

**MUITO ALÉM DE
UM CONDOMÍNIO,
O VERDE É UM
ESTILO DE VIDA.**



VERDE

CONDOMÍNIO SOCIOAMBIENTAL



Reunião Técnica

08 março de 2022

AGE - 13 março 2022



- 1. Apresentação do resultado do Edital 01/2021 – Empreitada por Preço Global referente a realização das obras de infraestrutura em atendimento ao previsto na Licença de Instalação do Condomínio Verde e autorizada pela LEOBI nº 01/2021 emitida em 20/9/2021**

1. Fac-símile Termo de Compromisso de Execução de Obras (DODF 7/4/2021)

COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMÍNIO VERDE

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS

O presente Termo de Compromisso id. 58946225 que entre si firma de um lado Cooperativa do Projeto Condomínio Verde, CNPJ: 06.127.911/0001-60, e do outro lado Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, tem por objeto a execução das obras de infraestrutura do projeto de Regularização do Parcelamento Verde, localizado no Setor Habitacional Estrada do Sol, Jardim Botânico/DF, no valor de R\$ 16.153.850,40 (dezesseis milhões, cento e cinquenta e três mil, oitocentos e cinquenta reais e quarenta centavos), vinculado à Nota Promissória nº 01/2021, Documento id. 58938712, do Processo SEI/GDF 0030-017954/1991. Brasília/DF, 06 de abril de 2021. COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMÍNIO VERDE.

1. Fac-símile da LEOBI



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária
Unidade de Apoio Jurídico e Administrativo

LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM PARCELAMENTO DO SOLO URBANO Nº 1/2021	
IDENTIFICAÇÃO	Interessado: COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMÍNIO VERDE
	CPF/CNPJ: 06.127.911/0001-60
	Endereço: SHIS QI 23, BR 251, Estrada do Sol Km 7,5 CEP 71.680-608, Setor Habitacional Jardim Botânico, Brasília/ DF.
	Telefone: (61) 3427-0181 Email: condominioverde@hotmail.com
	Número do Processo: 0030-017954/1991
	Nome do parcelamento: Parcelamento Verde
	Endereço do parcelamento: Setor Habitacional Estrada do Sol - Região Administrativa do Jardim Botânico - RA-JB.
Objeto	
(discriminar as obras de infraestrutura objeto da licença, de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado)	
1 - Serviços Preliminares, Gerais e Administrativos.	
2 - Demolições, Retiradas e Remanejamentos.	
3 - Obras de Drenagem de Águas Pluviais.	
4 - Sistema Viário Definitivo.	

Validade da Licença: 48 (quarenta e oito) meses	
Local Brasília/DF	Data: 20/09/2021
Responsável pela análise e emissão:	
Fabiana Alves Wanderley Gertrudes Diretora de Consultas e Procedimentos para Registro Cartorial - DICOPRE/COAJ/SUPAR/SELIC/SEDUH	
Visto:	
Danielle Borges Siqueira Rodrigues Subsecretária de Parcelamentos e Regularização Fundiária	
Mateus Leandro de Oliveira Secretário de Estado da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação	



1. Reuniões técnicas prévias para discussão do Termo de Referência, do Edital e das Propostas apresentadas pelas Empresas.

- ✓ Termo de Referência e Edital: Realização de três reuniões técnicas nos dias 7, 9 e 13 de outubro/2021.
- ✓ Propostas das empresas: Realização de três reuniões técnicas em 5, 8 e 10 de março/2022.

1. Fac-símile do Edital – Publicado do DODF



PÁGINA 84

Diário Oficial do Distrito Federal

Nº 212, SEXTA-FEIRA, 12 DE NOVEMBRO DE 2021

COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMÍNIO VERDE – COOVERDE

AVISO DE EDITAL DE CONTRATAÇÃO
PROCESSO DE CONTRATAÇÃO Nº 01/2021
EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL

A COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMÍNIO VERDE, inscrita no CNPJ nº. 06.127.911/0001-60, com sede na Estrada do Sol Km 7,5 Setor Habitacional Jardim Botânico, CEP: 71.680-608, Brasília/DF; representada por seu diretor OSWALDO NAPOLEÃO ALVES, brasileiro, casado, administrador, inscrito no CPF nº 014.***.***-16 e registro geral nº 13.***.***5 SSP/SP; torna público aos interessados que realizará PROCESSO DE CONTRATAÇÃO a EXECUÇÃO DE OBRAS DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS, PAVIMENTAÇÃO DE BLOCO INTERTRAVADO E DEMAIS OBRAS COMPLEMENTARES NO PARCELAMENTO VERDE na modalidade de EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL, para a contratação de empresa para execução de obras de infraestrutura no PARCELAMENTO VERDE.

INFORMAÇÕES PRELIMINARES	
Interessado	Cooperativa do Projeto Condomínio Verde
Forma e regime de execução	Empreitada por preço global
Retirada do Edital, Termo de referência e 10 anexos	https://shortest.link/1EQU
Data limite para entrega da proposta	15/12/2021 às 17 horas
Endereço	Estrada do Sol km 7.5, Condomínio Verde, Sede Administrativa, CEP: 71680-608, Brasília/DF.
Horários	Segunda a Sexta-feira, das 8h às 17hs
Informações	condominioverde@hotmail.com

Brasília/DF, 11 de novembro de 2021

COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMÍNIO VERDE
OSWALDO NAPOLEÃO ALVES

Diretor



1. Composição da Comissão do Edital

- ✓ Alexandra Maciel (Buritis/11)
- ✓ Antônio (Imbuías/6)
- ✓ Danilo Rodrigues (Sucupiras/2)
- ✓ Frederico Amaral (Ponte/5)
- ✓ Livino – Membro da diretoria do MCJB, Presidente do Conseg e Síndico do Privê A (Altiplano Leste)

Todas as reuniões da Comissão do Edital e as diligências realizadas foram acompanhadas pelos membros do Conselho Fiscal nas presenças de:

- ✓ Ana Gitta (Quaresmeira/20)
- ✓ Alessandro Pacheco (Buritis/16)
- ✓ Angela Pimentel (Buritis/4A)
- ✓ Larissa Barros (Jacarandá/16)

1. Empresas habilitadas



GW Construções e Incorporações – CNPJ 00.528.786/0001-14

NG – Engenharia e Construções Ltda – CNPJ 04.326.648/0001-03

Construtora Pollo Comércio e Incorporações Ltda – CNPJ 01.197.0001-71

1. Propostas recebidas



RESUMO DAS PLANILHAS DE SERVIÇOS E PREÇOS DE ORÇAMENTO

OBRA : DRENAGEM URBANA DE ÁGUAS PLUVIAIS E PAVIMENTAÇÃO VIÁRIA

END: CONDOMÍNIO VERDE - JARDIM BOTÂNICO/DF

OBRA	DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO BASE		GW (30 E 48 MESES)		NG ENGENHARIA (30 E 48 M)		POLLO (30 MESES)		POLLO (48 MESES)	
		PREÇO TOTAL (C/BDI)	%	PREÇO TOTAL (C/BDI)	%	PREÇO TOTAL (C/BDI)	%	PREÇO TOTAL (C/BDI)	%	PREÇO TOTAL (C/BDI)	%
01.	CANTEIRO DE OBRAS (CONSTRUÇÕES PROVISÓRIAS E OPERAÇÃO)	R\$ 295.002,32	1,1841%	R\$ 260.266,40	1,1171%	R\$ 271.002,06	1,0632%	R\$ 619.023,11	1,8294%	R\$ 930.375,05	2,6337%
02.	SERVIÇOS AUXILIARES E ADMINISTRATIVOS	R\$ 278.894,40	1,1194%	R\$ 203.377,00	0,8729%	R\$ 199.461,38	0,7826%	R\$ 1.515.793,80	4,4796%	R\$ 2.425.270,08	6,8654%
03.	SERVIÇOS PRELIMINARES DE OBRAS	R\$ 658.510,85	2,6431%	R\$ 650.894,00	2,7938%	R\$ 673.045,05	2,6406%	R\$ 1.030.208,79	3,0445%	R\$ 1.038.893,12	2,9409%
04.	DRENAGEM URBANA DE ÁGUAS PLUVIAIS COM TUBOS DE CONCRETO PRÉ-MOLDADOS	R\$ 10.855.130,24	43,5694%	R\$ 10.715.576,54	45,9936%	R\$ 11.124.787,51	43,6463%	R\$ 15.970.350,35	47,1966%	R\$ 16.204.816,36	45,8722%
05.	TERRAPLENAGEM	R\$ 309.459,41	1,2421%	R\$ 335.361,34	1,4394%	R\$ 315.655,16	1,2384%	R\$ 412.908,27	1,2203%	R\$ 435.561,69	1,2330%
06.	PAVIMENTAÇÕES VIÁRIAS E PEATONAIS	R\$ 8.429.954,71	33,8355%	R\$ 7.465.745,77	32,0446%	R\$ 8.705.953,04	34,1564%	R\$ 10.013.384,92	29,5922%	R\$ 10.014.812,20	28,3497%
07.	SINALIZAÇÕES VIÁRIAS	R\$ 305.679,35	1,2269%	R\$ 310.607,60	1,3332%	R\$ 310.336,66	1,2176%	R\$ 268.432,60	0,7933%	R\$ 268.432,60	0,7599%
08.	URBANIZAÇÃO E PAISAGISMO	R\$ 3.781.920,41	15,1796%	R\$ 3.356.125,14	14,4052%	R\$ 3.888.262,85	15,2550%	R\$ 4.007.848,01	11,8442%	R\$ 4.007.848,01	11,3453%
PREÇO TOTAL DA OBRA:		R\$ 24.914.551,70	100,0000%	R\$ 23.297.953,79	100,0000%	R\$ 25.488.503,71	100,0000%	R\$ 33.837.949,85	100,0000%	R\$ 35.326.009,11	100,0000%

3. Negociações

- ✓ Realizamos diligências nas empresas:
 - ✓ GW – 5/1/2022
 - ✓ NG – 18/1/2022
 - ✓ Construtora Pollo – Não foi marcada diligência uma vez que a proposta apresentada é maior 52% do que a menor.

Trabalhamos o seguinte roteiro e cada visita:

1. Negociações

Roteiro

- a) A história da empresa?
- b) A experiência de trabalhar em condomínio e áreas com adensamento urbano?
- c) A possibilidade de termos a compra direta de materiais pela Cooverde, evitando a bitributação?
- d) A possibilidade de autofinanciamento de algum período da obra?
- e) Tempo necessário para realizar as obras?
- f) Discussão de desconto comercial na proposta apresentada.
- g) Visita a um canteiro de obras.

1. Negociações



Resposta da GW Engenharia

← RES: REF.: COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMINIO VERDE - Processo de contratação nº 01/2021 –
Empreitada por Preço Global

M Magda Ribas - GW Engenharia <magda@gwengenharia.com.br> ↶ ↷ → ...
Seg, 10/01/2022 15:16

Para: Você
Cc: Natalia - Planejamento e Orçamento; José A. Goulart - GW Engenharia

Prezados;

Boa tarde, primeiramente gostaríamos de agradecer a visita da comissão à nossa empresa.

Conforme solicitado, fizemos uma análise da proposta já enviada, no sentido de estudar um novo valor, considerando os materiais mais relevantes sendo fornecidos pelo condomínio.

Após essa análise, verificamos uma diminuição no nosso valor já ofertado de R\$ 326.054,03, visto que temos uma indústria e os preços dos materiais pré-moldados já estavam sem ICMS.

Sendo assim, nosso novo valor seria R\$ 22.971.899,77 (vinte e dois milhões, novecentos e setenta e um mil, oitocentos e noventa e nove reais e setenta e sete centavos), considerando fornecimento de agregados para produção dos materiais pré-moldados (tubos e pisos).

Desde já agradecemos e continuamos a disposição.

Att.:
Prezados

1. Negociações

Resposta da NG Engenharia



ng Engenharia

CARTA PROPOSTA DE PREÇOS

À
Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

Objeto: Execução de obras por preço global de drenagem de águas pluviais, pavimentação de bloco intertravado e demais obras complementares no parcelamento verde.

Ref.: PROCESSO DE CONTRATAÇÃO Nº 01/2021

Prezados senhores,

Apresentamos à V.Sas. proposta de preços relativa à licitação em epígrafe, assumindo inteira responsabilidade por quaisquer erros ou omissões que venham a ser verificados na sua preparação.

O valor total da nossa proposta é **R\$25.488.503,73 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e oitenta e oito mil, quinhentos e três reais e setenta e três centavos)**, conforme planilhas anexas.

Condições:

Em caso de fornecimento pela contratante, sobre cada nota que for emitida pelo fornecedor será acrescentado um valor de 8% (oito por cento), valor total este que será o descontado do saldo contratual.

O prazo de validade desta proposta é de **60 (sessenta)** dias corridos, contados a partir da data de entrega da mesma.

O prazo de execução total das obras é de **48 (quarenta e oito)** meses corridos.

1. Negociações

✓ Situação final

Empresa	Valor apresentado	Desconto	Valor Final
GW Engenharia	R\$ 23.297.953,79	R\$ 326.054,03	R\$ 22.971.899,76
NG Engenharia*	R\$ 25.488.503,71	R\$ 1.200.000,00	R\$ 24.288.503,71
Contrutora Pollo**	R\$ 35.326.009,11	R\$ -	R\$ 35.326.009,11

***O desconto previsto da NG é aproximado, pois toma como base o fornecimento de insumos pela Cooverde.**

**** Construtora Pollo não foi procurada em razão do valor apresentado ser superior a 52% superior a menor proposta.**



1a. Nossas Reservas

1a.

Valores arrecadados com a Taxa Extra (28/2/2022)

Tipo de Receitas	Valor (R\$)
Receitas Taxas até 28/02/2022*	3.026.388,03
Receita Taxa Voluntária Líquida (R\$ 73.380,00-R\$ 9.620,00)*	63.760,00
Receita oriunda do restante das indenizações	1.928,46
Receita oriunda de encerramento de conta BB	727,76
Rendimento de aplicação (valor estimado)	99.038,04
Valor Total	3.191.842,29

* Valor da taxas extras para Regularização por período

Periodo	Valor (R\$)
jan-abril/2020 - 4 meses	150,00
mai-set/2020 - 5 meses - Taxa Voluntária (93 cooperados participaram contribuindo com R\$ 73.380,00 e 13 já utilizaram o valor pago no periodo, R\$ 9.620,00, abatendo taxa extras)	Valores variados
out/2020-mai/2021 - 8 meses	290,00
de jun/2021-fev/2022 - 9 meses	440,00



1a. Pagamentos Realizados (28/2/2022)

Tipo de Despesas	Valor (R\$)
Despesas Gerais Produtos Contrato Aria	459.982,10
Despesas gerais (cartório, publicações etc.)	8.788,38
Cláusula de Sucesso pagas a Aria dos Lotes de posse da Cooverde	104.500,00
Despesas Bancárias 2020	2.035,20
Despesas Bancárias 2021	10.413,60
Despesas Bancárias 2022 (janeiro e fevereiro)	1.905,05
Total de Gastos Realizados	587.624,33

1a. Reservas Financeiras (28/2/2022)

Tipo	Valor (R\$)
Receitas	3.191.842,29
(-)Despesas	587.624,33
Saldo Disponível	2.604.217,96
Posição Bancária	Valor (R\$)
Conta Corrente BRB	39.509,07
Valor Aplicado	2.465.670,85
Rendimento Estimado	99.038,04
Total Conta Corrente + Aplicação com rendimentos	2.604.217,96

1a. Reserva em Lotes da Cooverde

LOTE	SUPERFÍCIE (M2)
ARAÇÁ/02A	970,35
ARAÇÁ/02B	989,76
COQUEIROS/13	1.002,00
ITAÚBA/01	950,35
ITAÚBA/05	921,02
MATA/22	930,51
MATA/24	930,01
MATA/26	930,01
MATA/28	932,39
MATA/36	825,38
PEQUIS/12	959,19
PEQUIS/14	800,04
QUARESMEIRA/16	1.041,84
QUARESMEIRA/18	1.035,77
SUCUPIRAS/27	1.001,14
VILA ROMÃ/01	813,30
TOTAL M2	15.033,05

Total: 15.033,05 m2

Último lote vendido ao preço de R\$
370,00 0 m2

Expectativa de venda: **R\$ 5.562.228,05**



1b. Valor das Obras de Regularização, Compensações Ambiental e Florestal e Contrato da Assessoria Urbanística

1b. Valor das Obras de Regularização, Compensações Ambiental e Florestal e Contrato da Assessoria Urbanística

Item	Valor Original
Valor da Obra	22.971.899,77
Valor Contrato Ária	2.100.000,00
Correção Contrato Ária	132.862,92
Compensação Florestal Pretérita	683.146,80
Compensação Florestal para Obras	261.289,00
Compensação Ambiental	863.000,00
Outras Despesas	140.000,00
Total Investimento	27.152.198,49



- 2. O rateio do custo global do Processo de Regularização (Obras, empresas de assessoria, compensações florestal e ambiental etc.), conforme apresentado no item 3, para cada unidade e a forma de pagamento**

2. Custo global do Processo de Regularização (Obras, empresas de assessoria, compensações florestal e ambiental etc.) menos as reservas em Lote da Cooverde

Total Investimento	27.152.198,49
(-)Valor Previsto para venda 16 lotes	5.562.228,05
(-)Valor do Lote Misto	
Total Final	21.589.970,44



2. Custo global do Processo de Regularização menos as reservas em Lote da Cooverde por unidade

Numa conta direta:

R\$ 21.589.970,44
dividido por 514 unidades

Valor para cada unidade: **R\$ 42.003,83**

2.**Custo global do Processo de Regularização menos as reservas em Lote da Cooverde por unidade e as taxas já pagas**

Entretanto os cooperados que realizaram o pagamento das taxas nos 21 meses em que ela foi estabelecida, fizeram uma reserva de R\$ 6.880,00. Nesse caso, resta pagar **R\$ 35.123,85**.

Periodo	Valor (R\$)
jan-abril/2020 - 4 meses	150,00
mai-set/2020 - 5 meses - Taxa Voluntária (93 cooperados participaram contribuindo com R\$ 73.380,00 e 13 já utilizaram o valor pago no periodo, R\$ 9.620,00, abatendo taxa extras)	Valores variados
out/2020-mai/2021 - 8 meses	290,00
de jun/2021-fev/2022 - 9 meses	440,00

2.

Custo global do Processo de Regularização menos as reservas em Lote da Cooverde por unidade

O prazo para a realização das obras será de 48 meses:

Assim teremos um faixa de taxa de regularização que variará entre:

R\$ 42.003,85 dividido por **48** meses = **R\$ 875,08.**

e

R\$ 35.123,85 dividido por **48** meses = **R\$ 731,75.**

Em torno
de 86% dos
cooperados

2. Como realizar o pagamento

Observação geral. Todos os contratos tem cláusula de correção anual, portanto o valor da taxa para fazer frente aos custos da regularização serão corrigidos conforme o índice previsto em cada contrato.

O cooperado poderá optar pela forma de pagamento:

- 1) Poderá parcelar em até 48 meses.
- 2) Poderá realizar o pagamento a vista, com o benefício de não incorrer na correção prevista nos contrato. Recebendo quitação condicionada dos custos da regularização. Somente pagará valor adicional se houver um aditivo contratual de obras complementares por exigência legal ou técnica.
- 3) Poderá antecipar pagamentos parcialmente sendo realizadas as correções pro rata de valores com base nos índices previstos nos contratos.

2. Como realizar o pagamento Índices de Inflação, Poupança, Selic, CDI entre 2011-2021

ANO	Poupança	INPC	IPCA	CDI	INCC	IGP-M	SELIC
2021	2,99%	10,16%	10,06%	4,42%	13,84%	17,79%	4,42%
2020	2,11%	5,45%	4,52%	2,76%	8,81%	23,14%	2,76%
2019	4,26%	4,48%	4,31%	5,96%	4,14%	7,32%	5,96%
2018	4,55%	3,43%	3,75%	6,42%	3,83%	7,55%	6,43%
2017	6,57%	2,07%	2,95%	9,93%	4,25%	-0,53%	9,94%
2016	8,07%	6,58%	6,29%	14,00%	6,11%	7,19%	14,02%
2015	8,15%	11,28%	10,67%	13,24%	7,49%	10,54%	13,27%
2014	7,16%	6,23%	6,41%	10,81%	6,94%	3,67%	10,90%
2013	6,37%	5,56%	5,91%	8,06%	8,09%	5,53%	8,22%
2012	6,47%	6,20%	5,84%	8,40%	7,12%	7,81%	8,49%
2011	7,50%	6,08%	6,50%	11,60%	7,48%	5,10%	11,62%

2. Como realizar o pagamento



Quanto mais rápido realizarmos as obras, menor será o dispêndio. Termos um fluxo de recursos que assegure a aceleração das obras é um objetivo que devemos perseguir.

Observe o possível fluxo de caixa no slide seguinte:

.

2. Simulação de um fluxo de caixa

Aplicação dos recursos									
	Obras	Aria/Outras	Outras	Compensações	Total	Arrecadação Venda Lote	Arrecadação Parcela Unidade	Reserva	Saldo
Momento 0	-	- 459.982,10	- 127.642,23	-	- 587.624,33		-	3.191.842,29	2.604.217,96
1º ano	- 7.700.000,00	- 590.960,27	- 12.357,77	-	- 8.303.318,04	2.220.000,00	4.469.237,28	2.604.217,96	990.137,19
2º ano	- 7.300.000,00	- 393.973,52			- 7.693.973,52	2.220.000,00	4.616.250,69	990.137,19	132.414,37
3º ano	- 5.686.940,70	- 393.973,52			- 6.080.914,22	1.122.229,98	4.826.269,86	132.414,37	- 0,00
4º ano	- 2.284.959,07	- 393.973,52		- 1.807.435,80	- 4.486.368,39	-	4.637.252,61	- 0,00	150.884,22
	-22.971.899,77	- 2.232.862,92	- 140.000,00	- 1.807.435,80	- 27.152.198,49	5.562.229,98	18.549.010,44		



Cooperativa do Projeto Condomínio Verde

☎ (61) 3427-0181 / (61) 99648-3059

@cooverde

✉ condominioverde@hotmail.com

📍 Avenida do Sol, Km 7.5 Condomínio Verde, Jardim Botânico, Brasília-DF - CEP: 71.680-608, CNPJ nº 06.127.911/0001-60

www.condominioverde.org.br