

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Out/24

Obra: Wire Capote Valente | *Emissão 11/11/2024*





Perspectiva



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

mf7

Incorporadora & Construtora

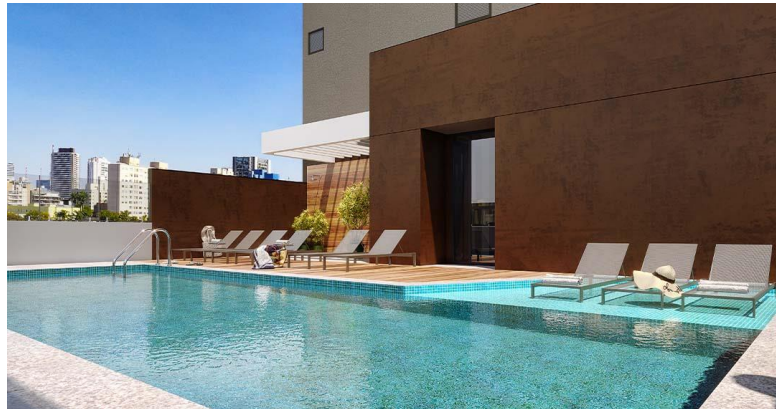
WIRE

CAPOTE VALENTE

Empreendimento

*“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, comércios, diversão, gastronomia e muito mais. Facilidade, conforto, e localização conectados com tudo que você precisa para viver bem.”**

Área Comum

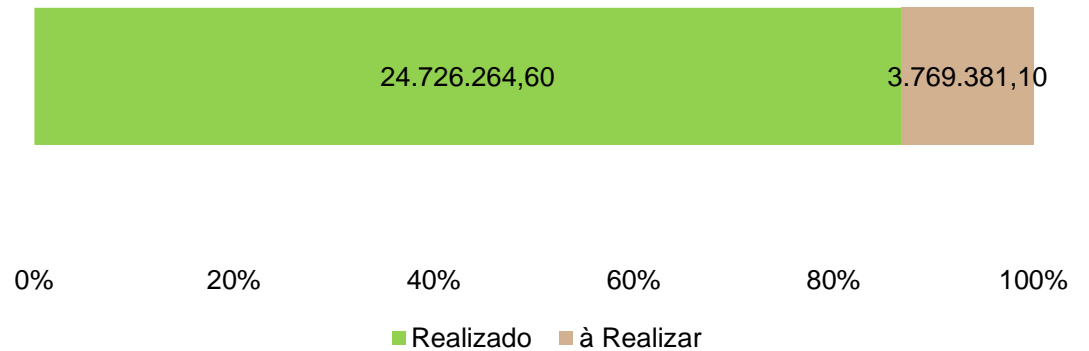


Unidades Tipo

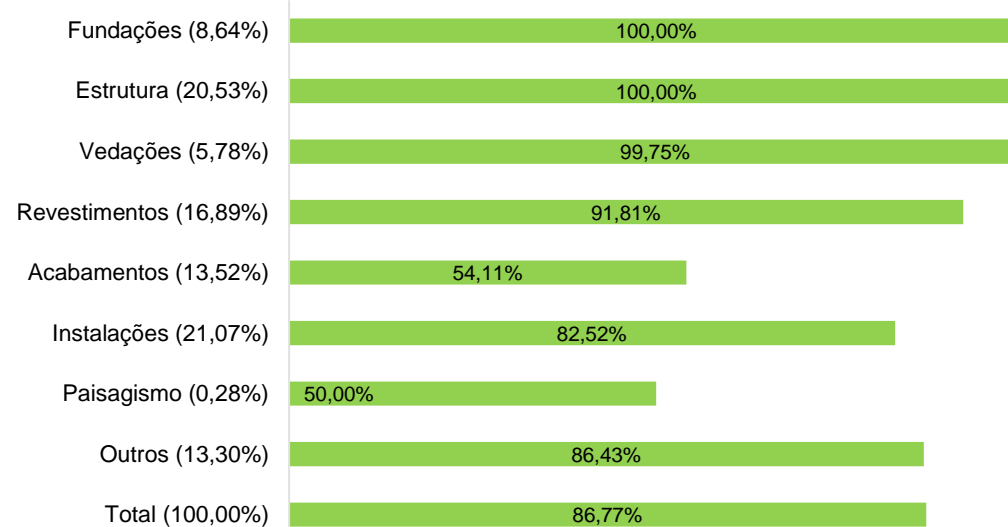
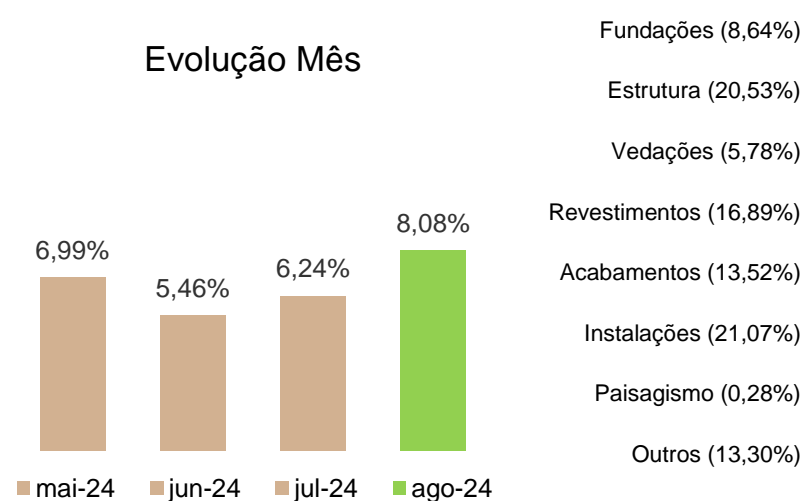


Empresa:	MF7 CAPOTE VALENTE INCORPORADORA SPE LTDA
Construtora:	MF7 WANDERLEI INCORPORADORA SPE LTDA
Data Vistoria:	31/10/2024
Período de Medição:	01/10/2024 à 31/10/2024
Segmento:	Residencial
nº torres:	1
nº pavimentos:	24
nº unidades:	149
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (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:	nov-24
Quantidade de Meses de Obra:	27
Vistoriador / CREA:	Amanda Missena CREA/SP 5070645994

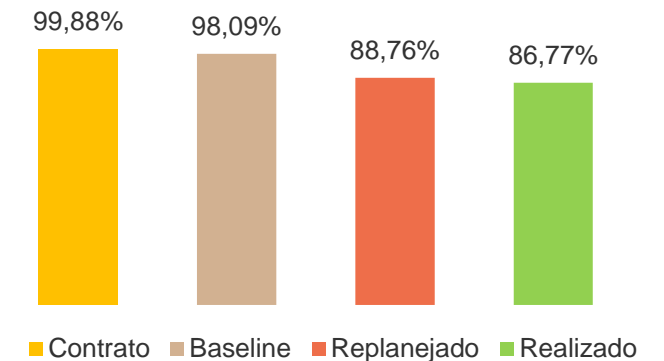
Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada



Item	Descrição	Valor Orçado (R\$)	Orçamento Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item	Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	Estoque Pago	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	PROJETOS	35.000,00	38.274,06	0,15%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	34.446,65
2	SEGUROS, TAXAS E EMOLUMENTOS	130.000,00	142.160,78	0,56%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
3	DESPEAS ADMINISTRATIVAS - CANTEIRO DE OBRAS	587.585,50	642.550,89	2,51%	86,05%	5,61%	91,66%	0,42%	53.580,70
4	DESPEAS ADMINISTRATIVAS - PESSOAL	910.250,00	995.398,87	3,89%	77,87%	8,90%	86,77%	0,67%	131.670,56
5	DESPEAS OPERACIONAIS - EQUIPAMENTOS	766.649,27	838.365,09	3,28%	78,59%	7,05%	85,64%	0,53%	120.376,67
6	SERVIÇOS TÉCNICOS TERCEIRIZADOS	334.545,00	365.839,84	1,43%	88,26%	0,99%	89,25%	0,07%	39.309,91
7	SERVIÇOS PRELIMINARES	106.704,36	116.685,97	0,46%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
8	TERRAPLENAGEM	164.299,17	179.668,45	0,70%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
9	FUNDAÇÃO PROFUNDA	1.117.350,86	1.221.872,88	4,78%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
10	FUNDAÇÃO RASA	522.261,26	571.115,92	2,23%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
11	CONTENÇÕES	379.326,84	414.810,78	1,62%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
12	ESTRUTURA CONCRETO	4.799.525,95	5.248.495,17	20,53%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
13	VEDAÇÃO	1.297.840,10	1.419.245,89	5,55%	96,23%	3,50%	99,74%	0,00%	3.751,42
14	REVESTIMENTO INTERNO	1.833.890,57	2.005.440,93	7,84%	93,42%	5,02%	98,44%	0,00%	31.368,87
15	REVESTIMENTO EXTERNO	555.067,20	606.990,68	2,37%	51,31%	37,20%	88,51%	0,00%	69.741,26
16	ESQUADRIAS METÁLICAS	1.897.288,12	2.074.768,98	8,12%	37,64%	24,23%	61,87%	0,00%	791.053,92
17	PAVIMENTAÇÃO	542.295,77	593.024,55	2,32%	71,22%	8,62%	79,84%	0,00%	119.526,73
18	ESQUADRIAS DE MADEIRA	570.205,28	623.544,84	2,44%	1,01%	29,06%	30,07%	0,00%	436.025,84
19	PINTURAS	329.002,01	359.778,34	1,41%	57,01%	25,40%	82,41%	0,00%	63.281,44
20	TRATAMENTOS	637.988,04	697.668,31	2,73%	69,19%	23,74%	92,93%	0,00%	49.332,90
21	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	1.888.181,26	2.064.810,22	8,08%	55,63%	10,99%	66,62%	0,00%	689.272,42
22	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	1.883.586,75	2.059.785,92	8,06%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
23	LOUÇAS E METAIS	398.919,97	436.236,74	1,71%	36,55%	8,71%	45,26%	30,30%	238.795,75
24	BANCADAS E PEITORIL	187.126,00	204.630,61	0,80%	37,99%	26,94%	64,94%	6,33%	71.750,52
25	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	1.077.342,69	1.178.122,17	4,61%	57,68%	26,63%	84,31%	0,00%	184.852,27
26	VIDROS	30.420,70	33.266,39	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	33,33%	33.266,39
27	SINALIZAÇÃO E COMUNICAÇÃO VISUAL	60.471,14	66.127,88	0,26%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	66.127,88
28	MUROS E MURETAS	72.207,35	78.961,95	0,31%	88,17%	11,83%	100,00%	0,00%	0,00
29	PISCINA DESCOBERTA ESPELHO D'ÁGUA	23.569,98	25.774,82	0,10%	12,61%	12,61%	25,22%	0,00%	19.273,83
30	QUADRA POLIESPORTIVA ÁREAS DE LAZER	61.472,16	67.222,54	0,26%	77,87%	8,90%	86,77%	0,67%	8.892,14
31	PAISAGISMO	65.066,95	71.153,60	0,28%	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	35.576,80
32	PAVIMENTAÇÃO EXTERNA	36.282,20	39.676,20	0,16%	0,00%	79,45%	79,45%	0,00%	8.153,12
33	LIMPEZA FINAL DA OBRA	75.077,50	82.100,59	0,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	82.100,59
TOTAL (%)		23.376.799,95	25.563.570,85	100,00%	77,87%	8,90%	86,77%	0,67%	3.381.528,60

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:

- Vedação:
 - Alvenaria Vedação – 1º SS e Térreo.
- Revestimento Interno:
 - Chapisco Interno/ Rolado – 1º SS e Térreo;
 - Emboço/Reboco Interno – 2º SS e Térreo;
 - Forro de Gesso – 19º e 20º Pav;
 - Revestimento Cerâmico (Parede) – 19º e 20º Pav.
- Esquadrias Metálicas:
 - Porta Corta Fogo – 3º ao 20º Pav.
- Pavimentação:
 - Piso Cerâmico – 20º Pav;
 - Soleira em Granito – 20º Pav.
- Pinturas:
 - Pintura Interna (Paredes e Tetos) – 13º ao 18º Pav.
- Louças e Metais:
 - Cuba Inox – 7º ao 20º Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Cabos Elétricos – 2º SS e Térreo.

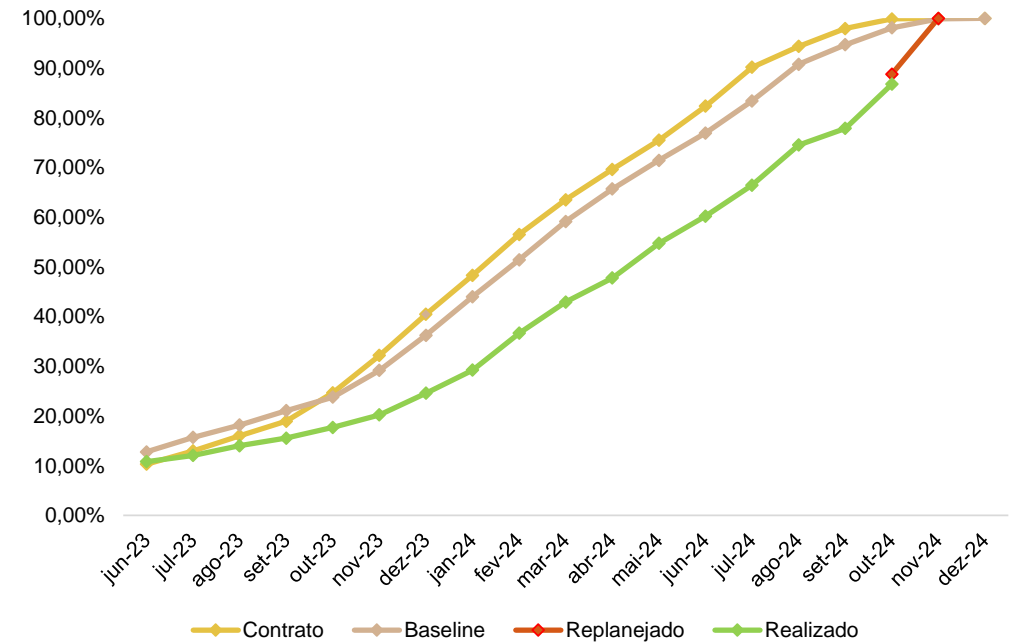
Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Instalações Elétricas:
 - Cabos Elétricos;
 - Interruptores e Tomadas.
- Vedação:
 - Alvenaria Vedação.
- Revestimento Interno:
 - Chapisco Interno;
 - Emboço/Emboço Interno;
 - Revestimento Cerâmico;
 - Gesso Liso.
- Pavimentação:
 - Soleira em Granito;
 - Piso Cerâmico;
 - Baguete em Granito.
- Esquadrias Metálicas :
 - Esquadrias de Alumínio;
 - Porta Corta Fogo.
- Louças e Metais:
 - Cuba Louça.

Materiais em uso (alocado na obra):

- Ensacados;
- Tintas;
- Blocos Cerâmicos;
- Contramarco;
- Esquadrias de Ferro;
- Guarda Corpo;
- Tubos e Conexões;
- Cabos de Instalações;
- Revestimento Cerâmico;
- Tomadas e Interruptores;
- Impermeabilizantes;
- Placas de Gesso Acartonado;
- Mármore e Granitos;
- Manta;
- Louças e Metais;
- Gerador;
- Caixilhos.

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%				
dez-24	0,01%	100,00%	0,11%	100,00%						



Obs.: Cronograma baseline base Mai23. 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:	out-24
INCC Base Relatório:	1.141,398
Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC):	25.563.570,85

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:	out-24
INCC Base Relatório:	1.141,398
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	28.495.645,71

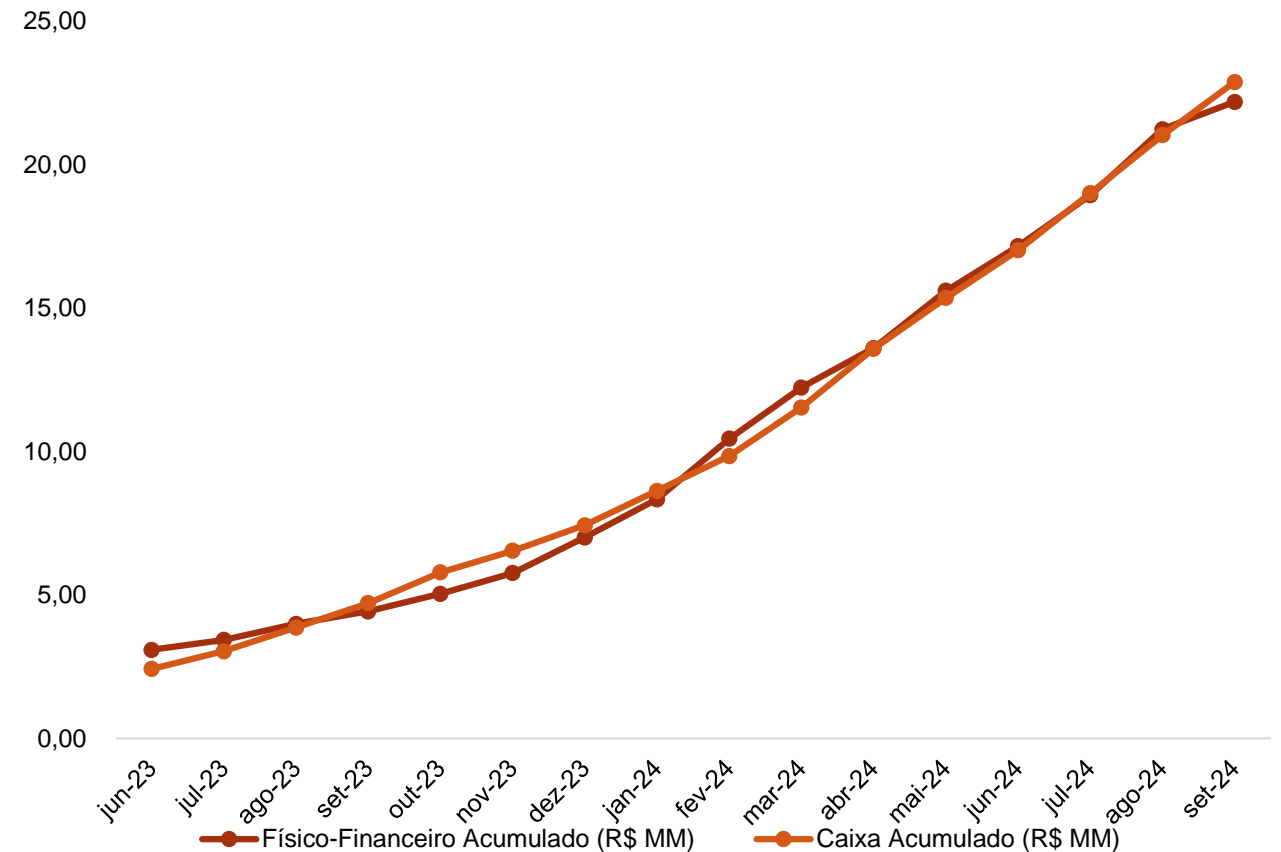
<i>Varição Orçamento Inicial (R\$):</i>	2.932.074,86
<i>Varição Orçamento Inicial (%):</i>	11,47%

Saldo de Orçamento Revisado:

Data de Corte Incurridos:	set-24	
Incurrido (R\$):	21.991.567,43	
Incurrido (INCC):	20.048,29	
Saldo a Incurrer (INCC):	4.917,27	
Incurrido (R\$ atualizado INCC):	22.883.079,06	80,30%
Saldo a Incurrer (R\$ Atualizado INCC):	5.612.566,64	19,70%

- ✓ O valor do orçamento revisado atualizado por INCC para a base Out/24 é de R\$ 28.495.645,71;
- ✓ O valor apurado de contas pagas até Set/24 é de R\$ 21.991.567,43 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 22.883.079,06.
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 80,30% do orçamento, estando 2,43% acima da medição apurada de 77,87%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento revisado atualizado é de R\$ 5.612.566,64.

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
jun-23	3,08	2,42	10,83%	8,51%	2,32%
jul-23	3,44	3,04	12,06%	10,67%	1,39%
ago-23	3,99	3,86	14,02%	13,56%	0,46%
set-23	4,43	4,72	15,54%	16,55%	-1,01%
out-23	5,04	5,79	17,70%	20,31%	-2,61%
nov-23	5,77	6,54	20,24%	22,96%	-2,72%
dez-23	7,01	7,43	24,59%	26,08%	-1,49%
jan-24	8,33	8,63	29,25%	30,29%	-1,05%
fev-24	10,45	9,85	36,67%	34,55%	2,12%
mar-24	12,23	11,53	42,92%	40,48%	2,44%
abr-24	13,61	13,58	47,77%	47,67%	0,10%
mai-24	15,60	15,35	54,75%	53,88%	0,87%
jun-24	17,16	17,02	60,21%	59,73%	0,48%
jul-24	18,93	19,01	66,45%	66,70%	-0,25%
ago-24	21,24	21,03	74,53%	73,80%	0,73%
set-24	22,19	22,88	77,87%	80,30%	-2,43%
out-24					
nov-24					



- ✓ *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 Set/24;**
- ✓ *A evolução financeira está 2,43% 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 equipe de obra estava fazendo uso de equipamentos EPI's e EPC's, como: telas, sinalizações, proteções perimetral, bandejas, capacetes, botas e coletes. Conforme estabelecido pela NR's;
- ✓ Os serviços demonstram estarem sendo executados com qualidade, seguindo as normas de desempenho e conforme projetos;
- ✓ A obra apresentada boa conservação, se mantendo limpa e organizada. Os resíduos gerados estão sendo concentrados no subsolo até a realização do devido descarte.



Proteção de Vãos de Elevador



Proteções de Janelas



Estoque de Obra (Ensacados)

- ✓ A medição foi acompanhado pela Eng. Wellington e Eng. Vanessa em 01/10/2024;
- ✓ 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 151 colaboradores;
- ✓ Foi enviado pela MF7 um cronograma replanejado base Set/24, antecipando a data de entrega da obra para Nov/24;
- ✓ A obra está apresentando um atraso de 1,99% em relação ao cronograma replanejado base Set/24;
- ✓ Segundo a MF7, a divergência de evolução em relação ao previsto no cronograma foi decorrente de atrasos relacionados a fornecedores e materiais contratados. Como plano de ação, a obra montou uma força tarefa composta por mão de obra própria e terceirizada com objetivo de minimizar o tempo de execução dos serviços e avançar as liberações de frentes de trabalho;
- ✓ A MF7 enviou em Out/24 um orçamento revisado no valor de R\$ 26.851.463,54 base Jul/23, não foi alterada a planilha de medição em cima dos pesos novos, mas para análise financeira foi solicitado pela Valora que utilizássemos os valores do orçamento revisado. Lembrando que pode ter variação, pois a medição está sendo feita em cima do orçamento inicial.



Forro de Gesso – 20º Pav



Piso Cerâmico – 18º Pav



Porta de Madeira – 16º Pav



Pintura Interna – 13º Pav



Esquadria de Alumínio – 9º Pav



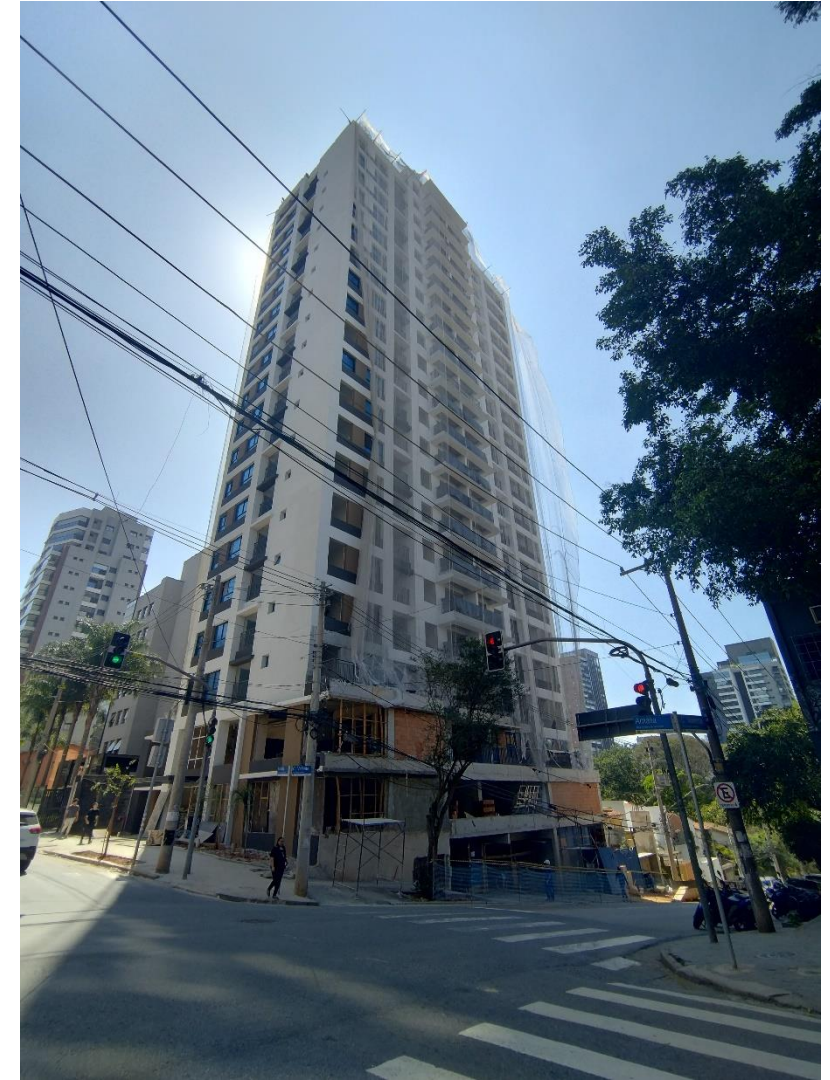
Cuba e Bacia Sanitária – 8º Pav



Bancada – 4º Pav



Quadro Elétrico – 3º Pav



Vista da Fachada Frontal



14 Revestimento Cerâmico – 1º Pav



Impermeabilização – Térreo