

EXEMPLO ILUSTRATIVO · DADOS FICTÍCIOS

Parecer de Comparação de Propostas

Recuperação e impermeabilização da laje de cobertura

Contratante: Condomínio Residencial Exemplo**Área objeto:** 480,00 m² de laje de cobertura**Vistoria técnica:** não realizada; análise documental**Local:** Rio de Janeiro / RJ**Propostas analisadas:** 3 (Empresas A, B e C)**Finalidade:** subsidiar a decisão em assembleia

1. Resumo para a assembleia

As três propostas **não descrevem o mesmo serviço**. Os valores originais, de R\$ 48.000,00 a R\$ 136.000,00, não são comparáveis entre si. Depois de colocar todas no mesmo escopo, a diferença real cai de 183% para 48%.

A proposta mais barata (Empresa A) deixa de fora etapas indispensáveis e usa uma manta mais fina, com garantia de apenas 1 ano. Completada, ela custaria cerca de R\$ 85.540,00, com risco técnico maior.

Recomendação: contratar a **Empresa B**, cujo valor nivelado, de R\$ 93.200,00, está dentro da faixa de referência. É necessário exigir em contrato o teste de estanqueidade e a garantia de 5 anos por escrito.

2. Propostas recebidas

Empresa	Valor proposto	Prazo	Sistema	Garantia
Empresa A	R\$ 48.000,00	20 dias	Manta asfáltica 3 mm	1 ano
Empresa B	R\$ 92.000,00	35 dias	Manta asfáltica 4 mm, tipo III	5 anos
Empresa C	R\$ 136.000,00	40 dias	Manta asfáltica 4 mm, tipo III, com pintura térmica	5 anos

3. O que cada proposta inclui

Para o sistema funcionar e ter garantia, a impermeabilização de uma laje exposta precisa das etapas abaixo. A tabela mostra quais delas cada empresa incluiu no preço.

Etapa do serviço	A	B	C
Remoção do sistema existente e descarte em caçamba	Não	Sim	Sim
Regularização do substrato com caimento para os ralos	Sim	Sim	Sim
Manta asfáltica 4 mm com primer	3 mm	Sim	Sim
Arremates de rodapés, ralos e passagens de tubulação	Não	Sim	Sim
Teste de estanqueidade (lâmina d'água por 72 h)	Não	Não	Sim
Proteção mecânica sobre a manta	Não	Sim	Sim
Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	Não	Sim	Sim
Pintura térmica reflexiva (não solicitada)	—	—	Incluída

4. Nivelamento: quanto cada proposta custaria pelo mesmo escopo

Às propostas incompletas foi somado o custo das etapas que faltam, calculado pelos preços do orçamento de referência (item 5). Da proposta C foi retirado o valor da pintura térmica, que não fazia parte do pedido do condomínio.

Empresa	Valor proposto	Ajuste	Ajuste (R\$)	Valor nivelado
Empresa A	R\$ 48.000,00	Remoção, proteção mecânica, arremates, teste e descarte	+ R\$ 37.540,00	R\$ 85.540,00
Empresa B	R\$ 92.000,00	Teste de estanqueidade	+ R\$ 1.200,00	R\$ 93.200,00
Empresa C	R\$ 136.000,00	Retirada da pintura térmica	- R\$ 9.600,00	R\$ 126.400,00

Mesmo nivelada, a proposta A continua com manta de 3 mm e garantia de 1 ano. O valor nivelado dela não corrige essa diferença de qualidade, e por isso não deve ser lido como vantagem de preço.

Empresa A (nivelada)		R\$ 85.540
Empresa B (nivelada)		R\$ 93.200
Empresa C (nivelada)		R\$ 126.400

A faixa amarela marca o intervalo de referência, de R\$ 84.000,00 a R\$ 97.000,00.

5. Orçamento de referência

O orçamento de referência foi elaborado pela Condometa com composições de custo das bases públicas SINAPI e EMOP, ajustadas às condições do serviço e com BDI incluído. Ele serve de régua para avaliar se o preço de cada proposta é compatível com o mercado.

Etapas	Quantidade	Preço unitário	Total
Remoção do sistema existente	480,00 m²	R\$ 18,00	R\$ 8.640,00
Regularização com caimento	480,00 m²	R\$ 32,00	R\$ 15.360,00
Manta asfáltica 4 mm com primer	480,00 m²	R\$ 78,00	R\$ 37.440,00
Proteção mecânica	480,00 m²	R\$ 40,00	R\$ 19.200,00
Arremates de rodapés, ralos e passagens	1,00 vb	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00
Teste de estanqueidade 72 h	1,00 vb	R\$ 1.200,00	R\$ 1.200,00
Caçambas e descarte	1,00 vb	R\$ 3.500,00	R\$ 3.500,00
Total de referência			R\$ 90.340,00

A faixa aceitável de R\$ 84.000,00 a R\$ 97.000,00 corresponde a cerca de 7% para menos e para mais do total, margem que absorve as diferenças normais entre fornecedores.

6. Recomendação e cuidados na contratação

Recomenda-se a contratação da **Empresa B**, desde que o contrato inclua as condições abaixo.

1. A inclusão do teste de estanqueidade de 72 h antes da proteção mecânica, sem custo adicional ou pelo valor de referência.
2. A garantia de 5 anos por escrito, indicando o sistema aplicado e as condições de manutenção.
3. O cronograma físico-financeiro com pagamentos vinculados a medições, nunca adiantados ao serviço.
4. A retenção de 5% de cada pagamento, liberada após o teste e o recebimento da obra.
5. A apresentação da ART de execução e do seguro de responsabilidade civil antes do início dos serviços.

A **Empresa A** não é recomendada. O preço baixo vem de etapas omitidas e de um material de menor espessura, e a tendência é que o condomínio pague a diferença depois, em aditivos ou em reparos. A **Empresa C** é tecnicamente completa, mas está cerca de 40% acima da referência. Se houver interesse nela, cabe negociar o preço.

Durante a execução, a fiscalização por engenheiro independente confere se o material entregue é o contratado e se cada etapa foi executada antes de ser coberta pela seguinte. É nessa fase que costumam aparecer as economias indevidas.

Este parecer se baseia exclusivamente nos documentos recebidos.
Não substitui vistoria técnica nem projeto executivo.

* Nome e registro fictícios, usados só neste exemplo. Nos pareceres e propostas reais constam o nome e o CREA do engenheiro responsável.

Eng. Civil João Exemplo da Silva*
CREA-RJ nº 0000000000