



Condomínio do Edifício Varanda das Rosas
Comissão de Reforma da fachada
Relatório Final

outubro/18

1 – UM BREVE HISTÓRIO E MOTIVAÇÃO

O condomínio do Edifício Varanda das Rosas foi construído pela Construtora Presidente e entregue aos seus condôminos em 1989 e, nestes 29 anos de vida, foi alvo de ações de manutenção em sua fachada por apenas uma vez no ano de 2006.

Com seu desgaste natural considerando seus 29 anos de utilização e as variáveis existentes para construções da Barra da Tijuca, bem como a tempo passado desde a última intervenção, ficou evidenciada a necessidade de realização de uma intervenção de manutenção em sua fachada motivada, em sua proposta inicial, para sanar problemas pontuais de queda de pastilha e, em alguns casos, de reboco.

Através de uma avaliação mais minuciosa, a Administração do condomínio identificou e constatou que as áreas com necessidade de manutenção eram maiores do que identificado na fase inicial provocando uma reformulação da proposta onde a realização da 2ª reforma da fachada passou a ser considerada na relação custo x benefício.

Através de avaliações realizadas em assembleias outras possibilidades foram avaliadas e, considerando o porte da intervenção prevista, avaliou-se a possibilidade de elaboração de um novo projeto arquitetônico que permitisse a modernização da arquitetura do prédio e, com isso, agregar a valorização econômica do patrimônio de seus condôminos.

A partir destes dois princípios, modernização e manutenção de forma conjunta e integrada, a Administração responsável pelo Condomínio do Edifício Varanda das Rosas propôs a elaboração de projeto arquitetônico para todo o condomínio incluindo a reforma de toda sua área de fachada (RETROFIT), proposta esta aprovada em Assembleia Extraordinária em 05/11/2013.

O projeto proposto, elaborado pela Arquiteta Maria Helena Stiebler, foi apresentado e aprovado em assembleia extraordinária, alteração esta que foi incluída e ratificada na nova Convenção também aprovada em assembleia específica realizada no dia 24/02/2015, sem entretanto, ter sido definida data para seu início, tendo em vista a necessidade prévia de uma avaliação detalhada dos recursos financeiros necessários e elaboração de um planejamento financeira capaz de suportar as tais necessidades.

Em 06/10/2016 foi proposto pela Administração e aprovado em assembleia extraordinária a contratação de profissional para, a partir do projeto arquitetônico anteriormente aprovado, fosse elaborado o Projeto Executivo de toda a obra, projeto este elaborado pelo Sr. Edson Spindola e entregue à Administração, o qual contemplava as principais intervenções abaixo:

- Substituição das pastilhas em toda a área definida como fachada
- Substituição dos guarda corpos de todas as varandas
- Conformidade com o projeto arquitetônico elaborado



2 – ATO CONSTITUTIVO DA COMISSÃO

Com a estabilização financeira do condomínio, finalização e aprovação do Projeto Executivo pelo Sr. Edson Spíndola e a constatação da degradação crescente de áreas de fachada, algumas delas comprometendo a segurança dos moradores, a Administração propôs na assembleia extraordinária realizada em 16/03/17 a criação de uma Comissão de moradores para a “Reforma da Fachada” com o intuito de dar a segurança e celeridade ao processo de cotação e contratação de construtora com a expertise necessária para execução da obra de retrofit da fachada do edifício.

Tendo em vista a complexidade do projeto e a necessidade de dar a todos os condôminos a segurança técnica, financeira e jurídica necessária, a constituição da Comissão foi aprovada pelos condôminos na assembleia extraordinária realizada no dia 16/03/2017, tendo a seguinte composição:

Nome	Unidade	Função ou Expertise
Paulo Nabuco	2110	Presidente e Financeiro
Edson Rebelo	2102	Jurídico
Marcus Rosa	503	Engenharia
Leon Bouillet	1604	Engenharia
Flávio	2004	Engenharia
Tenysson	2005	Suplente

3 – PLANO DE TRABALHO E ATIVIDADES REALIZADAS

A 1ª reunião da Comissão foi realizada no dia 29/03/2017 onde foram constatadas novas necessidades e definido um Plano de Trabalho conforme abaixo:

3.1 – Proposta de Trabalho

Tendo em vista a importância e complexidade do trabalho realizado, foram definidos os princípios de atuação:

- Todas as atividades deveriam ser realizadas através de reuniões em datas em comum acordo entre todos os membros buscando sempre a participação de todos.
- Visando manter o maior índice de participação de todos os membros eleitos, foi definido que os membros suplentes poderiam participar de todas as ações realizadas pela Comissão.
- Todas as reuniões deveriam ser registradas em atas.

A Comissão da Reforma de Fachada convidou os membros da Administração do Condomínio Varanda das Rosas, Manoel Tavares e Marco Lopez para participarem de todas as reuniões visando a celeridade das ações tendo em vista seus conhecimentos do condomínio.

3.2 Elaboração de orçamento

Visando dar a segurança financeira necessária, foi proposta a contratação de um Orçamentista para a elaboração do orçamento financeiro com base no projeto detalhado elaborado, sugestão proposta e aprovada na assembleia extraordinária realizada em 18/04/2017 com a contratação do Engº Pedro Paulo.

O orçamento final, englobando as definições dos projetos arquitetônico e executivo apresentado pelo Engº Pedro Paulo, incluindo o custo com a gerenciadora que acompanharia a obra, bem como a reposição das telas de proteção e reinstalação de todos nos apartamentos ficou em R\$ 12.993.876,00 (data-base jun/17), como apresentado na tabela 1:

TABELA 1

Rubrica	Valor (R\$)
Construtora Obra Retrofit	11.545.076,00
Gerenciadora	600.000,00
Redes de Proteção	108.800,00
Toldos	680.000,00
TOTAL	12.933.876,00

A partir daí foram realizadas reuniões visando avaliar e propor alternativas para, mantendo-se o projeto arquitetônico aprovado, alcançar redução dos valores envolvidos.

3.3 – Elaboração do Edital

Com base nos elementos elaborados, Projeto Arquitetônico, Projeto Executivo e Orçamento Financeiro e com a necessária aprovação na assembleia extraordinária realizada em 18/04/2017, foi iniciada a fase de elaboração do Edital com o assessoramento do Eng^o Pedro Paulo visando equacionar todas as informações (técnicas, financeiras, comerciais e jurídicas) para o recebimento de propostas de forma a permitir uma avaliação homogênea e coerente com as necessidades.

3.4 – Publicação do Edital e recebimento de propostas

A partir do seu recebimento e aprovação, e cumprindo o Plano de Trabalho estabelecido, o Edital foi publicado ao mercado através de:

- Publicação interna no condomínio
- Contato com empresas potenciais fornecedores
- Publicação no Jornal O Globo no dia 18/04/2018

Observação

Os custos de divulgação foram totalmente arcados com a receita auferida com a taxa de retirada do Edital (R\$ 500,00) paga por cada empresa interessada em participar do certame.

Importante destacar que juntamente com o Edital, foi entregue a cada empresa participante o Projeto Executivo Detalhado, bem como a Planilha Quantitativa de todos os materiais previstos de forma a definir um padrão de apresentação da proposta comercial.

Ressaltamos, ainda, que foi definido para apresentação da proposta financeira o VALOR GLOBAL, ou seja, o valor considerando a realização de todos os serviços previstos no Projeto Executivo Detalhado.

3.5 - Recebimento e avaliação das propostas recebidas

A – Propostas recebidas

Ao final do período definido no Edital foram recebidas propostas das empresas abaixo:

- Alternativa Engenharia Ltda – CNPJ 31.540.586/0001-00 (**ALTENGE**)
- Barra Construções Ltda – CNPJ 00.085.833/0001-00 (**CONTEC**)
- Ferrari Leite Empreendimento e Manutenção Predial Ltda – CNPJ 07.909.546/0001-09 (**FERRARI LEITE**)
- MetrÓpole Engenharia Ltda – CNPJ 34.099.275/0001-46 (**METRÓPOLE**)
- Rios do Rio de Janeiro Engenharia Ltda – CNPJ 40.348.773/0001-88 (**RIOS**)
- RMS Construção e Reformas – CNPJ 23.760.310/0001-00 (**RMS**)
- Zoneng Engenharia Ltda – CNPJ 07.244.193/0001-75 (**ZONENG**)
- MANU QUALITY (Não entregou a proposta no prazo estabelecido no Edital)

B – Avaliação 1ª Etapa

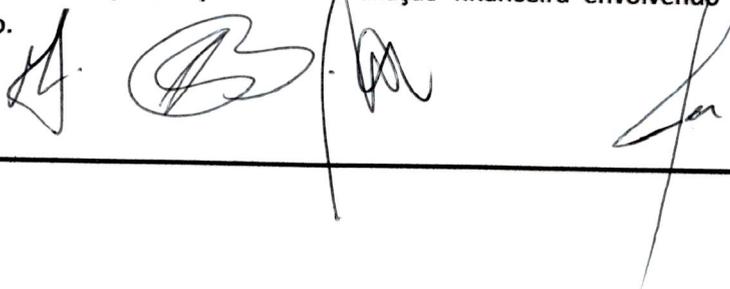
No dia 22/05/2018 foi realizada a 1ª reunião, a qual foi gravada em vídeo, visando a abertura dos envelopes referentes Capacitação Técnica e, assim, realizar a avaliação das propostas recebidas, onde foi constatada a ausência de alguns dados e, visando manter o equilíbrio do processo de licitação, foi dado um novo prazo para que todas as empresas procedessem as correções ou complementações necessárias.

C – Avaliação 2ª Etapa

No dia 15/06/2018, prazo final definido para o recebimento das correções e complementações das informações foi realizado um novo encontro para avaliação das propostas e, obedecendo ao disposto no Edital, não sendo registradas nenhuma reprovação ou exclusão, restaram classificadas para a fase de abertura das propostas comerciais as empresas abaixo:

- ALTENGE
- CONTEC
- FERRARI LEITE
- METRÓPOLE
- RIOS
- RMS
- ZONENG

Na abertura dos envelopes contendo a Proposta Comercial ficou constatado que, **embora tenha sido fornecida pela Comissão a planilha detalhada com todos os materiais previstos na obra visando padronizar a apresentação de suas propostas (vide item 3.3)**, as empresas não apresentaram suas propostas dentro do padrão que permitisse uma coerência de avaliação técnica e financeira. Sendo assim buscando, mais uma vez, equacionar as propostas recebidas dentro de um mesmo parâmetro, foi solicitada ao Engº Pedro Paulo a realização deste trabalho de equalização, bem como de validação técnica das propostas recebidas tomando-se como base o Projeto Executivo Detalhado, trabalho concluído com o recebimento de todas as propostas devidamente equalizadas e adequadas para uma avaliação financeira envolvendo o valor apresentado e as condições de pagamento.



D – Avaliação 3ª Etapa

A empresa METRÓPOLE informou que não iria revisar seu trabalho, bem como não abriria seus valores no formato solicitado pelo condomínio, dessa maneira a mesma foi desclassificada.

Em agosto/2018 foram recebidas as propostas equalizadas das empresas abaixo com os respectivos valores:

EMPRESA	VALOR(R\$)
ALTENGE	10.535,645,60
CONTEC	10.804.120,30
FERRARI LEITE	8.297.190,00
RIOS	12.670.000,00
RMS	7.608.453,86
ZONENG	8.850.155,00

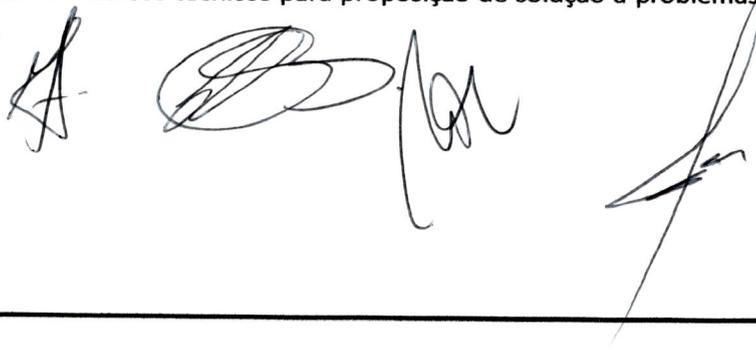
Nesta fase foram desclassificadas as empresas abaixo pelos motivos também apresentados:

- **FERRARI LEITE**
 - Apresentação de diversos questionamentos e respostas na fase de orçamento buscando futuros pleitos na fase de execução da obra.
- **RIOS**
 - Apresentou a proposta mais elevada e fora da paridade dos concorrentes.

Após essa fase de avaliação as empresas ALTENGE, CONTEC, RMS e ZONENG foram convidadas a entregar uma proposta complementar contemplando a execução das pastilhas nas varandas em acordo com o Projeto Executivo. Neste novo orçamento, entregue em 04/09/2018, os valores apresentados foram:

EMPRESA	VALOR(R\$)
ALTENGE	11.002.708,40
CONTEC	13.973.558,86
RMS	7.790.255,37
ZONENG	8.912.365,48

Com base nas informações, planilhas e documentos recebidos, a Comissão decidiu pela realização de entrevistas individuais com cada empresa ainda participante do certame visando realizar uma avaliação mais criteriosa de suas potencialidades e deficiências. Para esta atividade foram designados os membros Sr. Leon Bouillet e Sr. Marcus Rosa, com expertise na área de engenharia, os quais realizaram entrevistas e visitas às empresas ALTENGE, CONTEC, RMS e ZONNEGE onde foram avaliados os itens: qualidade técnica, conhecimento do projeto a ser executado, capacidade e recursos técnicos para proposição de solução a problemas não previstos, obras já realizadas, dentre outros.



E – Resumo das propostas recebidas

Todas as proponentes especificaram suas propostas conforme detalhamento abaixo:

1 – ALTENGE

- Valor total da obra: R\$ 10.999.698,40
- Prazo de execução: 36 meses
- Prazo de pagamento: 48 meses
- Mobilização: R\$ 153.267,05
- Índice de reajuste: INCC

2– CONTEC

- Valor total da obra: R\$ 8.439.074,24
- Prazo de execução: 30 meses
- Prazo de pagamento: 40 meses
- Mobilização: R\$ 210.976,86
- Índice de reajuste: INCC

3– RMS

- Valor total da obra: R\$ 8.379.381,78
- Prazo de execução: 24 meses
- Prazo de pagamento: 54 meses
- Mobilização: R\$ 429.981,02
- Índice de reajuste: INCC

4– ZONENG

- Valor total da obra: R\$ 8.367.427,00
- Prazo de execução: 24 meses
- Prazo de pagamento: 30 meses
- Mobilização: R\$ 170.000,00
- Índice de reajuste: INCC

Além dos valores financeiros, a avaliação do conhecimento da obra, técnicas de execução, bem como os índices financeiros entregues no envelope da documentação das empresas, resultou na tabela abaixo de classificação, conforme estabelecido no Edital nº 01/2018:

Nota	ALTENGE	CONTEC	RMS	ZONENG
Preço (50%)	1	2	2	3
Proposta Técnica (20%)	1	2	1	3
Capacidade Financeira (30%)	3	3	3	3
Nota Final	1,6	2,3	2,1	3,0

Escala de Notas

- 1 – Não atende / Pior proposta
- 2 – Atende parcialmente
- 3 – Atende plenamente / melhor proposta



Com as informações da tabela acima apresentada e a avaliação da Comissão da Reforma da fachada as empresas foram classificadas pela sua nota final:

Classificação	Empresa	Nota Obtida	Valor total	Tempo Execução	Prazo de Pagamento
1ª	ZONENG	3,0	8.367.427,00	24 meses	30 meses
2ª	CONTEC	2,3	8.439.074,24	30 meses	40 meses
3ª	RMS (1)	2,1	8.379.381,78	24 meses	54 meses
4ª	ALTENGE(2)	1,6	10.999.698,40	36 meses	48 meses

- (1) Apesar de ter obtido a 3ª colocação a RMS não foi aprovada na proposta técnica final que considerou as entrevistas realizadas pelos Engº Leon Bouillet e Marcus Rosa.
- (2) Apesar de ter obtido a 4ª colocação a ALTENGE não foi aprovada na proposta técnica final que considerou as entrevistas realizadas pelos Engº Leon Bouillet e Marcus Rosa.

Observação

- A pedido do membro da Comissão Paulo Nabuco, a empresa ZONENG apresentou uma alternativa de condições de pagamento de forma a equiparar à proposta apresentada pela empresa CONTEC.

3.6 – Resumo das ações realizadas

A – Principais ações

- Análise do projeto detalhado recebido
- Acompanhamento da elaboração do orçamento financeiro
- Definição das alternativas para redução de custos
- Acompanhamento da elaboração do Edital
- Suporte aos participantes da licitação
- Recebimento e avaliação das propostas recebidas dentro dos princípios definidos no Edital
- Definição dos participantes pré-selecionados em cada fase
- Esclarecimentos adicionais sobre a proposta apresentada por cada fornecedor
- Avaliação e proposição do fornecedor para contratação através da avaliação e aprovação dos condôminos em assembleia extraordinária
- Suporte para esclarecimentos adicionais aos condôminos na assembleia extraordinária para avaliação da contratação dos serviços de Reforma de fachada.

Observação: Todas as ações que envolveram contratação de prestação de serviços foram submetidas pela Comissão de Reforma de Fachada à apreciação dos condôminos em Assembleias Extraordinárias específicas, tendo sido aprovadas conforme prevê a Convenção do condomínio.

B – Reuniões realizadas

- 14 reuniões



4 – DEFINIÇÃO DO FORNECEDOR PROPOSTO

Decorrente de todas as atividades realizadas e obedecendo a todos os princípios de ética, transparência, capacitação técnica e condições de pagamento apresentadas a Comissão de Reforma de Fachada recomenda para avaliação e aprovação dos condôminos do Condomínio do Edifício Varanda das Rosas a empresa abaixo mencionada considerando a proposta e condições também mencionadas.

Empresa: ZONENG ENGENHARIA LTDA (CNPJ 07.244.193/0001-75)

Valor Global aprovado: R\$ 8.367.427,00 (oito milhões trezentos e sessenta e sete mil quatrocentos e vinte e sete reais)

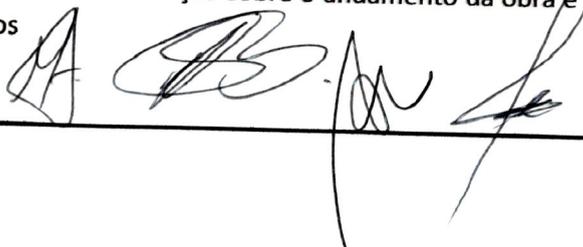
Tempo total de obra: 24 meses

Condições de pagamento: 30 meses conforme fluxo financeiro informado, sendo pagamento na mobilização de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)

Índice de Reajuste contratual: INCC (anual)

5 - ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS

- O resultado apresentado no item nº 4 representa a indicação da Comissão de Reforma de Fachada ratificada por todos seus membros titulares.
- Toda a documentação mencionada no presente relatório está em poder da Administração do Condomínio Varanda das Rosas para vistas e consultas.
- Conforme aprovado na assembleia extraordinária para a constituição desta Comissão, caberá a esta assessorar à Administração do Condomínio do Edifício Varanda das Rosas até a assinatura do contrato com a empresa aprovada na Assembleia Extraordinária a ser realizada no dia 09/10/18.
- Esta Comissão também recomenda a contratação pelo condomínio de empresa gerenciadora para o acompanhamento em todo o período da realização da obra dada a complexidade e ausência de expertise da Administração em obra deste vulto e complexidade, considerando, ainda, que em nenhuma hipótese é indicada o início da realização da obra sem a contratação da gerenciadora, cujas propostas já foram recebidas conforme abaixo:
 - Franco Vieira Reformas e Projetos – R\$ 16.800,00 – desclassificada tecnicamente
 - GERPRO Engenharia Ltda – R\$ 17.830,00/mês – R\$ 427.920,00
 - Pedro Paulo Pinto Consultoria e Gerenciamento – R\$ 18.000,00/mês – R\$ 432.000,00/total
- Ratificamos, ainda, as definições já sugeridas em assembleia para uma melhor gestão da obra:
 - A gestão da obra deverá ser realizada pela gerenciadora a ser contratada.
 - Deverão ser eleitos 2(dois) condôminos (Titulares e suplentes) para a realização das ações abaixo descritas:
 - **Representante Técnico**
 - Assessoramento e definição à gerenciadora para fatos imprevistos durante a obra
 - Interlocução com a Administração sobre o andamento da obra e soluções dadas para fatos imprevistos

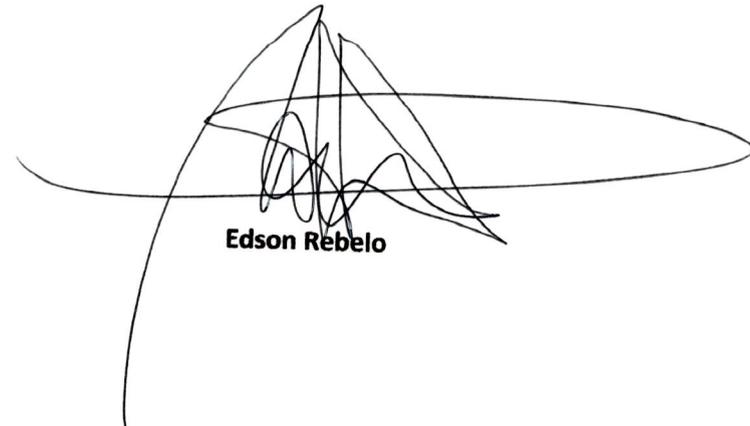


- Assessoramento e definição de soluções para problemas apresentados por condôminos referente a realização da obra
- **Representante Financeiro**
 - Definição de Plano de Centro de Custo em separado ao orçamento ordinário do condomínio
 - Acompanhamento do cumprimento físico e financeiro da obra junto à gerenciadora
 - Interlocução com a Administração para liberação das verbas financeiras previstas no contrato
 - Assessoramento e definição das soluções de ordem financeira referentes a execução do contrato
 - Publicação das informações referentes ao cumprimento do cronograma físico e financeiro da obra
- Este relatório é emitido em 3(três) vias destinadas:
 - 1ª via – Assembleia Extraordinária do dia 09/10/18
 - 2ª via – Comissão de Reforma da Fachada
 - 3ª via – Administração do Condomínio Varanda das Rosas

Rio de Janeiro, 08 de outubro de 2018



Paulo Nabuco



Edson Rebelo



Marcus Rosa



Leon Bouillet