

NOTA JUSTIFICATIVA DO PREÇO PROPOSTO

CLIENTE :

MUNICÍPIO DE ESPINHO

OBRA :

**"CONCLUSÃO DAS REDES DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS NO
CONCELHO DE ESPINHO - FASE I - ID 40 E ID 44"**

PRAZO DE EXECUÇÃO: 60 DIAS

A MAJOBER declara que para o estabelecimento dos preços unitários da empreitada de "CONCLUSÃO DAS REDES DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS NO CONCELHO DE ESPINHO - FASE I - ID 40 E ID 44", a Signatária procedeu a uma consulta exaustiva do mercado com o objectivo de obter as melhores propostas com garantia de melhor qualidade.

Fixou os rendimentos do seu equipamento e da sua mão-de-obra em função da sua experiência em trabalhos similares e após proceder a prévio reconhecimento da área onde se desenrolarão os trabalhos.

De referir que a Signatária procede à análise sistemática dos rendimentos de trabalho e estabelece participações ao pessoal em função da produtividade mensal constatada, facto que constitui para a fixação do pessoal especializado e apuro da sua qualidade.

Um controle de custos rigoroso é fundamental para que não surjam surpresas, mais tarde, quando se fizerem as contas finais da empreitada.

Este controle envolve a análise e contabilização de:

- **Custos directos** (custos imputáveis a cada uma das actividades ou tarefas em que se divide a obra);
- **Custos de Estaleiro** (despesas que podendo ser imputáveis a uma determinada obra, não são imputáveis separadamente a determinadas actividades ou tarefas);
- **Custos indirectos** (custos que compreendem as despesas suportadas pela empresa e que não podem ser imputadas directamente a uma obra).

Todos estes custos são previstos na fase de concurso, contudo existem diversas condicionantes que podem alterar os pressupostos então definidos para a sua contabilização, originando assim uma nova realidade.

Para ter uma obra permanentemente controlada a Direcção de Obra socorre-se de elementos que lhe permitem ter essa percepção como o Reorçamento e o Balancete Mensal.

Quando se adjudica uma subempreitada, a Direcção de Obra tem na sua posse os valores pelos quais se admitiu, em fase de concurso, que se executaria essa actividade "Preços Secos". Raras vezes se adjudicam trabalhos por valores iguais aos secos, o que conduz naturalmente a uma nova realidade da empreitada.

Também os custos de estaleiro têm de ser constantemente avaliados, se estes não correspondem ao previsto tem que se fazer reflectir no reorçamento.

O reorçamento é um documento que reflecte, naquele instante, a realidade da empreitada, e que se obtém actualizando-o sempre que surge algo que altera a previsão feita em concurso.

É muito comum ser feito logo no início de obra. Quando é dado uma obra para executar a um director de obra e sua equipe, é comum fazer-se novas consultas de forma a actualizar os preços tidos como base ao orçamento inicial ou na tentativa de obter-se preços mais baixos com novas consultas. Obtidos novos preços para a execução de determinada actividade, essa informação é transferida para o reorçamento que permite de uma forma mais global visualizar o que determinada mudança afectará a realidade da obra.

O balancete mensal é um elemento puramente contabilístico, informa friamente todos os custos e proveitos que a obra tem mensalmente e desde o seu início, independentemente dos trabalhos executados e por algum motivo não facturados.

É elaborado a partir dos elementos que os serviços de contabilidade fornecem à obra.

Adjudicação de Subempreitadas:

Tal como a maioria dos Empreiteiros de Construção Civil, a **MAJOBER** sub-empreita alguns trabalhos constituintes da empreitada.

Assim, há necessidade de efectuar contactos com determinadas empresas especialistas na execução de determinados trabalhos. Procede-se à preparação dos processos de consulta que incluem: descrições dos trabalhos, respectivas quantidades, caderno de encargos e, quando necessário, elementos desenhados.

Após a recepção das propostas, seleccionam-se as mais favoráveis. Inicia-se um processo de negociação, ajuste de preços e condições contratuais, até que se chega a acordo com um dos interessados.

Facturação dos Subempreiteiros:

Mensalmente, todos os Subempreiteiros emitem a factura referente aos trabalhos que efectuaram nesse espaço temporal. Para a elaboração desta factura é necessário que os representantes do Empreiteiro e do Subempreiteiro cheguem a acordo na medição dos trabalhos efectuados, só após este acordo o Subempreiteiro emite a factura e a direcção de obra autoriza o seu pagamento pelos serviços da empresa.

Facturação ao Dono de Obra:

Da mesma forma que o Subempreiteiro factura ao Empreiteiro, também o Empreiteiro tem que emitir a sua factura para ser paga pelo Dono de Obra. Esta factura resulta do auto de medição dos trabalhos executados, acordado agora pelo Empreiteiro e pelo Dono de Obra, e dos valores estabelecidos no contrato da empreitada.

É fundamental que haja equilíbrio entre o que se paga e o que se recebe, para que se mantenha estável a relação entre custos, proveitos e margem da empreitada.

Trabalhos extra contratuais:

Como é de conhecimento geral, alguns dos projectos de execução que chegam às obras têm erros, omissões, incongruências e contradições entre as várias especialidades. Por outro lado, o próprio Dono de Obra solicita alterações e trabalhos novos ao Empreiteiro.

Estes dois factores obrigam o Empreiteiro a elaborar novos orçamentos para a execução dos trabalhos que vão surgindo e não integram o contrato inicial.

Os orçamentos são da responsabilidade da Direcção da Obra e apresentam também alguma importância na sua actividade diária.

Controle de Custos / Reorçamentação:

Tal como todas as actividades económicas, a construção exige um grande rigor no controle de custos. À Direcção de Obra cabe a obrigação de conduzir toda a sua atenção para a diminuição dos custos, aumento de proveitos e consequente aumento das margens de comercialização do seu produto.

Pedroso, 5 de Abril de 2017