

Proposta Técnica e Comercial

ID14228 – Carla Rodrigues - Manutenção de edifício em Carnaxide

Para: Carla Rodrigues
Prédio sito Praceta Fernando Pessoa nº3
Carnaxide

Diretor de Obra: Diogo Gama
diogo.gama@vintageobras.pt
+351 967 727 083

Mapa de Trabalhos com a respetiva Cotação

#	DESCRIÇÃO	VALOR
1	Cobertura	
1.1	Fornecimento e substituição de 5 tubos-ladrão na cobertura por novos com dimensão superior, para ajudar no escoamento de águas pluviais.	350,00
1.2	Reparação de 5 janelas na casa técnica, na cobertura, inclui substituição dos mastiques, lixagem e pintura das janelas.	400,00
1.3	Remoção das placas de revestimento existentes na cobertura e posterior reposição.	500,00
1.4	Remoção de todos os sistemas de impermeabilização em tela existentes no terraço incluindo o transporte a vazadouro de todos os entulhos resultantes da demolição e regularização/rectificação do suporte no terraços de forma a criar/corrigir pendentes, quando inexistentes e/ou inadequados, para direccionamento do escoamento das águas pluviais, incluindo todos os trabalhos, materiais e acessórios necessários ao seu perfeito acabamento.	1900,00
1.5	Fornecimento e aplicação de sistema de impermeabilização composto por emulsão betuminosa "Imperkote F" e tela dupla tipo "ECOplas 30 e ECOplas PY 40", incluindo todos os cortes, remates, fixações, uniões e soldaduras necessárias, bem como, todos os trabalhos, materiais e acessórios necessários ao seu perfeito acabamento e funcionamento. Inclui dobramento das telas até ao cimo dos muretes. Inclui zonas de platibandas (por cima das varandas).	10600,00
1.6	Remoção das antenas e fios adjacentes que se encontram na cobertura e consequente encaminhamento a vazadouro.	100,00

1.7	Reparação da escada de acesso à cobertura da casa das máquinas. Inclui pintura de esmalte sintético 48-261 SINTECIN SATINADO da CIN, assim como aplicação de primário anticorrosivo de secagem rápida nas mesmas superfícies.	250,00
2	Escadas	
2.1	Fornecimento e instalação de Plafon led 16W 4000K Blink com sensor de movimento PIR em todos os pisos, no vão de escadas, para melhor iluminação do mesmo. Inclui puxada da electricidade e instalação de calha técnica.	1500,00
2.2	Fornecimento e instalação de 13 Blocos de emergência no teto com 3W. Inclui a remoção dos blocos antigos inoperacionais.	1100,00
3	Fachada	
3.1	Análise técnica efetuada através de rapel, na fachada do prédio, de modo a perceber as anomalias exteriores a reparar.	500,00
	TOTAL	17 200,00 €

A estes trabalhos são ainda adicionados outras anomalias verificadas pela empresa que procedeu ao levantamento das mesmas, e que passo abaixo a citar com o respectivo valor de reparação:

Local: CAIXA DE ESCADAS

Elemento: TETOS

Parâmetros: Acabamento

Análise: Foi verificada a perda localizada de material de revestimento bem como outras falhas causadas por movimentação de materiais.

Grau da Anomalia: Médio Anomalia de Natureza Construtiva? Não

Medida Corretiva: As falhas verificadas nos tetos das escadas podem ser tratadas devidamente pelo avivamento das fissuras com posterior enchimento com argamassas tipo Aquaplast ou similar e depois de passagem com lixa de grão fino, aplicar esquema de pintura adequado,

baseado em tintas acrílicas e com uma demão de primário e duas a três demãos de acabamento.

A falta de material verificado, provavelmente desligado por falta de aderência poderá ser também refechada com a mesma argamassa acima referida devendo ser garantida a aderência por meio de picagem da área e limpeza (desengorduramento) antes da aplicação das camadas de enchimento devendo ser garantidas as recomendações da ficha técnica do produto.

Valor de reparação: 280 €

REDE DE GÁS

Local: REDE DE GÁS

Elemento: REDE DE GÁS

Análise: Nas caixas que contêm as válvulas de corte à fração, as tubagens em cobre não estão devidamente protegidas / identificadas. As tampas das caixas encontram-se ligeiramente danificadas.

Grau da Anomalia: Baixo **Anomalia de Natureza Construtiva?** Sim

Medida Corretiva: Após limpeza da referida caixa e tubos proceder à pintura da tubagem com amarelo ocre regulamentado para “Gás”. Melhorar a fixação e estado geral das tampas.

Valor de reparação: 700 €

Local: REDE DE GÁS

Elemento: REDE DE GÁS

Análise: Não foi verificada a devida ligação da tubagem metálica de gás à terra.

Grau da Anomalia: Médio **Anomalia de Natureza Construtiva?** Não

Medida Corretiva: Efetuar a ligação à terra com aplicação de elétrodo no solo e abraçadeira adequada, junto da válvula de corte ao edifício, interligados por cabo de terra com secção de 16 mm² ou superior.

Valor de reparação: 600 €

Local: REDE DE ESGOTOS

Elemento: REDE DOMÉSTICA E PLUVIAL

Análise: As caixas de visita (câmaras de inspeção) apresentam-se sujas, com algumas falhas no revestimento e as tampas não estão sifonadas. Nalgumas caixas verificou-se acumulação permanente de águas.

Trabalhos a realizar: Fornecimento e substituição de aros e tampas sifonadas, limpeza das caixas e selagem.

**Valor de reparação: 450 € pelo tratamento de cada caixa.
Considera-se 4 caixas. 1800 €**

Local: REDE DE ESGOTOS

Elemento: REDE DOMÉSTICA E PLUVIAL

Análise: As calhas de evacuação de águas pluviais encontram-se atulhadas de detritos fomentando também a estagnação das águas. A acumulação de água nestes locais pode provocar infiltrações no edifício e segregação / dessolidarização do solo.

Grau da Anomalia: Baixo Anomalia de Natureza Construtiva? Não

Medida Corretiva: Efetuar a limpeza das caleiras ao nível da via pública e prever uma manutenção periódica.

Valor de reparação: 200 €

Em relação aos trabalhos relacionados com o ramal de água, estes incluem:

- Remoção da conduta do lixo de todos os andares.
- Execução de uma coluna de água em inox cravado, no exterior, com ligação direta a cada contador de cada apartamento.
- Abertura de roços nas placas para passagem das tubagens de água.
- Furos para dentro de cada apartamento para ligar ao contador.
- Pintura nas zonas intervencionadas.

Valor destes trabalhos: 17 650 €

Os restantes itens precisam ser avaliados pelo técnico de rapel, caso aceitem o valor de rapel descrito no início do orçamento, de modo a perceber os trabalhos a serem executados no exterior do prédio.

Em relação aos trabalhos eléctricos, temos:

- Quadro de colunas, instalação de corte geral de segurança, de acordo com a amperagem do condomínio, instalação de caixa de saída de fusíveis, com proteções de acordo com as normas actuais.
- Quadro elétrico dos serviços comuns, substituição total de quadro elétrico e disjuntores trifásicos, instalando diferencial de proteção inexistente no atual quadro elétrico do condomínio. Nota: Todos os equipamentos serão da HAGER.
- Reaperto do quadro elétrico da casa das máquinas e colocação de ponteiras em condutores nus.
-
- Reparação/substituição de lâmpadas, acomodação e fecho das tampas de telecomunicações.
- Circuito de iluminação de emergência permanente, instalação de tomadas na parede com terra. Consideradas 13 circuitos de iluminação de emergência.

Valor destes trabalhos: 4500 €

Valor total da obra: 42 930 €

Aos valores apresentados acresce a Taxa de IVA em vigor.

Como se trata de um imóvel afeto a habitação e é uma empreitada de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação, pode ser aplicada a Taxa Reduzida de IVA, ao abrigo do item 2.27 da Lista I

anexa ao CIVA - antes da renumeração efetuada pelo D.L. 102/2008, de 20 de junho era o item 2.24.

Resumo do IVA:

Resumo de IVAs	Valor Materiais	Valor Mão-de-obra	Total
	40%	60%	100%
Valor s/ IVA	17 172,00 €	25 758,00 €	42 930,00 €
Valor IVA	3 949,56 €	1 545,48 €	5 495,04 €
Valor c/ IVA	21 121,56 €	27 303,48 €	48 425,04 €

O valor do IVA para a sua obra é de 5 495,04 € e o valor total da obra com IVA é 48 425,04 € (não inclui opcionais).

Outras situações sobre o tema a combinar particularmente.

Condições Gerais da Obra

Prazo de Execução

O prazo de execução previsto é de 70 dias úteis após o início dos trabalhos.

Condições de Pagamento

O pagamento dos trabalhos será efetuado por transferência bancária em prestações variáveis escalonadas no tempo, em função dos montantes definidos no Plano de Pagamentos abaixo proposto:

Fase	Descrição	Condições de Pagamento
Fase 1	Adjudicação da obra	30 %
Fase 2	1/3 da obra	30 %
Fase 3	2/3 da obra	30 %
Fase 4	Conclusão da obra	10 %

Dados para transferências

IBAN (BPI): PT50 0010 0000 509342100016 8

Garantias

O prazo de garantia pela boa execução da obra é de 5 anos para elementos construtivos estruturais, 2 anos para elementos construtivos não estruturais, instalações técnicas e para equipamentos, a contar da data da conclusão dos trabalhos.

A garantia dos materiais utilizados na obra é a indicada pelo fabricante. Em tudo o resto será em conformidade com a lei em vigor aplicável a obras e imóveis destinados a longa duração.

Outras Condições

O fornecimento de água e energia elétrica para a realização da obra deverão ser garantidas pelo cliente de acordo com as estritas necessidades da mesma.

No caso da proposta ser afetada de redução ou aumento de custo correspondente a 15% haverá um correspondente aumento ou redução de atualização da Proposta de 5% e sucessivamente no mesmo patamar de incrementos.

A responsabilidade da execução da empreitada, bem como as garantias de trabalhos concluídos, recai sobre a empresa que as executa, isto é, a Absorve Saber, Unipessoal lda e não sobre a marca VINTAGE OBRAS.

Caso não haja impedimento, o cliente permitirá a colocação de painel comercial da **VINTAGE OBRAS** em local seguro e de boa visibilidade.

Validade da proposta

O presente orçamento é válido por um período de **60 dias**.

Lisboa, sexta-feira, 18 de Setembro de 2020.

Diogo Gama

(Eng. Civil | Diretor de Obra)