante do cenário apresentado, considerando os riscos envolvidos, recomenda-se iniciar a negociação com a empresa OLIMPO. No entanto, caso o condomínio tenha interesse, é possível também chamar as demais empresas (CONSTRUMAX e Totus Tuus) para negociações, com foco na correção das inconsistências técnicas e orçamentárias apontadas.

Brasília, 16 de abril de 2025.



Eng.º DSc. Jorge Antonio da Cunha Oliveira

Engenheiro Civil – CREA 9788/D-PA
Doutor em Estruturas e Construção Civil, DSc
Pós-Graduado em Engenharia Legal – Auditoria,
Avaliações e Perícias de Engenharia
Filiado IBAPE/DF nº 201402024
Perito e Avaliador do Poder Judiciário Estadual e
Federal
Consultor em Engenharia Diagnóstica e Gestão de
Manutenção de Edificações

Eng.ª Amanda Caldeira de Souza Maia

Engenheira Civil – CREA 31598/D-DF
Pós-Graduada em Patologia das Construções
Perita e Avaliadora do Poder Judiciário Estadual e
Federal



Tecnologia e Planejamento de Obras Ltda.

ANEXO I
PLANILHA DE ANÁLISE TÉCNICO-FINANCEIRA DAS PROPOSTAS DAS
EMPRESAS

Tecnoplan Engenharia Ltda.

Parecer de Análise das Propostas - Execução da Obra de Recuperação e Manutenção das Fachadas
Condomínio do Bloco J da SQN 212

