

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Wire Capote Valente

Base: Mar-25

Emissão: 15/04/2025





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



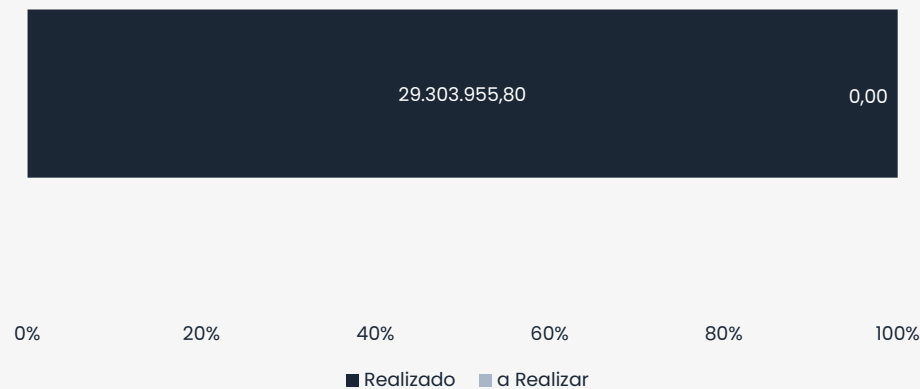
Unidades Tipo



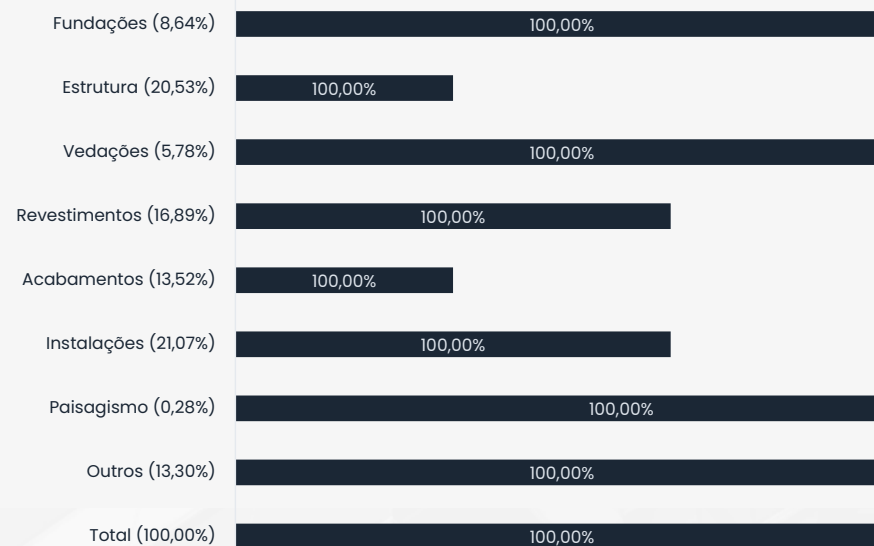
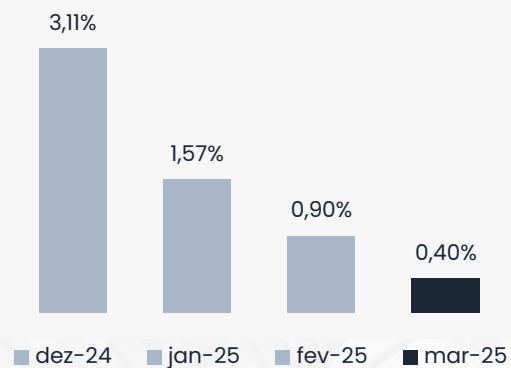


Empresa:	MF7 CAPOTE VALENTE INCORPORADORA SPE LTDA
Construtora:	MF7 WANDERLEI INCORPORADORA SPE LTDA
Data Vistoria:	02/04/2025
Período de Medição:	27/02/2025 à 02/04/2025
Segmento:	Residencial
nº torres:	1
nº pavimentos:	24
nº unidades:	149
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (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:	mar-25
Quantidade de Meses de Obra:	31
Vistoriador / CREA:	Henrique Cesar Geovanini - 5060119584/D CREA SP

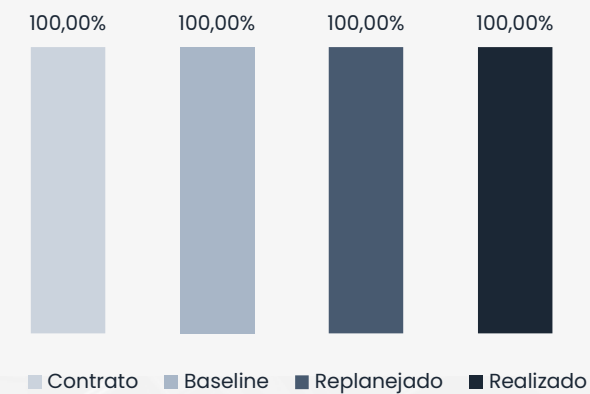
Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



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%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
2	SEGUROS, TAXAS E EMOLUMENTOS	0,56%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
3	DESPEAS ADMINISTRATIVAS - CANTEIRO DE OBRAS	2,51%	99,75%	0,25%	100,00%	0,00%	0,00
4	DESPEAS ADMINISTRATIVAS - PESSOAL	3,89%	99,60%	0,40%	100,00%	0,00%	0,00
5	DESPEAS OPERACIONAIS - EQUIPAMENTOS	3,28%	99,68%	0,32%	100,00%	0,00%	0,00
6	SERVIÇOS TÉCNICOS TERCEIRIZADOS	1,43%	99,95%	0,05%	100,00%	0,00%	0,00
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%	99,94%	0,06%	100,00%	0,00%	0,00
14	REVESTIMENTO INTERNO	7,84%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
15	REVESTIMENTO EXTERNO	2,37%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
16	ESQUADRIAS METÁLICAS	8,12%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
17	PAVIMENTAÇÃO	2,32%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
18	ESQUADRIAS DE MADEIRA	2,44%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
19	PINTURAS	1,41%	95,42%	4,58%	100,00%	0,00%	0,00
20	TRATAMENTOS	2,73%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
21	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	8,08%	100,00%	0,00%	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%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
24	BANCADAS E PEITORIL	0,80%	99,57%	0,43%	100,00%	0,00%	0,00
25	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	4,61%	98,41%	1,59%	100,00%	0,00%	0,00
26	VIDROS	0,13%	63,64%	36,36%	100,00%	0,00%	0,00
27	SINALIZAÇÃO E COMUNICAÇÃO VISUAL	0,26%	86,96%	13,04%	100,00%	0,00%	0,00
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%	99,60%	0,40%	100,00%	0,00%	0,00
31	PAISAGISMO	0,28%	80,00%	20,00%	100,00%	0,00%	0,00
32	PAVIMENTAÇÃO EXTERNA	0,16%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
33	LIMPEZA FINAL DA OBRA	0,32%	72,37%	27,63%	100,00%	0,00%	0,00
TOTAL (%)		100,00%	99,60%	0,40%	100,00%	0,00%	0,00

Nota:

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



Principais serviços realizados:

- Pintura:
 - Pintura Epoxi – 100%;
 - Pintura Interna (Paredes e Tetos) – 100%.

 - Bancada e Peitoril:
 - Bancada – 100%;
 - Peitoril – 100%.

 - Paisagismo:
 - Paisagismo – 100%.

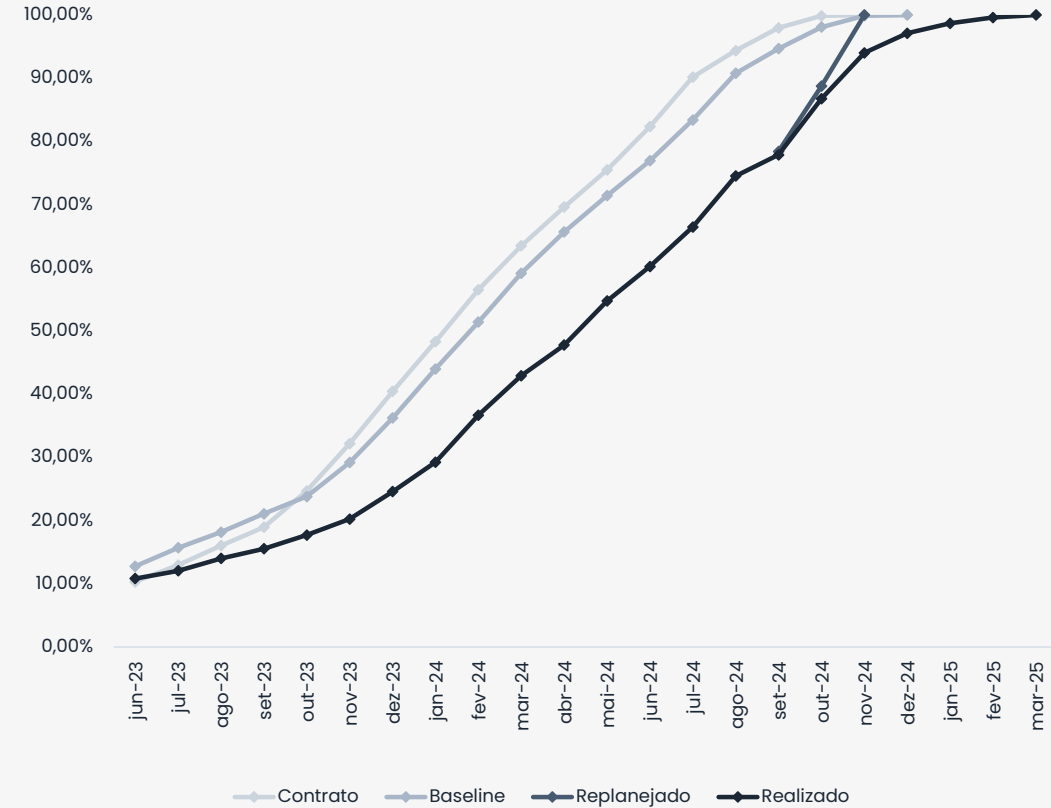
 - Sinalização e Comunicação Visual:
 - Comunicação Visual – 100%.

 - Quadra Poliesportiva | Áreas de Lazer:
 - Iluminação externa – 100%.
- Instalações Especiais:
 - Controle de Acesso a Pedestres – 100%.

 - Limpeza Final da Obra:
 - Limpeza Final – 100%.



Período	Previsto Contrato (mensal)	Previsto Contrato (acumulado)	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Previsto Replanejado (mensal)	Previsto Replanejado (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Variação	Variação 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%
fev-25							0,90%	99,60%	-0,40%	-0,40%
mar-25							0,40%	100,00%	0,00%	0,00%



Notas:

Cronograma baseline base Mai23.

Cronograma Replanejado base Set/24.



Orçamento Inicial:

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

INCC Base Orçamento:	1.043,760
Total Obra (INCC):	22.396,72
Data Relatório:	mar-25
INCC Base Relatório:	1.173,775
Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC):	26.288.709,44

Orçamento Revisado:

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

INCC Base Orçamento:	1.075,540
Total Obra (INCC):	24.965,56
Data Relatório:	mar-25
INCC Base Relatório:	1.173,775
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	29.303.955,80

<i>Varição Orçamento Inicial (R\$):</i>	<i>3.015.246,36</i>
<i>Varição Orçamento Inicial (%):</i>	<i>11,47%</i>

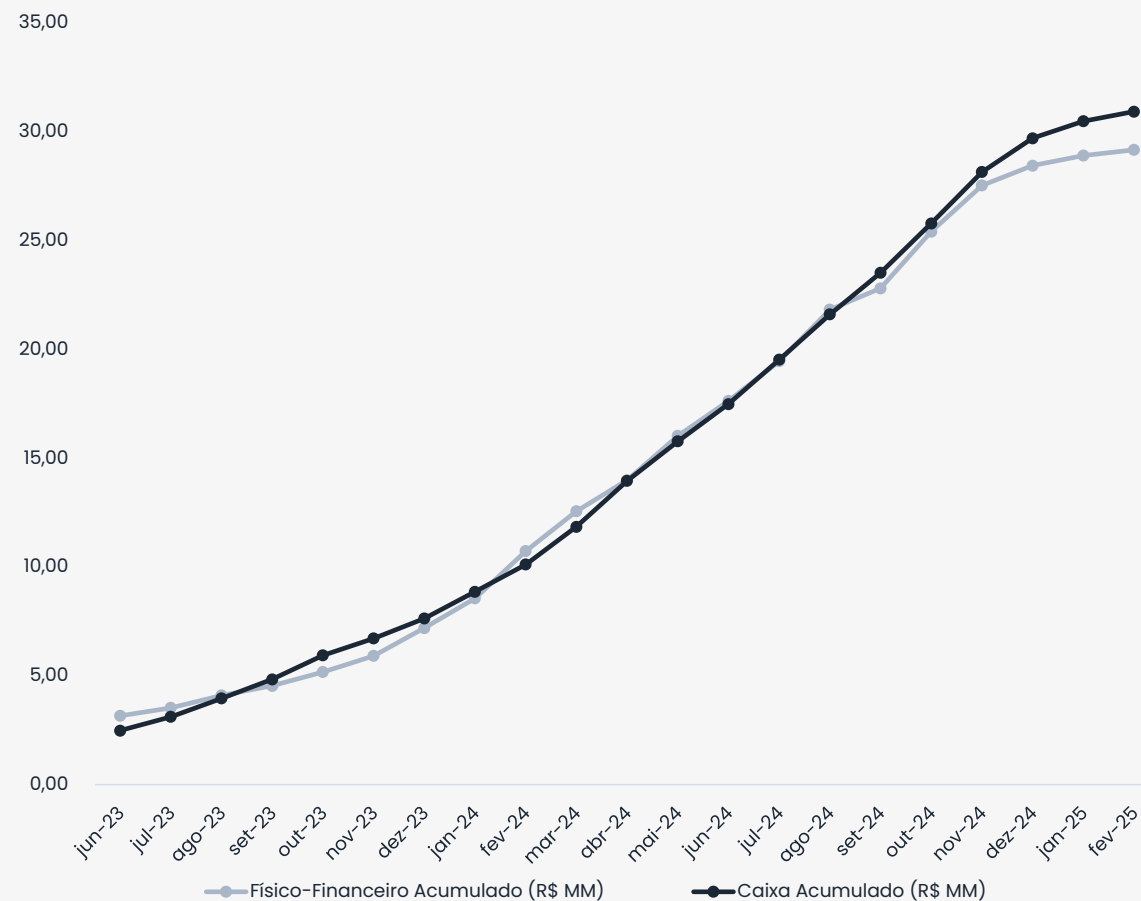
Saldo de Orçamento Revisado:

Data de Corte Incurridos:	fev-25	
Incurrido (R\$):	29.249.683,90	
Incurrido (INCC):	26.359,60	
Saldo a Incorrer (INCC):	-1.394,04	
Incurrido (R\$ atualizado INCC):	30.940.244,06	105,58%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	-1.636.288,26	-5,58%

- O valor do orçamento revisado atualizado por INCC para a base Mar/25 é de R\$29.303.955,80
- O valor apurado de contas pagas até fev/25 é de R\$29.249.683,90 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$30.940.244,06.
- O incorrido financeiro representa portanto 105,58% do orçamento, estando 5,99% acima da medição base fev/25 apurada de 99,60%;
- O incorrido do projeto já ultrapassou 5,58% 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	3,17	2,49	10,83%	8,51%	2,32%
jul-23	3,54	3,13	12,06%	10,67%	1,39%
ago-23	4,11	3,97	14,02%	13,56%	0,46%
set-23	4,55	4,85	15,54%	16,55%	-1,01%
out-23	5,19	5,95	17,70%	20,31%	-2,61%
nov-23	5,93	6,73	20,24%	22,96%	-2,72%
dez-23	7,21	7,64	24,59%	26,08%	-1,49%
jan-24	8,57	8,88	29,25%	30,29%	-1,05%
fev-24	10,75	10,12	36,67%	34,55%	2,12%
mar-24	12,58	11,86	42,92%	40,48%	2,44%
abr-24	14,00	13,97	47,77%	47,67%	0,10%
mai-24	16,04	15,79	54,75%	53,88%	0,87%
jun-24	17,64	17,50	60,21%	59,73%	0,48%
jul-24	19,47	19,54	66,45%	66,70%	-0,25%
ago-24	21,84	21,63	74,53%	73,80%	0,73%
set-24	22,82	23,53	77,87%	80,30%	-2,43%
out-24	25,43	25,81	86,77%	88,06%	-1,29%
nov-24	27,55	28,17	94,01%	96,12%	-2,11%
dez-24	28,46	29,72	97,12%	101,40%	-4,28%
jan-25	28,92	30,50	98,69%	104,09%	-5,40%
fev-25	29,19	30,94	99,60%	105,58%	-5,99%



Notas:

- *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 Fev/25;***
- *A evolução financeira está 5,99% 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. Elaine em 02/04/2025;
- 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 1 colaborador direto;
- Obra entregue com uma variação de três meses de atraso em relação ao cronograma baseline que mantinha a previsão de entrega do empreendimento para Dez/24.
- Documentações finais:
 - O AVCB: emitido em 07/11/2024;
 - O Habite-se: emitido em 05/02/2025.



Piscina



Bicicletário



Delivery



Churrasqueira



Sala de Jogos



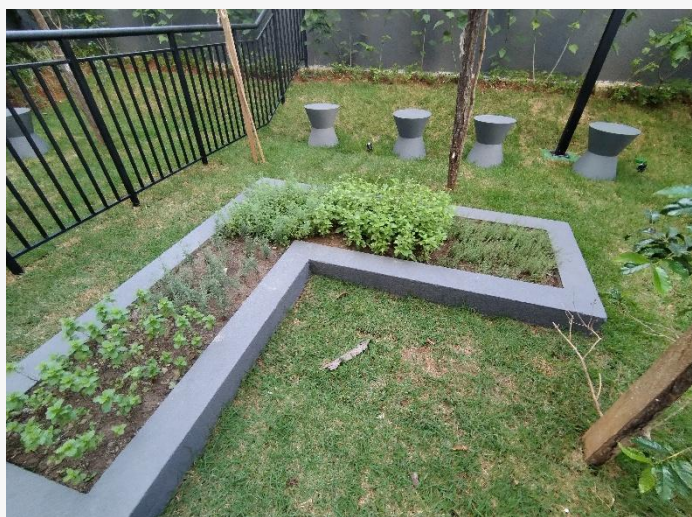
Salão de Festas



Coworking



Lavanderia



Espaço Horta



Sky Lounge



Vista da Fachada Frontal



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

[Wire Capote Valente](#)



monitoriⁱⁱ

monitoramento imobiliário

Nos acompanhe nas redes sociais e fique por dentro das novidades!

