

# RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

---

Obra: Wire Capote Valente  
Emissão: 13/02/2025





Perspectiva



Rua Capote Valente, 1226 – Pinheiros, São Paulo – SP

*“O melhor Wire Capote Valente é um empreendimento projetado com espaços diferenciados que oferecem inúmeras possibilidades. Perto de tudo e com fácil acesso, além de toda infraestrutura do bairro: serviços, comércio, diversão, gastronomia e muito mais. Facilidade, conforto, e localização conectados com tudo que você precisa para viver bem.”\**

**mf7**

Incorporadora &  
Construtora

**WIRE**

CAPOTE VALENTE

Empreendimento

\*Informações retiradas do site do empreendimento.



## Área Comum



## Unidades Tipo



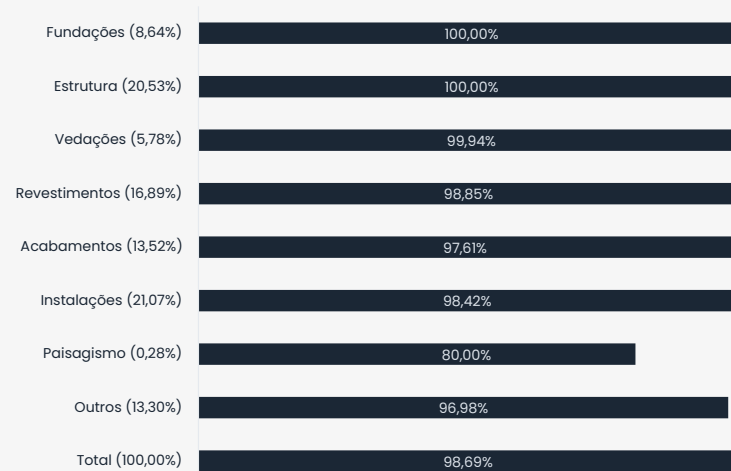
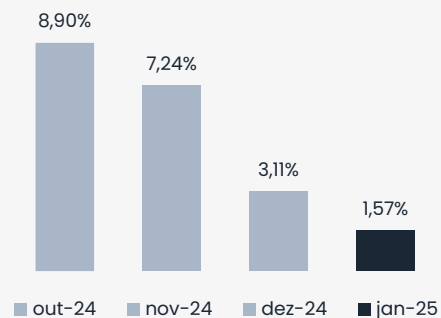


Empresa:	MF7 CAPOTE VALENTE INCORPORADORA SPE LTDA
Construtora:	MF7 WANDERLEI INCORPORADORA SPE LTDA
Data Vistoria:	30/01/2025
Período de Medição:	30/12/2024 à 30/01/2025
Segmento:	Residencial
n° torres:	1
n° pavimentos:	24
n° unidades:	149
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (m²):	5.066,70
Área construída (m²):	7.669,67
Área Equivalente Global (m²):	7.111,59
Valor Orçado Inicial (R\$):	23.376.799,95
Orçamento R\$ / m² área Equivalente.:	3.287,14
Área Equivalente m² / m² Área privativa:	1,40
Início obra:	set-22
Previsão término obra:	fev-25
Quantidade de Meses de Obra:	30
Vistoriador / CREA:	Amanda Missena CREA/SP 5070645994

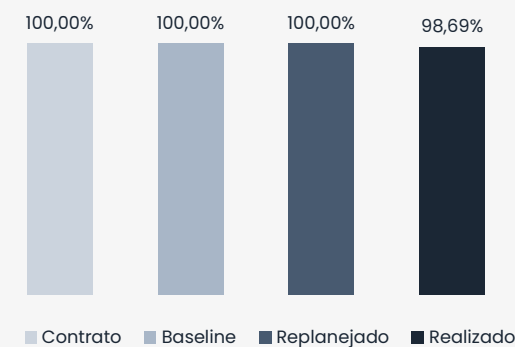
## Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



## Evolução Mês



## Evolução Acumulada





Item	Descrição	Peso Por Item	Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	Estoque Pago	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	PROJETOS	0,15%	50,00%	0,00%	50,00%	0,00%	19.441,14
2	SEGUROS, TAXAS E EMOLUMENTOS	0,56%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
3	DESPESAS ADMINISTRATIVAS - CANTEIRO DE OBRAS	2,51%	98,18%	0,99%	99,17%	0,01%	5.387,94
4	DESPESAS ADMINISTRATIVAS - PESSOAL	3,89%	97,12%	1,57%	98,69%	0,02%	13.240,46
5	DESPESAS OPERACIONAIS - EQUIPAMENTOS	3,28%	97,72%	1,24%	98,96%	0,02%	8.838,84
6	SERVIÇOS TÉCNICOS TERCEIRIZADOS	1,43%	96,69%	0,18%	96,86%	0,00%	11.653,24
7	SERVIÇOS PRELIMINARES	0,46%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
8	TERRAPLENAGEM	0,70%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
9	FUNDAÇÃO PROFUNDA	4,78%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
10	FUNDAÇÃO RASA	2,23%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
11	CONTENÇÕES	1,62%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
12	ESTRUTURA CONCRETO	20,53%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
13	VEDAÇÃO	5,55%	99,84%	0,10%	99,94%	0,00%	889,27
14	REVESTIMENTO INTERNO	7,84%	99,69%	0,31%	100,00%	0,00%	0,00
15	REVESTIMENTO EXTERNO	2,37%	96,72%	1,64%	98,36%	0,00%	10.121,36
16	ESQUADRIAS METÁLICAS	8,12%	92,57%	5,50%	98,07%	0,00%	40.668,19
17	PAVIMENTAÇÃO	2,32%	92,77%	4,82%	97,60%	0,00%	14.481,64
18	ESQUADRIAS DE MADEIRA	2,44%	89,15%	10,04%	99,19%	0,00%	5.122,13
19	PINTURAS	1,41%	92,84%	0,29%	93,13%	0,00%	25.109,10
20	TRATAMENTOS	2,73%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
21	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	8,08%	97,07%	2,93%	100,00%	0,00%	0,00
22	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	8,06%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
23	LOUÇAS E METAIS	1,71%	86,27%	13,51%	99,78%	0,00%	968,28
24	BANCADAS E PEITORIL	0,80%	94,26%	5,11%	99,38%	0,00%	1.296,14
25	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	4,61%	98,41%	0,00%	98,41%	0,00%	19.016,92
26	VIDROS	0,13%	19,09%	0,00%	19,09%	14,24%	27.343,25
27	SINALIZAÇÃO E COMUNICAÇÃO VISUAL	0,26%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	67.178,72
28	MUROS E MURETAS	0,31%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
29	PISCINA DESCOBERTA   ESPELHO D'ÁGUA	0,10%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
30	QUADRA POLIESPORTIVA   ÁREAS DE LAZER	0,26%	97,12%	1,57%	98,69%	0,02%	894,17
31	PAISAGISMO	0,28%	80,00%	0,00%	80,00%	0,00%	14.456,86
32	PAVIMENTAÇÃO EXTERNA	0,16%	79,45%	0,00%	79,45%	0,00%	8.282,68
33	LIMPEZA FINAL DA OBRA	0,32%	29,00%	16,27%	45,27%	0,00%	45.647,57
<b>TOTAL (%)</b>		<b>100,00%</b>	<b>97,12%</b>	<b>1,57%</b>	<b>98,69%</b>	<b>0,02%</b>	<b>340.037,89</b>

Obs.:

- O valor "A Realizar Atualizado INCC" representa o percentual físico a realizar de obra multiplicado pelo orçamento atualizado e não representa o valor financeiro a incorrer.



## Principais serviços realizados:

- Revestimento Interno:
  - Emboço/Reboco Interno – 100%;
  - Forro de Gesso – 100%;
  - Gesso Liso (Parede e Teto) – 100%;
  - Revestimento Cerâmico (Parede) – 100%.
- Esquadrias Metálicas:
  - Esquadrias de Alumínio – 1º ao 7º Pav;
  - Corrimão Tubular – 100%.
- Esquadria de Madeira:
  - Porta de Madeira – 100%.
- Pinturas:
  - Pintura Interna (Paredes e Tetos) – 20º Pav.
- Instalações Elétricas:
  - Luminárias – 100%;
  - Interruptores e Tomadas – 100%.
- Louças e Metais:
  - Metais – 100%.
- Limpeza Final da Obra:
  - Limpeza Final – Ático.

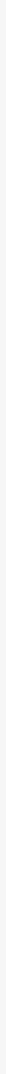
## Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Instalações Especiais:
  - Controle de Acesso.
- Esquadrias Metálicas:
  - Esquadrias de Alumínio;
  - Porta Corta Fogo.
- Esquadria de Madeira:
  - Ferragens;
  - Fechadura Biométrica.
- Pinturas:
  - Pintura Interna (Paredes e Tetos);
  - Pintura Epoxi.
- Sinalização e Comunicação Visual:
  - Comunicação Visual.
- Paisagismo:
  - Paisagismo.
- Limpeza Final da Obra:
  - Limpeza Final.



## **Materiais em uso (alocado na obra):**

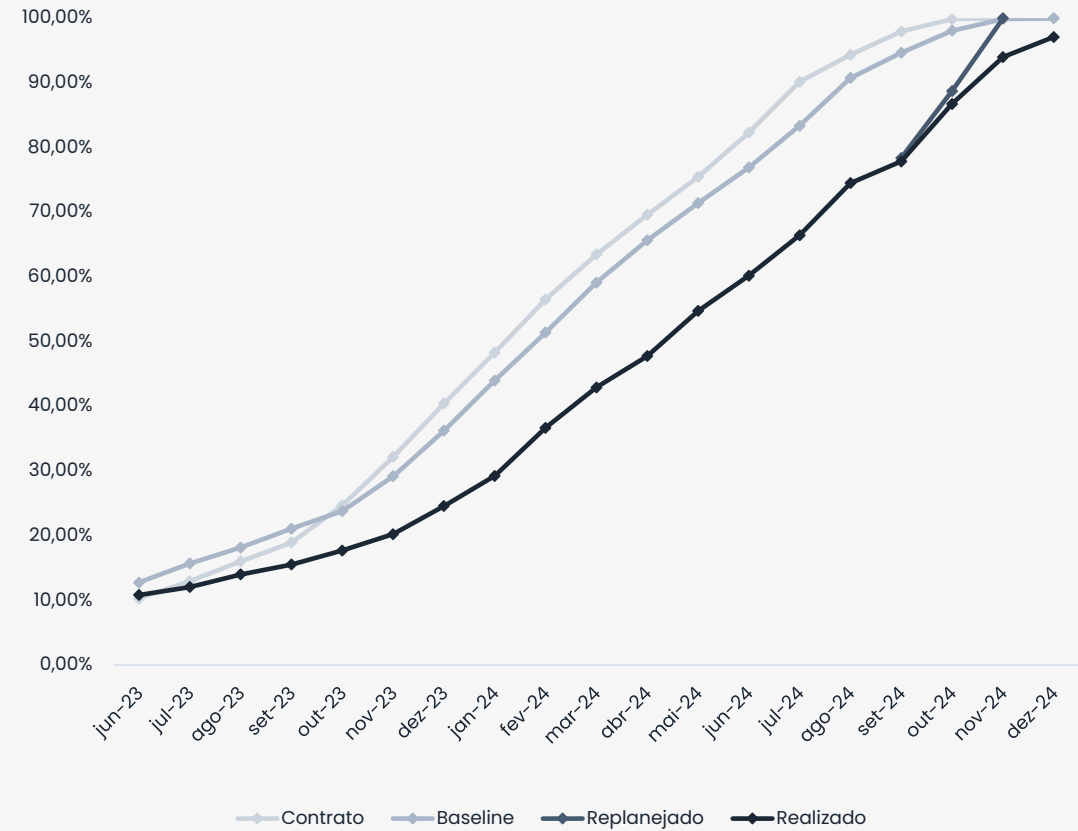
- Ensacados;
- Blocos Cerâmicos;
- Blocos de Concreto;
- Impermeabilizantes;
- Mármore e Granito;
- Louças;
- Esquadrias de Madeira;
- Esquadrias de Alumínio;
- Tubos e Conexões;
- Cabos de Instalações;
- Aço;
- Impermeabilizantes;
- Revestimento Cerâmico;
- Tintas;
- Aquecedores.



# Previsto x Realizado



Período	Previsto Contrato (mensal)	Previsto Contrato (acumulado)	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Previsto Replanejado (mensal)	Previsto Replanejado (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição	Varição Contrato
jun-23	10,32%	10,32%	12,77%	12,77%			10,83%	10,83%		-1,95%
jul-23	2,64%	12,96%	2,92%	15,70%			1,24%	12,06%		-0,90%
ago-23	3,08%	16,04%	2,48%	18,17%			1,95%	14,02%		-2,02%
set-23	2,91%	18,95%	2,90%	21,07%			1,52%	15,54%		-3,41%
out-23	5,73%	24,68%	2,73%	23,81%			2,16%	17,70%		-6,98%
nov-23	7,50%	32,18%	5,39%	29,19%			2,54%	20,24%		-11,94%
dez-23	8,26%	40,44%	7,05%	36,24%			4,35%	24,59%		-15,85%
jan-24	7,88%	48,32%	7,76%	44,01%			4,66%	29,25%		-19,07%
fev-24	8,21%	56,53%	7,41%	51,41%			7,43%	36,67%		-19,86%
mar-24	6,96%	63,49%	7,72%	59,13%			6,25%	42,92%		-20,57%
abr-24	6,12%	69,61%	6,54%	65,68%			4,84%	47,77%		-21,84%
mai-24	5,86%	75,47%	5,75%	71,43%			6,99%	54,75%		-20,72%
jun-24	6,87%	82,34%	5,51%	76,94%			5,46%	60,21%		-22,13%
jul-24	7,83%	90,17%	6,46%	83,40%			6,24%	66,45%		-23,72%
ago-24	4,18%	94,35%	7,37%	90,76%			8,08%	74,53%		-19,82%
set-24	3,61%	97,96%	3,93%	94,69%	78,41%	78,41%	3,35%	77,87%	-0,54%	-20,09%
out-24	1,92%	99,88%	3,40%	98,09%	10,35%	88,76%	8,90%	86,77%	-1,99%	-13,11%
nov-24	0,11%	99,99%	1,80%	99,89%	11,24%	100,00%	7,24%	94,01%	-5,99%	-5,98%
dez-24	0,01%	100,00%	0,11%	100,00%			3,11%	97,12%	-2,88%	-2,88%
jan-25							1,57%	98,69%	-1,31%	-1,31%



Obs.: Cronograma baseline base Mai23. Replanejado base Set/24.



## Orçamento Inicial:

Data Base:	ago-22
Custo Total Obra:	23.376.799,95
<b>Total Obra Inicial (R\$):</b>	<b>23.376.799,95</b>

INCC Base Orçamento:	1.043,760
Total Obra (INCC):	22.396,72
Data Relatório:	jan-25
INCC Base Relatório:	1.159,536
<b>Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC):</b>	<b>25.969.802,55</b>

## Orçamento Revisado:

Data Base:	jul-23
Custo Total Obra:	26.851.463,54
<b>Total Obra (R\$):</b>	<b>26.851.463,54</b>

INCC Base Orçamento:	1.075,540
Total Obra (INCC):	24.965,56
Data Relatório:	jan-25
INCC Base Relatório:	1.159,536
<b>Total Obra (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>28.948.471,12</b>

<i>Variação Orçamento Inicial (R\$):</i>	<i>2.978.668,57</i>
<i>Variação Orçamento Inicial (%):</i>	<i>11,47%</i>

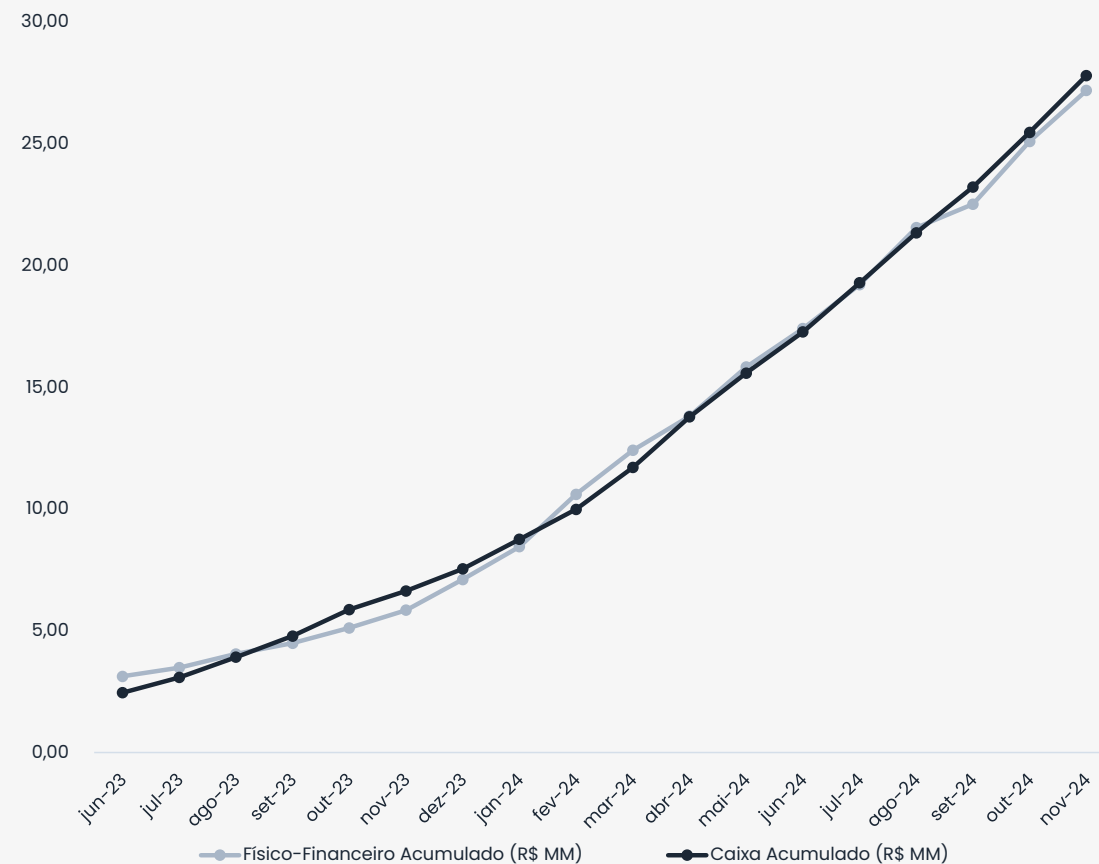
## Saldo de Orçamento Revisado:

Data de Corte Incurridos:	dez-24	
Incurrido (R\$):	28.036.308,34	
Incurrido (INCC):	25.316,26	
Saldo a Incurrer (INCC):	-350,69	
Incurrido (R\$ atualizado INCC):	29.355.112,56	101,40%
<b>Saldo a Incurrer (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>-406.641,44</b>	<b>-1,40%</b>

- ✓ O valor do orçamento revisado atualizado por INCC para a base Jan/25 é de R\$ 28.948.417,12
- ✓ O valor apurado de contas pagas até Dez/24 é de R\$ 28.036.308,34 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 29.355.112,56
- ✓ Incurrido financeiro representa portanto 101,40% do orçamento, estando 4,28% acima da medição base Dez/24 apurada de 97,12%;
- ✓ O incurrido do projeto já ultrapassou 1,40% do orçamento de R\$ 26.851.463,54 base Jul/23 atualizado por INCC.



Período	Físico-Financeiro Acumulado	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
jun-23	3,13	2,46	10,83%	8,51%	2,32%
jul-23	3,49	3,09	12,06%	10,67%	1,39%
ago-23	4,06	3,92	14,02%	13,56%	0,46%
set-23	4,50	4,79	15,54%	16,55%	-1,01%
out-23	5,12	5,88	17,70%	20,31%	-2,61%
nov-23	5,86	6,65	20,24%	22,96%	-2,72%
dez-23	7,12	7,55	24,59%	26,08%	-1,49%
jan-24	8,47	8,77	29,25%	30,29%	-1,05%
fev-24	10,62	10,00	36,67%	34,55%	2,12%
mar-24	12,42	11,72	42,92%	40,48%	2,44%
abr-24	13,83	13,80	47,77%	47,67%	0,10%
mai-24	15,85	15,60	54,75%	53,88%	0,87%
jun-24	17,43	17,29	60,21%	59,73%	0,48%
jul-24	19,24	19,31	66,45%	66,70%	-0,25%
ago-24	21,57	21,36	74,53%	73,80%	0,73%
set-24	22,54	23,25	77,87%	80,30%	-2,43%
out-24	25,12	25,49	86,77%	88,06%	-1,29%
nov-24	27,22	27,83	94,01%	96,12%	-2,11%
dez-24	28,11	29,36	97,12%	101,40%	-4,28%



- ✓ Físico-financeiro baseado no orçamento revisado de R\$ 26.851.463,54 atualizado por INCC para a data base do relatório;
- ✓ Caixa acumulado considerando custos incorridos atualizados por INCC para a data base do relatório;
- ✓ **O comparativo aborda até o mês Dez/24;**
- ✓ A evolução financeira está 4,28% acima da evolução física;
- ✓ Lembrando que o % realizado está sendo feito em cima do orçamento inicial de R\$23.376.799,95, o que pode influenciar na variação.



- ✓ A medição foi acompanhado pela Eng. Wellington em 30/01/2025;
- ✓ Foi utilizado como base para a planilha de medição o orçamento no valor de R\$ 23.376.799,95 na base Ago/22 fornecido pela MF7;
- ✓ A obra conta com 77 colaboradores;
- ✓ A obra está apresentando um atraso de 1,31% em relação ao cronograma replanejado base Set/24;
- ✓ Segundo a MF7, a data de entrega do empreendimento está prevista para 18/02/2025, a obra revisou o planejamento e promoveu reuniões de alinhamento com as equipes de mão de obra para que serviços pendentes estejam executados até o novo prazo de entrega;
- ✓ Documentações finais:
  - O AVCB: emitido em 07/11/2024;
  - O Habite-se: emitido em 05/02/2025.



Sistema de Aquecimento Central –  
20º Pav



Porta de Madeira – 17º Pav



Pintura Interna – 15º Pav



Quadro Elétrico e Interfone – 13º Pav



Esquadria Metálica – 11º Pav



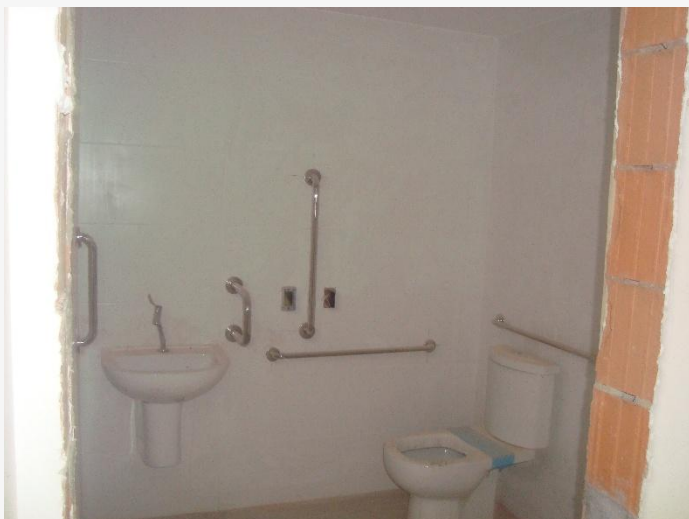
Corrimão – 10º Pav



Grelha de Pressurização – 9º Pav



Bancada – 7º Pav



Barras de Apoio – 2º Pav



Paisagismo



Vista da Fachada Frontal



**Utilize o link ou QR code abaixo para visualização das demais fotos da obra:**

[Wire Capote Valente](#)

