

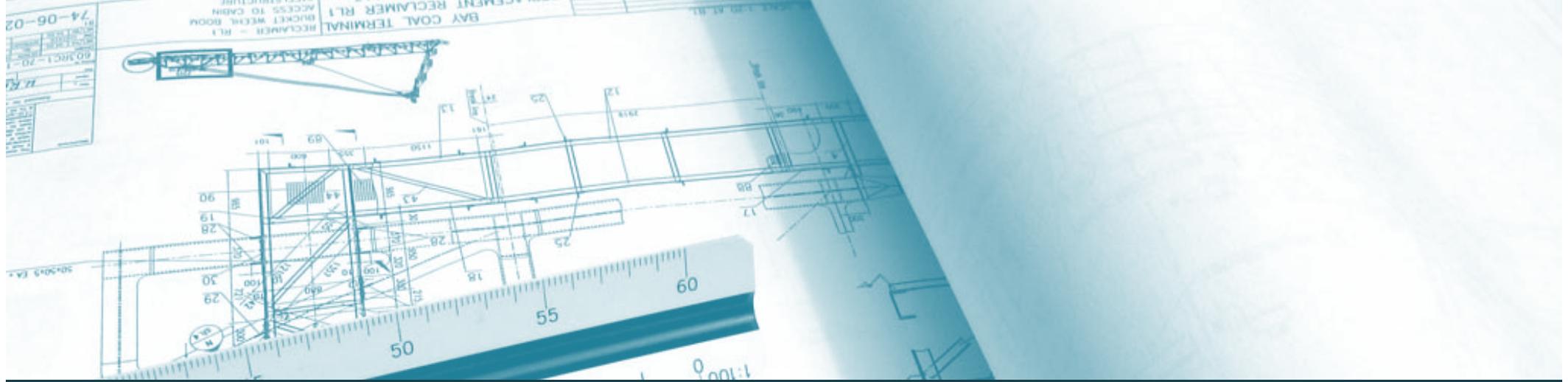
WWW.VALEOLIVEIRAENGENHARIA.COM.BR



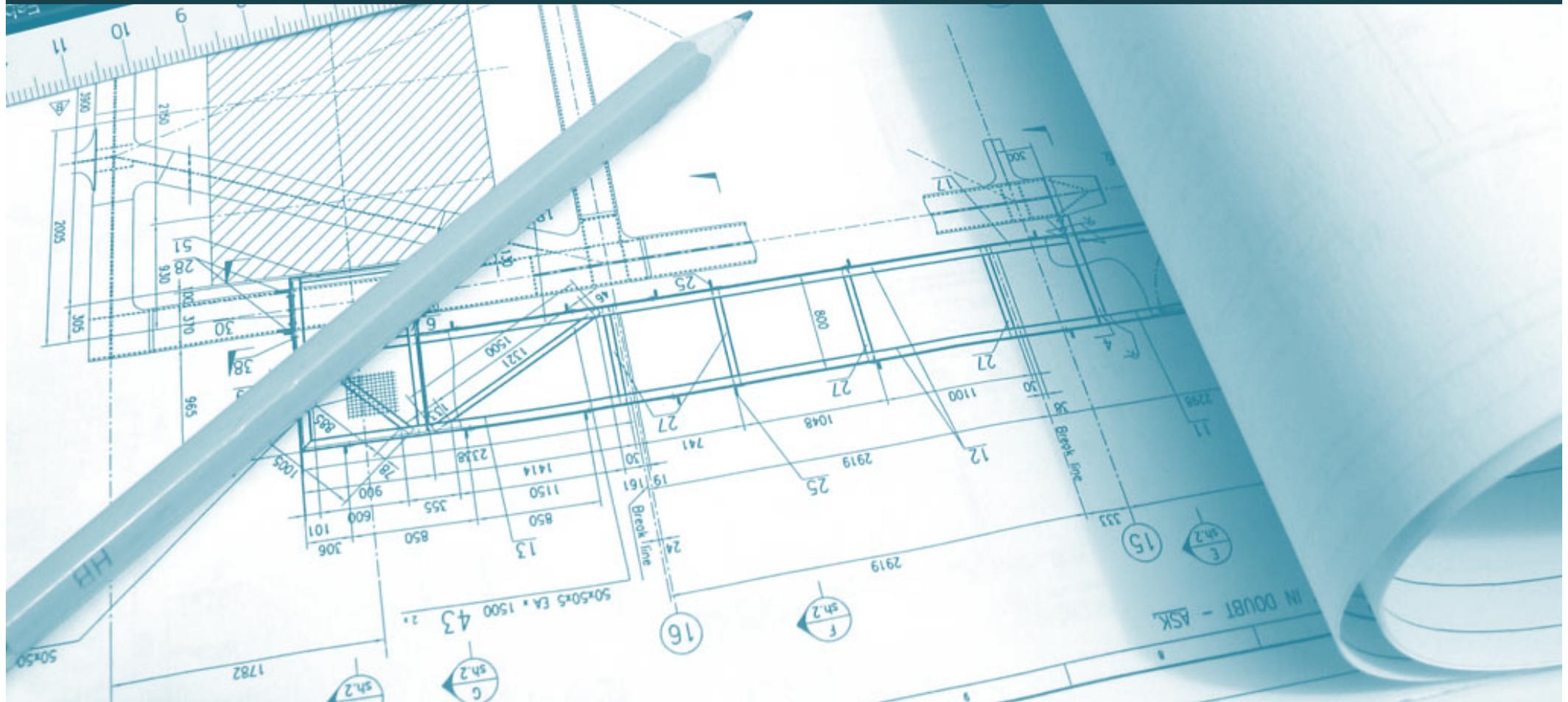
CATÁLOGO DE SERVIÇOS



Vale Oliveira
Engenharia e Incorporações



ENGENHARIA



ENGENHARIA - I

PLANEJAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS E REFORMAS

O Planejamento é uma etapa essencial para garantir o sucesso de um empreendimento. Inclui plano diretor de toda a obra (longo prazo), e também estudos de médio e curto prazo, focando as metas da equipe e programações diárias por pavimento. Engloba, também, o planejamento de contratações de mão-de-obra e de custos e orçamento. Com tudo isso equacionado e amarrado, as probabilidades de ocorrerem erros, retrabalhos, desperdícios e atrasos ficam reduzidas. Para auxiliar nessa tarefa, o mercado dispõe de conceitos, filosofias e metodologias para implantação de etapas, ferramentas de planejamento e também softwares que ajudam a quantificar e a "enxergar" problemas e soluções.

A administração de uma obra é uma das etapas de maior importância na construção civil. Geralmente ela é feita por um engenheiro ou arquiteto e suas equipes que ficam responsáveis por desenvolverem o projeto e também por acompanharem a execução e garantir que o resultado final esteja de acordo como projetado inicialmente.

Na execução, somos responsáveis além do planejamento e da administração, pela viabilização do empreendimento (técnica e de custos), coordenação do projeto, custos, planejamento das ações construtivas, logística, desempenho, gestão da qualidade, segurança, meio ambiente, compras e contratações (gestão de fornecedores), construção, vistoria e entrega, além da assistência pós-entrega. É literalmente a gestão da obra: Fornecedores de materiais, componentes e sistemas, equipamentos, Fornecedores de serviços e Órgãos fiscalizadores.

VIABILIDADE TÉCNICA

A viabilidade técnica de um projeto imobiliário é uma análise de risco versus retorno, considerando elementos do projeto técnico (arquitetônico, legal, instalações, estrutural, ambiental, entre outros).

- Estudo de Legislação Edilícia e Urbanística pertinente (Código de Obras, Leis de Uso e Ocupação do Solo, Plano Diretor Municipal, etc.);
- Levantamento de Índices Urbanísticos (Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Coeficiente de Permeabilidade, Recuos, etc);
- Estudo de Massa de Projeto Hipotético com o Máximo Aproveitamento Eficiente dentro do escopo desejado de projeto;
- Estudo de Custos Estimados para a Execução e Concretização do Projeto;
- Estudo de Valor de Mercado Estimado do Projeto Concluído;
- Diretrizes gerais para o partido arquitetônico
- Programa de necessidades preliminar
- Alternativas e cenários
- Conclusão Fundamentada sobre o escopo desejado e os recursos necessários com histograma de desembolsos ao longo do tempo.

ENGENHARIA - II

PROJETOS

conjunto de projetos que incluem o Projeto Arquitetônico, Estrutural, Elétrico, Hidro-sanitário, Telefonia, Ar condicionado e outros que devam complementar esse conjunto em função do que se deseja construir. O primeiro projeto, que vai servir de base para a feitura dos demais, é o Projeto Arquitetônico. O Projeto de Arquitetura é a materialização de uma idéia, aliada a aspectos técnicos tais como funcionalidade, conforto, estética, salubridade e segurança, além de outros aspectos legais. É a interface entre a idéia e a realidade do que se deseja construir.

Nele estão representados (layout) os cômodos com suas divisões, dimensões e áreas, as peças sanitárias dos banheiros e áreas de serviço, a disposição do mobiliário, tudo isso em planta (horizontal) e em cortes (vertical). Inclui-se também nesse projeto a locação do terreno, o detalhamento do telhado e as fachadas. O Projeto Arquitetônico deve ser aprovado no órgão competente da Prefeitura Municipal, podendo o custo dessa aprovação estar ou não incluído nos serviços.

DESIGN DE INTERIORES

Arranjo de ambientes levando em conta a estética, o conforto e a funcionalidade. Definição de materiais de revestimento e acabamento, suas cores e a distribuição de móveis e objetos segundo as demandas e possibilidades financeiras dos clientes. Definição de layout para ambientes de trabalho ou de passagem, como consultórios, lojas, restaurantes, área de atendimento em bancos ou órgãos públicos.

ACOMPANHAMENTO FÍSICO X FINANCEIRO

- **Organizar o caixa:** No cronograma físico-financeiro, as despesas com a execução dos serviços são detalhadas semanal ou mensalmente. Isso permite que os administradores do caixa da obra saibam exatamente quanto vão gastar e quando isso vai acontecer, evitando despesas e empréstimos imprevistos.
- **Organizar o tempo:** O cronograma mostra, em uma linha do tempo, o começo e o fim de cada uma das fases ou atividades da obra. A qualquer momento, portanto, é possível verificar com rapidez o andamento das diversas frentes de serviço. Assim é possível definir prioridades e concentrar o foco nas equipes que eventualmente estejam mais atrasadas em relação às demais. O cronograma também ajuda a planejar as compras de produtos e materiais de construção, reduzindo estoques desnecessários no canteiro.
- **Obter financiamento:** Bancos exigem que o construtor apresente o cronograma físico-financeiro junto com os projetos, a planilha orçamentária e o memorial descritivo da obra. Juntos, esses documentos servem como garantia de que o dinheiro emprestado será efetivamente usado na construção ou reforma de um imóvel.

ORÇAMENTOS

Confecção de Planilhas Orçamentárias destinadas a Obras Públicas ou Privadas, Comerciais, Residenciais, Industriais, etc, realizadas através de Levantamento de Quantitativos, informações dos Insumos, Composições, Serviços, Mão de obra, Impostos, Máquinas e Equipamentos, além de Custos Indiretos.



NEGÓCIOS



NEGÓCIOS - I

VIABILIDADE, ANÁLISE DE INVESTIMENTOS E FORMALIZAÇÃO DE NEGÓCIOS

- Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e Tributária;
- Diligências para análise documental de Imóveis e Proprietários;
- Contratos SPE , SCP e Consórcios;
- Contratos de Permuta, Promessa de Compra e Venda, Empreitada e Administração de Obras;
- Seguros de Entrega de Obra, Permuta, Risco de Engenharia e Resp. Civil;
- Financiamento Imobiliário para Construção (captação e acompanhamento);
- Gestão de Ativos (carteira de clientes);
- Análise de Investimentos - I : TIR, ROE, Payback, Margem de Contribuição, Ponto de Equilíbrio e Exposição de Caixa;
- Análise de Investimentos - II : Ebtida, VP, VF, VPL, Liquidez, Ticket Médio, Rentabilidade e Prazo Médio de Recebimento.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E PROCESSOS EM ÓRGÃOS PÚBLICOS

- Registro da Incorporação Imobiliária (Memorial de Incorporação, Instituição e Convenção de Condomínio, Atribuição de Unidades, Emissão de ITBI na Compra, Venda ou Permuta, Atestados, Certidões, Declarações, Escrituras, Registros e Averbações.)
- Patrimônio de Afetação e RET (Regime Especial de Tributação);
- Retificações, Unificações e Parcelamentos/Desmembramentos de Área;
- Comunicado de Início de Obras (Prefeitura e Previdência – Matrícula CEI);
- Licenças e certidões para demolição, Instalação de Tapumes, Engenhos de Publicidade, Utilização de Caçambas, Remoção e Tráfego de Terra e Entulho;
- Identificação de Geradores de TDC e Certidão de Geradores e Receptores;
- Organização de Documentos e Protocolização para Aprovação de Projetos e emissão e Revalidação de Alvarás de Construção.

NEGÓCIOS - II

PROCESSO DE ENTREGA DE OBRAS E UNIDADES AVULSAS

- Emissão da Certidão de Baixa e Habite-se;
- Averbações e Emissão das Matrículas Individualizadas;
- Emissão da CND de INSS (Final de Obra);
- Desdobramento dos Índices Cadastrais (Emissão dos IPTU's Individualizados);
- Baixa do "Patrimônio de Afetação" no Cartório de Registro de Imóveis e RFB (Receita Federal do Brasil);
- Assessoria no Processo de Contratação de Financiamento no SFI (Sistema Financeiro de Habitação), Organização e Juntadas de Documentos para Emissão de ITBI e Registro de Contratos de Financiamento e Outorga de Escrituras aos Adquirentes Finais.

CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA

- Consultoria e Assessoria na Estruturação e Direcionamento de Recursos para Financiamento à Produção (Plano Empresário, MCMV – Minha Casa Minha Vida, Plano Associativo, Alocação de Recursos, Securitização, Fundos de Investimento, Built to Suit, Contratos de Mútuo, Outros);
- Auditoria Financeira nas Receitas e Despesas de Obras e Condomínios;
- Revisão Analítica do Fluxo de Caixa e Auditoria nas Contas de Estoque;
- Mapeamento de Processos;
- Identificação de Riscos e Inconsistências nas Rotinas Financeiras;
- Identificação e Testes de Controles Internos (Parâmetros, Sistemas, Planilhas, Contratos, Relatórios, Conciliações, Revisões, Outros);
- Validação de Saldos, Análise e Projeção de Resultados;
- Confecção de Parecer Técnico.

PARCEIROS



BANCOS



CARTÓRIOS



WWW.VALEOLIVEIRAENGENHARIA.COM.BR

CONTATOS

Administração
Rodrigo Oliveira
(31) +55 9 9332-8911
adm@valeoliveiraengenharia.com.br

Engenharia
Diogo Vale
(31) +55 9 9157-4429
engenharia@valeoliveiraengenharia.com.br

Rua Nelson Soares, 96, Dom Bosco – BH/MG
contato@valeoliveiraengenharia.com.br