



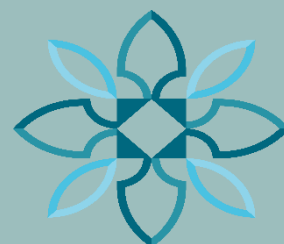
**VALENTIM JOSÉ LUÍS & FILHOS, S. A.**  
Empreiteiros de Construção Civil e Obras Públicas



# Nota Justificativa do Preço Proposto

[alínea c) do ponto 2 do artigo 12º do Programa de Concurso]

**REQUALIFICAÇÃO DA ESCOLA BÁSICA DR. CARLOS PINTO  
FERREIRA - JUNQUEIRA**



**Vila do Conde**



## Nota Justificativa do Preço Proposto

[alínea c) do ponto 2 do artigo 12º do Programa de Concurso]

A Valentim José Luís & Filhos S.A, com sede na Rua dos Engenhos, 36, 4490-233 Póvoa de Varzim, titular do alvará de construção n.º 3819, declara que na composição dos valores apresentados na lista de preços unitários que serve de base ao valor desta proposta e de forma a garantir que o valor apresentado inclua todos os possíveis encargos, foram ponderados diversos factores, enquadrados em diferentes categorias, conforme se enuncia no decurso do presente documento o que resultou numa proposta com um valor que consideramos bastante competitivo.

A Valentim José Luis & Filhos, SA. Implementou um Sistema Integrado de Gestão da Qualidade, de acordo com a norma NP EN ISO 9001:2008, tendo alcançado com sucesso esse objectivo e assumindo a sua manutenção e melhoria como um desafio crítico para a organização, uma vez que visa a satisfação dos clientes através de uma gestão mais eficaz e mais eficiente.

O historial organizacional e empresarial da Valentim José Luis & filhos, SA, evidenciado pela validação do seu desempenho, bem como pela sua solidez financeira, qualidade e liderança, conjugados com o currículo de empreitadas realizadas, que comprova de forma inequívoca, a larga experiência na realização de empreitadas de grande complexidade, a preços muito competitivos, traduzindo as condições excepcionalmente favoráveis de que a concorrente comprovadamente dispõe para a execução da prestação objecto do contrato a celebrar.

A capacidade económica e solidez financeira que a empresa demonstra, no actual contexto de crise que o país atravessa, constitui vantagem decisiva em termos de competência negocial com fornecedores, subempreiteiros e entidades de crédito, com reflexos óbvios nos preços conseguidos e na economia do processo de construção.

O valor da nossa proposta foi alicerçado em diversos pontos que passamos a enumerar:

1. Larga experiência adquirida pelos nossos técnicos, o que lhes permite otimizar tempos e métodos de execução do trabalho;
2. Meios humanos qualificados, com vasto currículo neste tipo de empreitada e equipamentos próprios, não sendo necessário recorrer a subempreitadas, evitando-se assim acréscimo nos custos;
3. O historial organizacional e empresarial da Valentim José Luis & filhos, SA, evidenciado pela validação do seu desempenho, bem como pela sua solidez financeira, qualidade e liderança, conjugados com o currículo de empreitadas realizadas, que comprova de forma inequívoca, a larga experiência na realização de empreitadas de grande complexidade, a preços muito competitivos e abaixo dos praticados no mercado, traduzindo as condições excepcionalmente favoráveis de que comprovadamente dispõe para a execução da prestação objecto do contrato a celebrar.



4. A capacidade económica e solidez financeira que a empresa demonstra, no actual contexto de crise que o país atravessa, constituem vantagem decisiva em termos de competência negocial com fornecedores, subempreiteiros e entidades de crédito, com reflexos óbvios nos preços conseguidos e na economia do processo de construção.

### Experiência da Valentim José Luis & Filhos

A vasta experiência da empresa Valentim José Luis & Filhos, SA, em obras de igual natureza, com condicionantes e características semelhantes, permitirá a perfeita execução dos trabalhos, seguindo o faseamento proposto no procedimento de concurso.

Com assinalável experiência em empreitadas desta natureza – Remoção de Amianto, a empresa e os técnicos que a integram, executarão os trabalhos de acordo com o previsto, em total respeito pelas condições impostas a concurso.

#### Experiência Profissional

|                                                         |        |
|---------------------------------------------------------|--------|
| Edifício Escolar de S. Romão de Neiva, Viana do Castelo | 450m2  |
| Edifício Escolar de Vila de Punhe, Viana do Castelo     | 1050m2 |
| Edifício Escolar do Carvoeiro, Viana do Castelo         | 600m2  |
| Edifício Escolar de Portela Susã, Viana do Castelo      | 460m2  |
| Edifício Escolar de Outeiro, Viana do Castelo           | 460m2  |
| Edifício Escolar de Vila Franca, Viana do Castelo       | 730m2  |
| Edifício Escolar de Castelo de Neiva, Viana do Castelo  | 660m2  |
| Edifício Escolar de Monserrate, Viana do Castelo        | 1300m2 |
| Edifício Escolar de Darque, Viana do Castelo            | 450m2  |
| Edifício Escolar do Cabedelo, Viana do Castelo          | 820m2  |
| Centro Infantil de Barcelos                             | 1200m2 |
| Pavilhão Póvoa de Varzim                                | 750m2  |
| Escola do Desterro, Póvoa de Varzim                     | 900m2  |
| Associação Cultural de Mujães                           | 200m2  |



**FIGURA 1 – FOTOGRAFIAS DE EMPREITADAS QUE ENVOLVERAM A REMOÇÃO DE AMIANTO**

As obras acima em exemplo assemelham-se à empreitada em concurso. A experiência recolhida na execução de obras de complexidade e dimensão análoga, confere-nos desenvoltura e perfeccionismo.

### **Caracterização da Empreitada**

A presente empreitada de Requalificação da Escola Básica Dr. Carlos Pinto Ferreira – Junqueira, tem como objectivo averiguar as patologias existentes, e determinar as respectivas causas (problemas de deficiências na construção).

Trata-se de um edifício com rés-do-chão e 1º andar, de construção tradicional com estrutura em betão armado (sapatas, pilares, vigas e lajes), paredes em alvenaria de tijolo, sendo as exteriores duplas. A cobertura é inclinada com recurso a chapas de fibrocimento. As platibandas encontram-se revestidas, pelo interior, com tela asfáltica mineral. As fachadas do edifício são revestidas com reboco e pintura. A caixilharia exterior é em alumínio com vidro duplo, com proteção exterior por estores.



FIGURA 2 - VISTA AÉREA DA LOCALIZAÇÃO DA EMPREITADA (FONTE: GOOGLE EARTH)

## Deficiências/ Patologias

- **Cobertura**

A cobertura é constituída por uma estrutura simples e revestida com chapas de fibrocimento. Além da questão da saúde pública (o governo tem como objetivo erradicar todas as coberturas com este tipo de material – em que exista amianto na composição do fibrocimento), a substituição do revestimento pode melhorar a questão térmica e o período de vida útil deste tipo de revestimento, o qual está a atingir o limite.

As caleiras existentes também denotam envelhecimento, podendo dar origem a infiltrações de água.

Existe um pequeno troço da cobertura do corpo de ligação que já substituiu o fibrocimento pela nova solução.



- **Fachadas**

As fachadas são rebocadas e pintadas, apresentando alguma fissuração, facto que merece atenção e tomada de medidas apropriadas. As platibandas (em betão armado), demonstram problemas de desagregação de pequenas partes do betão, por acção das armaduras oxidadas, as quais aumentam de volume e fazem soltar o recobrimento da mesma.





- **Revisão das caixilharias, estores e vedação periférica**

Verificadas as caixilharias nesta escola, estas apresentam-se genericamente em bom estado e não carecem de intervenção, com exceção de alguns casos isolados.

Os estores também estão dentro do mesmo critério de avaliação, existindo alguns estores picados derivado de projeção de pedras ou outros objetos.



- **Requalificação dos sanitários**

Os sanitários encontram-se em mau estado de conservação, com peças sanitárias descritas, fruto da intensidade de utilização. Aproveitar a intervenção para requalificar o espaço, é urgente.



- **Requalificação do pavimento dos espaços exteriores (pavimento)**

O pavimento junto ao campo de jogo (lado poente) apresenta algumas depressões coincidentes com linhas de drenagem de águas pluviais, a qual terá que ser intervencionada para repor as condições de planimetria.





- **Tratamento da junta de dilatação**

Verifica-se que existe um deslocamento dos edifícios na zona da junta de dilatação, pelo que é necessário reparar a junta de dilatação, a qual pode introduzir infiltrações no interior da escola.





### Prazo de execução

O prazo de execução previsto no caderno de encargos para execução da empreitada é de **120 dias** contados a partir da data da consignação e da aprovação do PSS.

Para o cumprimento do prazo será impreterível garantir que a empreitada evolui harmoniosamente, sem conflitos nem atrasos. Para isso, a **Valentim José Luís & Filhos, SA.** fará previamente a preparação e planeamento da obra, analisando eventuais aspectos que possam desencadear atrasos, nomeadamente a disponibilização de equipas de trabalho, equipamentos e materiais.

Será elaborado um plano de trabalhos pormenorizado, rigoroso mas ajustável, organizado com base em rendimentos reais de trabalho e de capacidade de mobilização, quer a nível de aprovisionamento e contratação no mercado, quer na experiência adquirida na realização de obras de semelhante complexidade e dimensão. (nomeadamente nas datas de entregas de materiais, na verificação da disponibilidade dos meios de produção, nas datas de início e conclusão das tarefas críticas, etc., de forma a poder antecipar contratempos e encontrar resoluções.

Face à nossa experiência e capacidade técnica, consideramos o prazo suficiente para a execução atempada da empreitada.

Também em muito contribui o facto de dispormos de um estaleiro central a **± 7km** da obra, permitindo um apoio permanente à mesma, associado ao facto de possuirmos nos quadros da empresa mão-de-obra, qualificada, com vasto currículo neste tipo de empreitadas.

A nível de técnicos superiores, a Valentim José Luís & filhos, SA, possui um quadro com experientes técnicos neste tipo de obra, com o qual, através de um dimensionamento / planeamento correto de toda a empreitada podemos garantir o cumprimento dos objectivos finais.

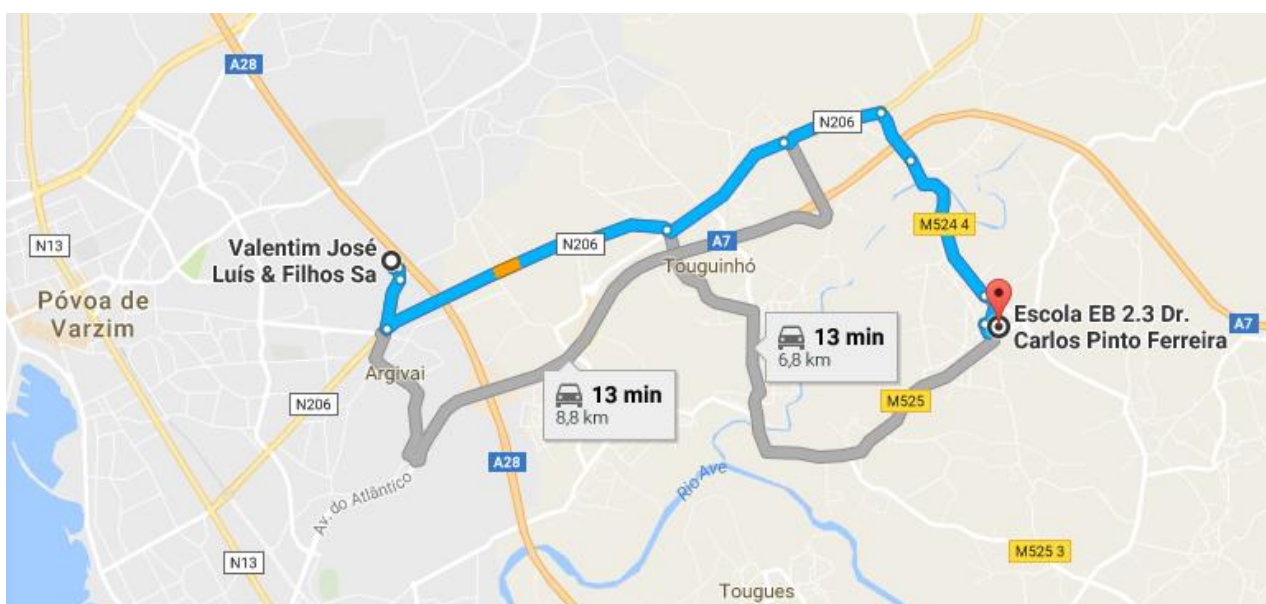


FIGURA 3 - DISTÂNCIA DO ESTALEIRO CENTRAL DA VJL AO LOCAL DA EMPREITADA (FONTE: GOOGLE MAPS)

### Localização geográfica da empreitada

A empreitada localiza-se entre a Av. Comendador João Rebelo de Carvalho e a Rua José Baptista da Silva, na freguesia da Junqueira, em Vila do Conde.

### Envolvente da obra e condicionalismos

Nesta fase, analisamos as características geográficas de implantação e de ocupação da área, partindo-se de uma análise ao local dos trabalhos com verificação de uma série de pontos definidos pela empresa como questões chaves no condicionalismo das empreitadas de características semelhantes.

Dos pontos analisados, assinalam-se os seguintes:

- Aprovação do Plano de Remoção de Amianto pelo ACT.
- Existência de condutas de Abastecimento de Água, Águas residuais, Pluviais, Gás e Electricidade não identificadas anteriormente, que possam condicionar os trabalhos;
- Erros e omissões nos projectos da empreitada:
  - Fraca coordenação entre projetos das diversas especialidades;
  - Indefinição de soluções;
  - Omissão de pormenores



- Surgimento de novas disposições regulamentar incompatíveis com os projetos elaborados
- Circulação rodoviária e pedonal;
- Atrasos na entrega de material;
- Condições atmosféricas desfavoráveis à execução dos trabalhos

O local de execução dos trabalhos, implicará por si só, um cuidado extremo na sua preparação e execução, garantindo-se, durante o desempenho de todos os trabalhos afectos á obra, medidas de prevenção que garantam a segurança não só no perímetro afecto á empreitada e estaleiro, mas também nas áreas envolventes á empreitada.

#### Agentes locais:

Sempre que financeiramente possível, o aprovisionamento será realizado por fornecedores da região. Dessa forma, a empreitada potenciará a envolvente e os agentes locais onde se insere e os custos de mobilização de materiais serão inferiores.

Para o apuramento dos custos directos de produção de cada um dos itens do mapa de quantidades da empreitada foram tomadas as seguintes acções e tidos em consideração os seguintes factores:

|                                         |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COMPOSIÇÃO DIRECTA DOS PREÇOS UNITÁRIOS | <b>PROSPECÇÃO DE MERCADO</b>                   | Pesquisa ao mercado local de possíveis fornecedores interessados em colaborar na empreitada;                                                                                                                                                                                                             |
|                                         | <b>POLÍTICA DE STOCKS</b>                      | A eficiente política de stocks em vigor na Valentim José Luis & filhos, SA. permite assegurar o aprovisionamento adequado da empreitada com equipamentos e matérias-primas adquiridas a preços de mercado concorrenciais.                                                                                |
|                                         | <b>DIRECÇÃO TÉCNICA A AFECTAR À EMPREITADA</b> | Mobilização de um Eng. Civil licenciado, para acompanhar os trabalhos, apoiado por uma equipa de técnicos em estaleiro central prestando o necessário apoio logístico;<br>Aproveitamento dos meios próprios que a empresa dispõe, nomeadamente mão-de-obra altamente qualificada e equipamento adequado; |
|                                         | <b>MÃO-DE-OBRA AFECTAR À EMPREITADA:</b>       | Mão-de-obra própria, altamente especializada, apresentando níveis de qualidade elevados de execução dos trabalhos.                                                                                                                                                                                       |
|                                         | <b>EQUIPAMENTO A AFECTAR À EMPREITADA</b>      | Os equipamentos disponibilizados serão os adequados a especificidade do trabalho e são propriedade da Valentim José Luis & filhos, SA. No entanto e caso seja necessário, os mesmos poderão vir a ser reforçados com outros, requisitados pela direcção de obra ao nosso estaleiro central;              |



Nos custos indirectos englobamos as despesas de administração, lucro e outras despesas não discriminadas associadas à empreitada, nomeadamente:

|                                           |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COMPOSIÇÃO INDIRECTA DOS PREÇOS UNITÁRIOS | ESTALEIRO                                    | Montagem e desmontagem de vedação da obra; manutenção e desmontagem de instalações de apoio a direcção de obra, fiscalização, locais fechados para recolha e armazenamento de materiais e sanitários químicos;<br>Despesas com fornecimento de água e electricidade;<br>Montagem de painéis informativos;<br>Reposição do local nas condições iniciais                                                                                                                               |
|                                           | GARANTIAS DE SEGURANÇA, QUALIDADE E AMBIENTE | Adaptação e implementação do PSS afecto à empreitada, PGA e PGQ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                           | OUTROS ENCARGOS                              | Outras despesas que estejam associadas a empreitada.<br>Encargos com a formação profissional dos trabalhadores de forma a melhorar a qualidade de execução das suas tarefas, políticas de qualidade, ambiente e segurança em vigor<br>Encargos com seguros de responsabilidade civil e todos os demais previstos na lei, de modo a reduzir potenciais problemas, tanto para o Dono de Obra como para a empresa.<br>Encargos financeiros, garantias e o inerente proveito da Empresa. |

### Conclusão

De acordo com o que foi atrás exposto, e tendo em conta a complexidade da empreitada, o prazo de execução, o projecto de execução e outras situações relevantes, julgamos considerar a nossa proposta como adequada e perfeitamente suficiente para execução da obra com a qualidade que nos é reconhecida e que a mesma merece.

Póvoa de Varzim, Abril de 2017.