

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: ClubLine São Judas Ed.
Tupinas (Torre 3)

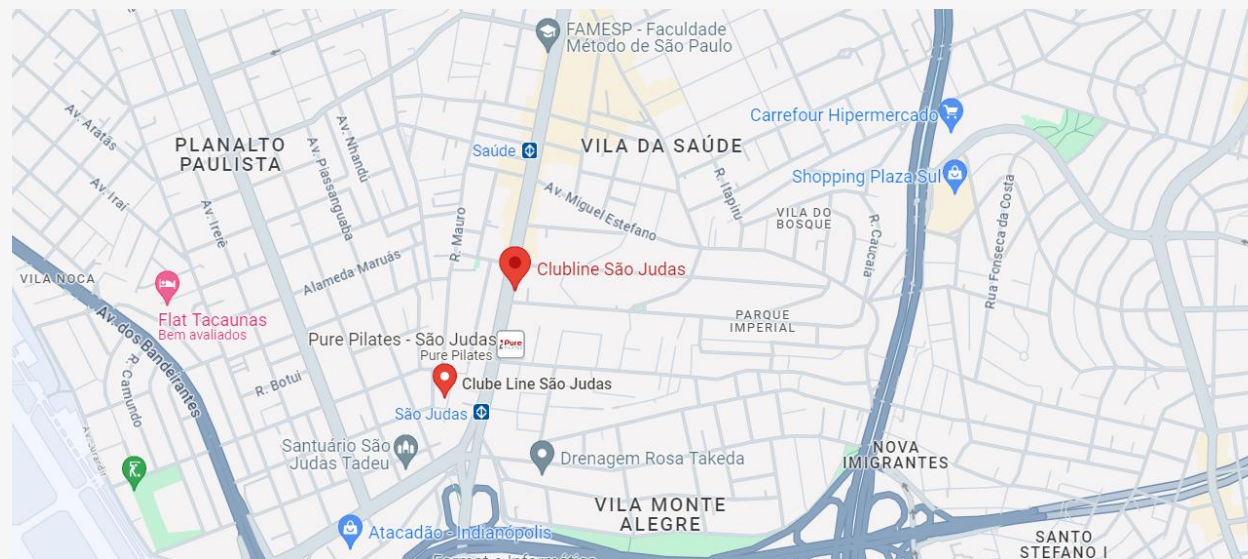
Data Base: Fev-25

Emissão: 10/03/2025





Perspectiva



Av. Jabaquara, 2031 - Mirandópolis, São Paulo - SP, 04045-003

VIEWCO

Incorporadora &
Construtora

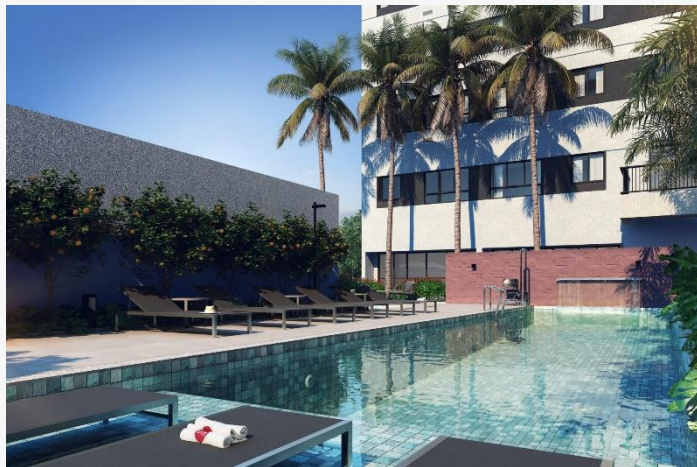


Empreendimento

“ClubLine São Judas é um projeto completo, localizado na melhor região do Planalto Paulista, em uma rua arborizada, segura e tranquila estando ao lado da estação São Judas, Shoppings Ibirapuera, Santa Cruz e Plaza Sul. Oferece lazer completo para você e sua família com salas de jogos, piscina, salão de festas, quadra esportiva, spar, academia, churrasqueira e playground. Além disso, possui uma área de vivência no rooftop oferecendo uma linda vista da cidade paulistana.”



Área Comum





O empreendimento **ClubLine São Judas** é composto por 3 torres com 17 pavimentos contemplando 697 unidades + 9 unidades comerciais. A área de lazer possui piscina, academia, sala de jogos, playground, salão de festas, churrasqueira, quadra, pet place, cinema, brinquedoteca e área de vivência. As unidades possuem de 27 a 49 m². Além disso, possui uma localização em um dos bairros mais valorizado de São Paulo estando próximo da avenida Jabaquara, estação de metrô, shoppings Ibirapuera, Santa Cruz e Plaza Sul, praças, bares e restaurantes. O empreendimento conta com diferenciais como:

- Coworking Independentes;
- Bicletário;
- Infra Ar Condicionado;
- Forro de Gesso;
- Piso em Porcelanato;
- Delivery Locker;
- Estúdio para Influenciadores;
- Deck Molhado;
- Sistema de Reuso de Água;
- Rooftop Grill.

Pavimento Inferior



01. Piscina Adulto	07. Piquenique	13. Pit Stop	18. Coworking	23. Salão de Festas Infantil
02. Piscina Infantil	08. Pet Place	14. Cinema	19. Blog Studio	24. Brinquedoteca
03. Deck Molhado	09. Quadra de Beach Tennis	15. Salão de Jogos Juvenil	20. ClubLine Market	25. Espaço Grill
04. Playground	10. Fitness Center	16. Salão de Festas Juvenil	21. Laundry Room	26. Salão de Festas Adulto
05. Redário	11. SPA	17. Beauty Care	22. Pet Lounge	27. Estacionamento
06. Praça do Relaxamento	12. Game Studio			

Todos os itens acima foram identificados no orçamento analítico e retiradas do site do empreendimento.



Memorial Descritivo:

Layout 01 – 26,94m² (01 Dormitório):



Layout 02 – 39,35m² (02 Dormitórios):



Layout 03 – 48,93m² (03 Dormitórios):



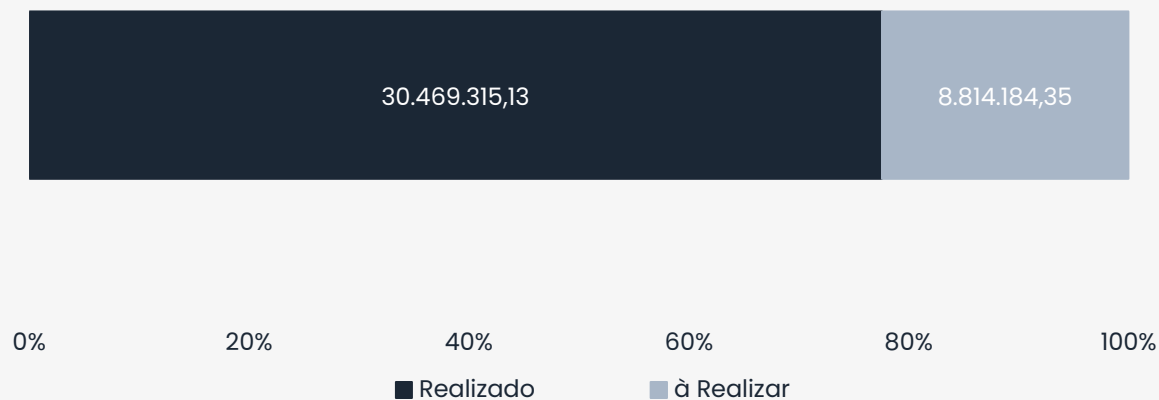
Características / diferenciais:

- *Unidades com 01 suíte;*
- *Ventilação natural nos banheiro;*
- *Otimização das áreas de circulação;*
- *Infra de Ar Condicionado;*
- *Varanda Funcional.*

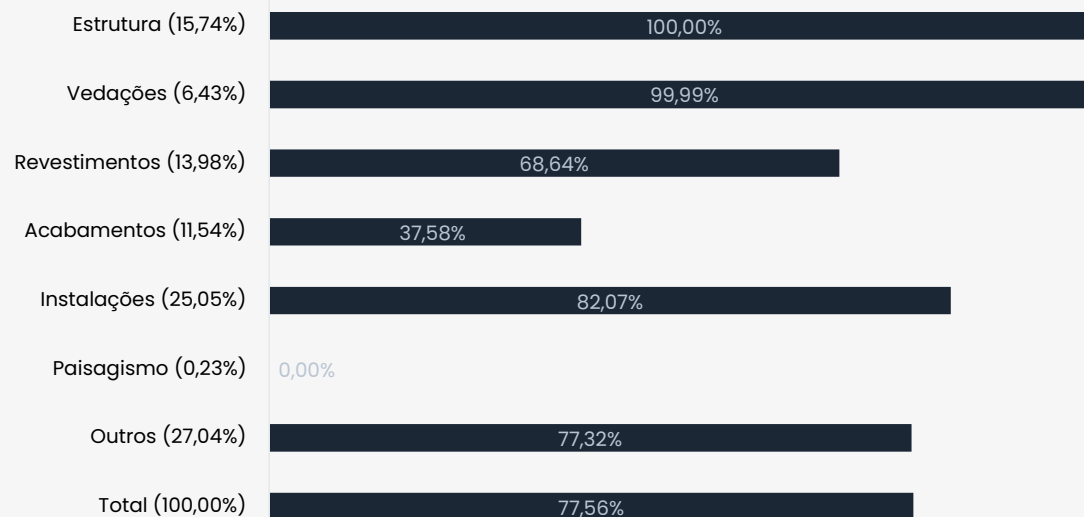
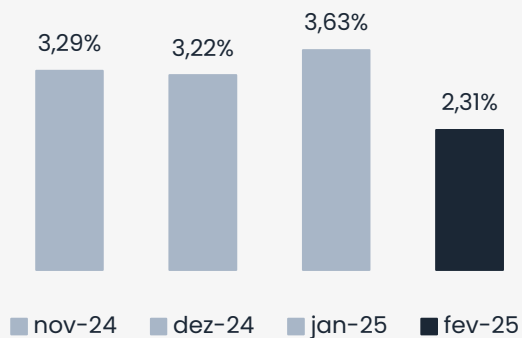


Empresa: VIEWCO 17 EMPREENDIMENTOS LTDA
Construtora: VIEWCO
Data Vistoria: 03/03/2025
Período de Medição: 29/01/2025 à 03/03/2025
Segmento: Residencial + Comercial
nº torres: 1
nº pavimentos: 18
nº unidades: 312 Unidades
Método construtivo: Convencional de Concreto Armado
Área privativa (m²): 26.216,38
Área construída (m²): 40.089,94
Área Equivalente Global (m²): 36.937,21
Valor Orçado Inicial (R\$): 36.667.121,83
Orçamento R\$ / m² área Equivalente.: 992,69
Área Equivalente m² / m² Área privativa: 1,41
Início obra: jan-24
Previsão término obra: jul-25
Quantidade de Meses de Obra: 19
Vistoriador / CREA: Rodrigo Hoher - 2618841158/CREA SP

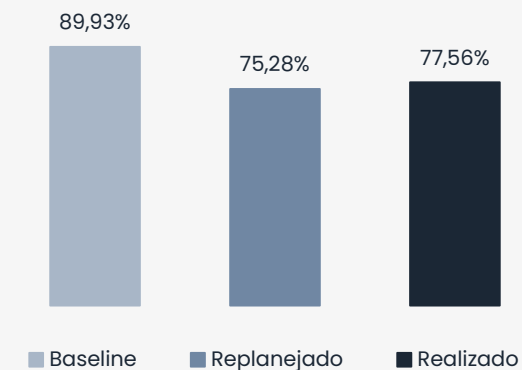
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada



Medição do Período



Item	Descrição	Valor Orçado (R\$)	Orçamento		Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
			Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item				
1	CUSTOS INICIAIS	688.402,48	737.523,35	1,88%	76,24%	1,99%	78,23%	160.555,66
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	1.212.906,98	1.299.453,80	3,31%	75,43%	2,29%	77,73%	289.417,69
3	PESSOAL PERMANENTE	3.513.435,37	3.764.136,09	9,58%	75,25%	2,31%	77,56%	844.573,16
4	EQUIPAMENTOS	1.027.782,59	1.101.119,88	2,80%	95,94%	0,50%	96,44%	39.242,80
8	ESTRUTURA DE CONCRETO	5.771.892,83	6.183.745,48	15,74%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
9	COBERTURA	43.168,19	46.248,45	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	46.248,45
10	IMPERMEABILIZAÇÃO	230.106,38	246.525,59	0,63%	99,45%	0,14%	99,59%	1.012,74
11	ALVENARIA E VEDAÇÕES	2.357.671,17	2.525.902,49	6,43%	99,99%	0,00%	99,99%	300,90
12	REVESTIMENTO INTERNO (paredes)	1.498.665,34	1.605.602,41	4,09%	62,62%	11,95%	74,56%	408.396,31
13	FORROS	740.963,67	793.835,03	2,02%	28,76%	6,45%	35,22%	514.280,27
14	PISOS , SOLEIRAS, DEGRAUS E RODAPÉS	1.087.592,66	1.165.197,69	2,97%	53,75%	7,86%	61,61%	447.361,42
15	ESQUADRIA DE MADEIRA (SINCOL)	696.065,91	745.733,60	1,90%	0,00%	0,00%	0,00%	745.733,60
16	ESQUADRIA DE ALUMÍNIO (JVM)	1.371.646,77	1.469.520,44	3,74%	46,83%	15,07%	61,90%	559.924,75
17	ESQUADRIA DE FERRO	721.129,95	772.586,08	1,97%	80,44%	0,00%	80,44%	151.133,65
18	REVESTIMENTO EXTERNO	1.349.014,49	1.445.273,24	3,68%	87,31%	0,01%	87,31%	183.369,35
19	PINTURA	1.141.700,35	1.223.166,23	3,11%	4,21%	1,90%	6,11%	1.148.444,09
20	VIDROS	178.428,35	191.160,09	0,49%	32,69%	18,23%	50,93%	93.806,25
21	BANCADAS E CAPAS DE PEDRA	330.773,34	354.375,63	0,90%	19,15%	0,12%	19,27%	286.071,84
22	INSTALAÇÕES ELETRICA	3.622.077,65	3.880.530,52	9,88%	86,83%	1,74%	88,57%	443.598,88
23	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / INCÊNDIO	3.107.136,64	3.328.845,97	8,47%	96,00%	0,00%	96,00%	133.251,45
24	APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS	318.315,90	341.029,28	0,87%	0,00%	0,00%	0,00%	341.029,28
25	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	581.776,63	623.289,22	1,59%	57,90%	1,47%	59,37%	253.224,59
26	ELEVADORES	1.354.760,31	1.451.429,05	3,69%	73,86%	0,00%	73,86%	379.393,89
27	PAISAGISMO / ÁREAS EXTERNAS	250.753,00	268.645,45	0,68%	0,00%	0,00%	0,00%	268.645,45
28	MOBILIÁRIOS E EQUIPAMENTOS	35.702,44	38.249,98	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	38.249,98
29	LIMPEZA GERAL	254.086,64	272.216,96	0,69%	0,00%	0,00%	0,00%	272.216,96
30	ADMINISTRAÇÃO (9,5%)	3.181.165,82	3.408.157,49	8,68%	75,25%	2,31%	77,56%	764.700,93
TOTAL (%)		36.667.121,83	39.283.499,48	100,00%	75,25%	2,31%	77,56%	8.814.184,35

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 (Parede):
 - Revestimento Argamassado – 14º ao 15º Pav;
 - Revestimento Cerâmico – 12º Pav.
- Forros:
 - Gesso Liso – 13º Pav;
 - Forro de Gesso – Partes do 5º ao 13º Pav.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
 - Contrapiso – 16º Pav;
 - Piso Cerâmico (Terraço) – Partes do 5º ao 16º Pav.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Caixilhos – Partes do 13º ao 17º Pav.
- Pintura:
 - Pintura Esmalte (Esquadrias) – 30%;
 - Pintura Acrílica (Parede) – Partes do 5º ao 12º Pav.
- Vidros:
 - Vidros em Caixilhos – Partes do 13º ao 17º Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Miolos de Quadros – 1º ao 5º Pav.

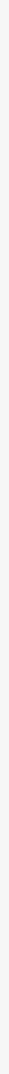
Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Forros:
 - Gesso Liso;
 - Forro de Gesso.
- Bancadas e Capas de Pedra:
 - Baguetes;
 - Tento;
 - Soleira.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Caixilhos.
- Vidros:
 - Vidros em Caixilhos.
- Revestimento externo:
 - Molduras em EPS.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
 - Revestimento Cerâmico (Hall/ Terraço).
- Instalações Elétricas:
 - Miolos de Quadros.



Materiais em uso (alocado na obra):

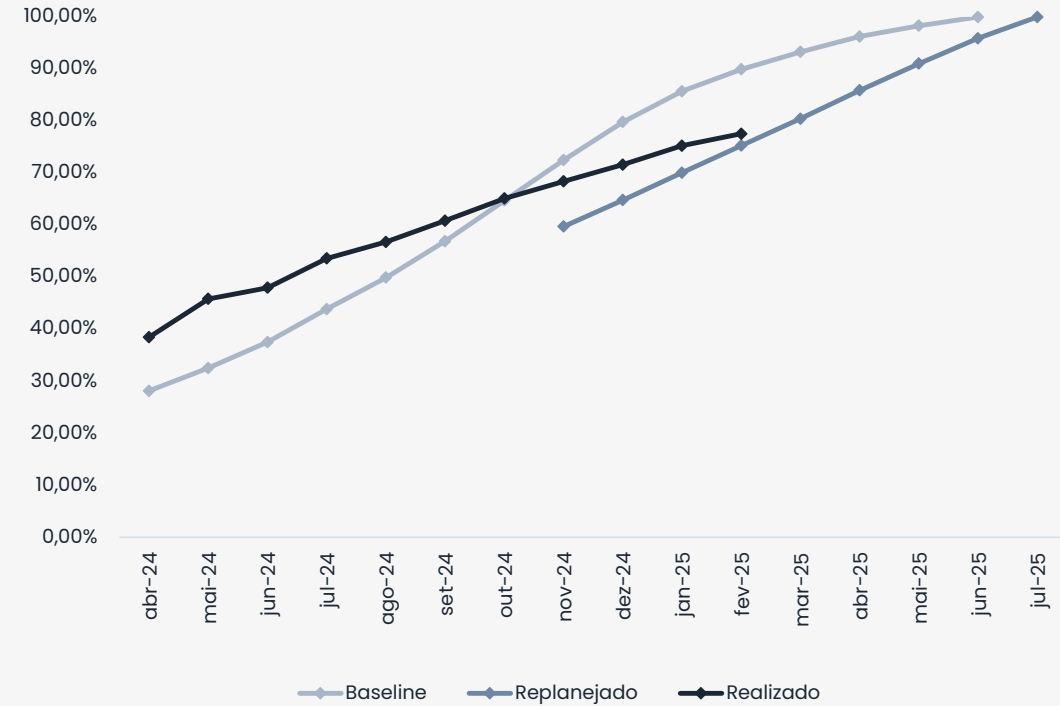
- Ensacados;
- Revestimento Cerâmico;
- Tubos e Conexões;
- Louças e Metais;
- Tintas/ Texturas;
- Granito;
- EPS;
- Cabos de Instalações;
- Esquadria de Alumínio;
- Vidros.



Previsto x Realizado



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Previsto Replanejado (mensal)	Previsto Replanejado (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição
abr-24	28,12%	28,12%			38,46%	38,46%	
mai-24	4,40%	32,51%			7,36%	45,82%	
jun-24	5,00%	37,51%			2,15%	47,96%	
jul-24	6,32%	43,83%			5,62%	53,59%	
ago-24	6,07%	49,90%			3,17%	56,75%	
set-24	7,01%	56,91%			4,10%	60,85%	
out-24	7,80%	64,71%			4,27%	65,12%	
nov-24	7,78%	72,48%	59,73%	59,73%	3,29%	68,41%	8,67%
dez-24	7,33%	79,81%	5,07%	64,81%	3,22%	71,62%	6,82%
jan-25	5,91%	85,72%	5,25%	70,06%	3,63%	75,25%	5,19%
fev-25	4,21%	89,93%	5,22%	75,28%	2,31%	77,56%	2,29%
mar-25	3,36%	93,30%	5,18%	80,46%			
abr-25	2,95%	96,25%	5,44%	85,90%			
mai-25	2,07%	98,32%	5,14%	91,04%			
jun-25	1,68%	100,00%	4,88%	95,92%			
jul-25			4,08%	100,00%			



Obs.01: Cronograma baseline base Abr/24;

Obs.02: Cronograma replanejado base Nov/24.



Orçamento:

Data Base:	fev-24	
Custo Obra:	33.485.956,01	
Taxa de Administração:	3.181.165,82	
Total Obra (R\$):	36.667.121,84	
INCC Base Orçamento:	1.091,25	
Total Obra (INCC):	33.601,03	
Data Relatório:	fev-25	
INCC Base Relatório:	1.169,116	
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	39.283.499,48	

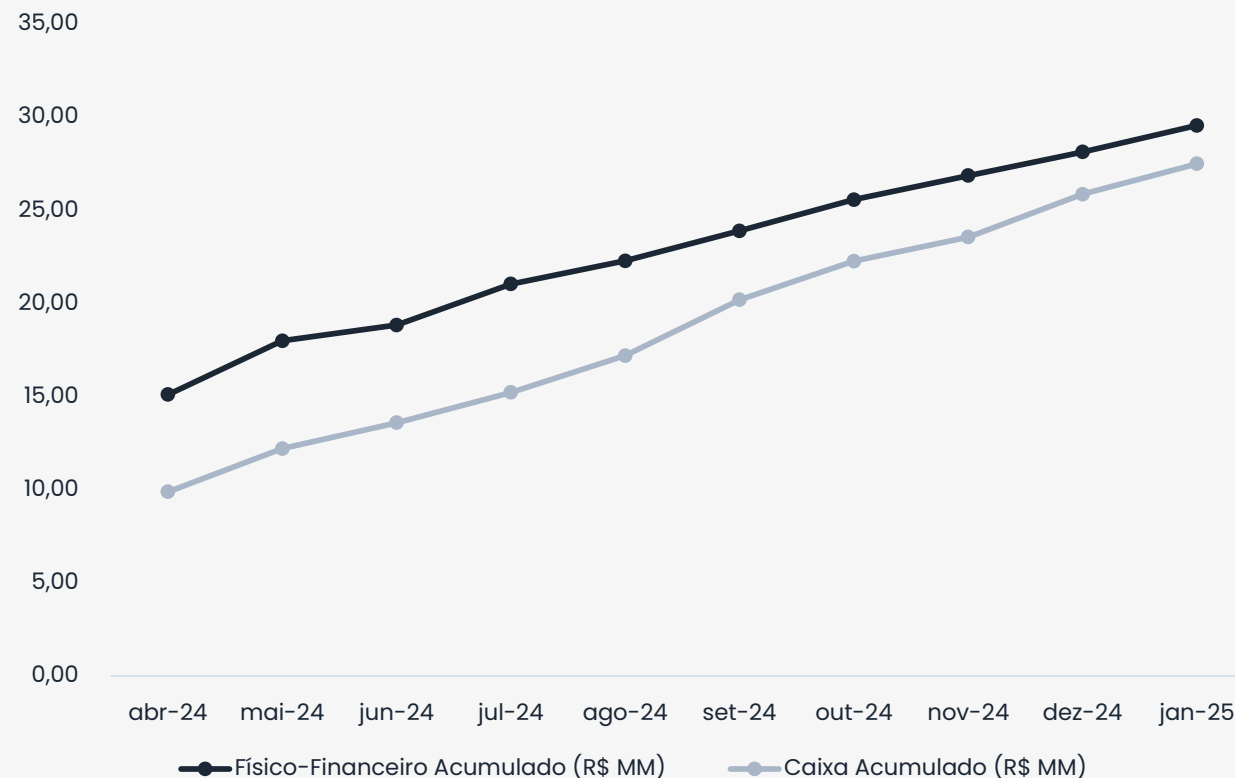
Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	jan-25	
Incorrido (BRL):	26.274.693,70	
Incorrido (INCC):	23.524,56	
Saldo a Incorrer (INCC):	10.076,46	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	27.502.944,63	70,01%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	11.780.554,86	29,99%
Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado):	38.055.248,56	

- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Fev/25 é de R\$ 39.283.499,48;
- ✓ O valor incorrido até Jan/25 é de R\$ 26.274.693,70 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 27.502.944,63;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 70,01% do orçamento, estando 5,24% abaixo da medição base Jan/25 apurada de 75,25%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 11.780.554,86.



Período	Físico- Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
abr-24	15,11	9,89	38,46%	25,19%	13,27%
mai-24	18,00	12,21	45,82%	31,08%	14,73%
jun-24	18,84	13,60	47,96%	34,63%	13,33%
jul-24	21,05	15,22	53,59%	38,75%	14,83%
ago-24	22,29	17,20	56,75%	43,78%	12,97%
set-24	23,90	20,20	60,85%	51,43%	9,42%
out-24	25,58	22,28	65,12%	56,71%	8,41%
nov-24	26,87	23,57	68,41%	60,00%	8,41%
dez-24	28,14	25,87	71,62%	65,86%	5,76%
jan-25	29,56	27,50	75,25%	70,01%	5,24%



- ✓ *Físico-financeiro baseado no orçamento de R\$ 36.667.121,84 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 Jan/25;*
- ✓ *Medição física está 5,24% acima da medição financeira.*



- ✓ A medição foi acompanhada pela engenheira Carolina em 03/03/2025;
- ✓ Foi utilizado para fazer a planilha de medição o orçamento de R\$ 36.667.121,84 base fev/24 enviado pela Viewco;
- ✓ A obra conta com 30 colaboradores;
- ✓ Conforme o cronograma replanejado base nov/24 enviado pelo incorporador, a previsão de conclusão do empreendimento está para Jul/25;
- ✓ De acordo com o cronograma previsto, a obra deveria ter evolução mensal de 5,22% referente ao mês de Fev/25, no entanto, a medição efetiva foi de 2,31%. Questionamos a baixa produtividades no período, mas não obtivemos retorno;
- ✓ A evolução média nos últimos 4 meses foi de 3,11%. Para que o empreendimento seja concluído em jul/25, a evolução média mensal teria que ser de 4,49%, um percentual superior ao que vem sendo apurado.



Massa Externo – Cobertura



Distribuições Áreas – 17º Pav



Cabos de Instalações – 16º Pav



Guarda Corpo – 14º Pav



Revestimento Cerâmico – 13º Pav



Piso Cerâmico – 11º Pav



Pintura Interna – 10º Pav



Piso Cerâmico – 8º Pav



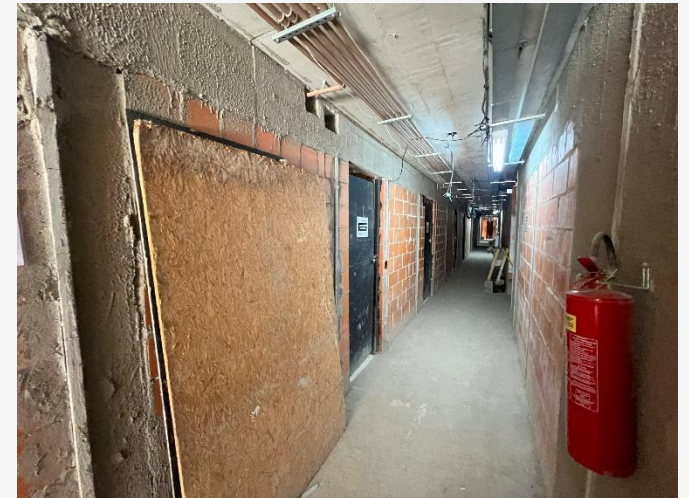
Pintura Interna – 7º Pav



Esquadrias de Alumínio – 6º Pav



Esquadrias de Alumínio – 4º Pav



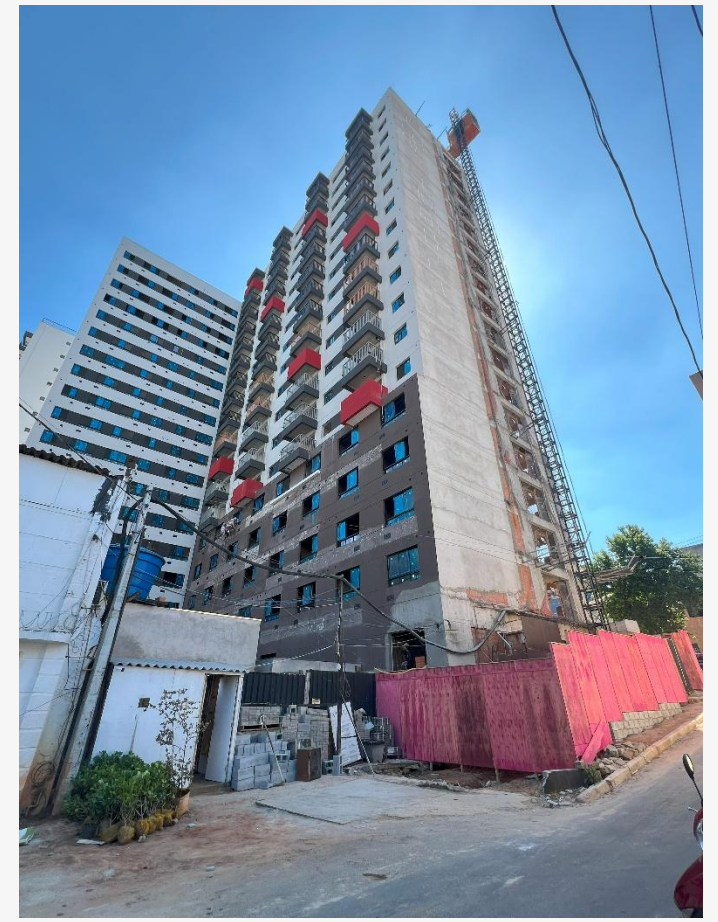
Ramais de Alimentação – 1º Pav



Vista Fachada Frontal



Vista Fachada Lateral



Vista Fachada Lateral



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

[ClubLine São Judas](#)

