

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Condomínio Colinas Golf Residences

Data Base: Mai/25

Emissão: 03/06/2025





Perspectiva



Estr. Alto São Salvador, São Salvador, Cascavel - PR



“Um condomínio de alto padrão, projetado como um resort para que você e sua família vivenciem seus maiores sonhos todos os dias”.

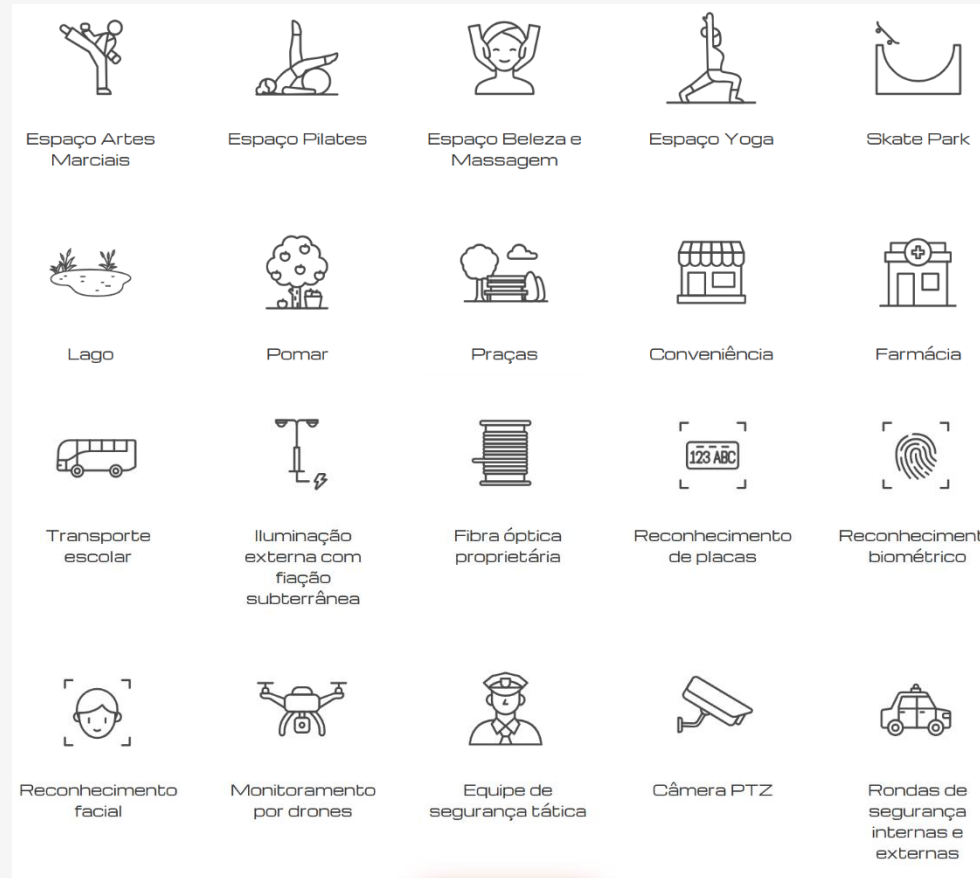


Área Comum





O **Condomínio Colinas Golf Residences** é composto por 386 lotes residenciais. A área de lazer inclui campo de golf com 9 buracos, área social, bar, piscina externa com bar, parque aquático, espaço de jogos, espaço kids, piscina coberta, quadras de tênis, quadra de beach tennis, quadras de paddle e squash, campo de futebol society, skate park, pista para caminhada e ciclismo, salão de festas, bistrô, espaço beleza e academia. O empreendimento está a 12 minutos do centro de Cascavel conectado pela Av. Carlos Gomes.





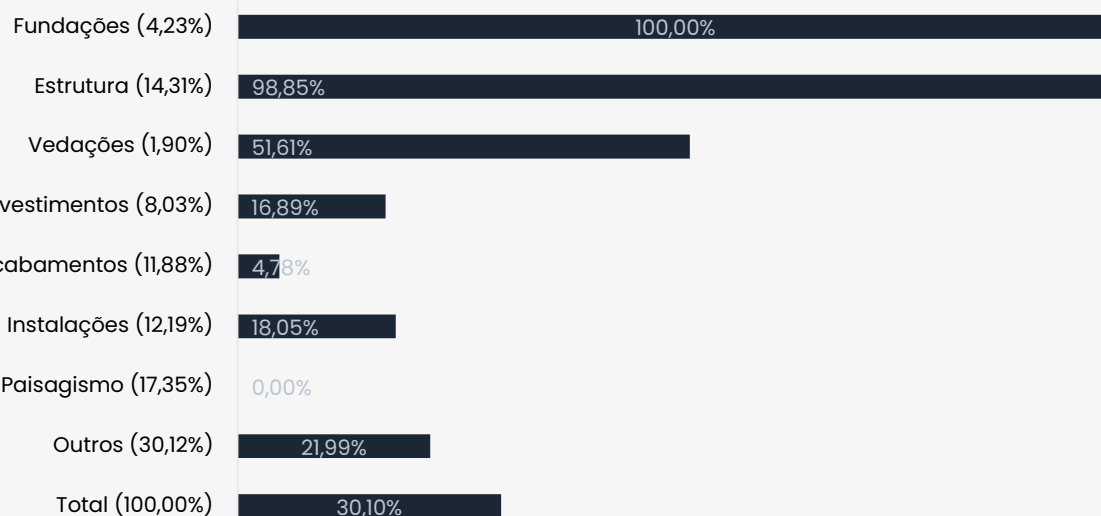
Empresa:	Cooperativa Habitacional Colinas Cascavel - COOHACOL
Construtora:	Construtora JL
Data Vistoria:	26/04/2025
Período de Medição:	início a 26/04/2025
Segmento:	Loteamento Residencial
nº unidades:	386
Área edificação (m²):	5.562,89
Área externa (m²):	7.496,58
Área Construída (m²):	13.059,47
Valor Orçado Inicial (R\$):	52.709.839,29
Orçamento R\$ / m² construída:	4.036,14
Início obra:	jan-25
Previsão término obra:	dez-26
Quantidade de Meses de Obra:	24
Responsável / CREA:	Henrique Cesar Geovanini - 5060119584/D CREA SP

Orçamento (Atualizado por INCC)

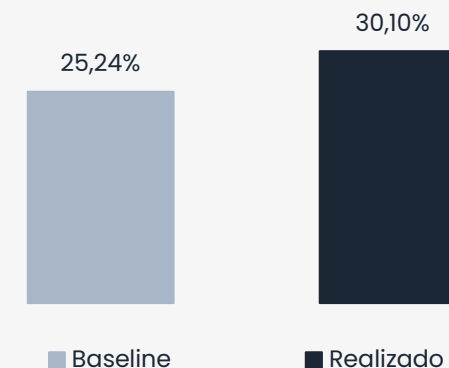


0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

■ Realizado ■ A realizar



Evolução Acumulada



■ Baseline

■ Realizado



Item	Descrição	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F = D+E)	[H = (100%-F-G)*B]
		Valor Orçado (R\$)	Orçamento Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item	Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	Despesas iniciais	669.534,82	687.372,25	1,27%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
2	Serviços Preliminares	212.220,47	217.874,35	0,40%	97,65%	2,35%	100,00%	0,00
3	MDO Administrativa	3.341.535,22	3.430.558,83	6,34%	25,96%	4,14%	30,10%	2.397.981,24
4	Despesas Gerais	330.519,50	339.325,05	0,63%	54,55%	7,56%	62,11%	128.582,15
5	Movimentação de Terra	316.370,06	324.798,64	0,60%	82,22%	0,00%	82,22%	57.746,44
6	Contenções	140.566,32	144.311,22	0,27%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
7	Fundações	2.090.017,53	2.145.698,80	3,97%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
8	Estrutura	7.540.962,69	7.741.865,48	14,31%	98,85%	0,00%	98,85%	88.817,41
9	Vedações	998.949,69	1.025.563,24	1,90%	51,61%	0,00%	51,61%	496.242,30
10	Tratamentos	1.683.616,65	1.728.470,77	3,19%	6,85%	1,84%	8,70%	1.578.172,96
11	Esquadrias Metálicas	3.797.707,91	3.898.884,66	7,20%	0,00%	0,00%	0,00%	3.898.884,66
12	Esquadrias de Madeira	123.376,87	126.663,82	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	126.663,82
13	Cobertura	336.644,88	345.613,61	0,64%	0,00%	60,00%	60,00%	138.245,45
14	Revestimentos em Argamassa	936.587,30	961.539,42	1,78%	49,30%	10,89%	60,19%	382.759,51
15	Revestimentos - Pisos e Paredes	1.614.859,63	1.657.881,96	3,06%	0,00%	0,31%	0,31%	1.652.784,21
16	Forros	879.568,54	903.001,59	1,67%	0,00%	0,00%	0,00%	903.001,59
17	Pintura	994.027,46	1.020.509,87	1,89%	6,59%	3,21%	9,79%	920.551,49
18	Mármore e Granitos	129.387,44	132.834,52	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	132.834,52
19	Louças e Metais	261.337,84	268.300,28	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	268.300,28
20	Instalações Elétricas e Telefonica	2.176.619,59	2.234.608,07	4,13%	10,51%	10,71%	21,22%	1.760.471,30
21	Instalações Hidráulicas, Bombeiro	1.735.999,81	1.782.249,50	3,29%	24,71%	15,48%	40,19%	1.065.979,51
22	Elevadores	499.390,62	512.695,15	0,95%	0,00%	0,00%	0,00%	512.695,15
23	Outros Equipamentos	2.156.694,23	2.214.151,87	4,09%	0,00%	42,60%	42,60%	1.270.884,69
25	Decoração e Paisagismo	1.305.489,10	1.340.269,33	2,48%	0,00%	0,00%	0,00%	1.340.269,33
26	Complemento	18.437.855,12	18.929.067,80	34,98%	0,00%	1,19%	1,19%	18.704.220,17
TOTAL (%)		52.709.839,29	54.114.110,09	100,00%	25,96%	4,14%	30,10%	37.826.088,17

Notas:

O valor apresentado como "A Realizar Atualizado INCC" corresponde ao percentual físico restante da obra multiplicado pelo orçamento atualizado, não representando, portanto, o valor financeiro a incorrer.

Os itens abaixo foram apurados por evolução indireta, ou seja, acompanham a evolução global da obra:

- Equipe de obra;
- EPI's e EPC's;
- Equipamentos e Ferramentas;
- Fretes e transportes;
- Despesas mensais do canteiro;
- Vigilância de obra.



Principais serviços realizados:

- Tratamentos :
 - Impermeabilização com Argamassa Polimérica – 100%.
 - Cobertura:
 - Telhamento com Telha de Aço – 60%.
 - Revestimentos em Argamassa:
 - Chapisco Interno – Partes do Térreo e 2º Pav.;
 - Emboço/Reboco em Argamassa – Partes do Térreo ao 2º Pav.
 - Pintura:
 - Emassamento com massa acrílica (2 demãos) – Partes do 1º Pav.;
 - Fundo Selador Acrílico – Partes do Térreo ao 1º Pav.
 - Complemento:
 - Banheiro (Campo de Golf) – 100%.
- Instalações Elétricas e Telefônicas:
 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão – Partes do Térreo;
 - Instalações Elétricas de Média Tensão – Partes do 1º e 2º Pav.;
 - Rede de Alimentação da Edificação Principal – 40%;
 - Subestação – 20%.
 - Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás:
 - Instalações de AF/AQ e Esgoto – Partes do Mezanino;
 - Instalações de Águas Pluvial – Partes do Térreo ao 2º Pav.;
 - Instalações de Dreno de Ar Condicionado – Partes do Térreo ao 2º Pav.;
 - Instalações de escoamento Pluvial – 35%;
 - Instalações Hidráulicas de Piscinas Externas – 30%;
 - Instalações Hidráulicas de Piscinas Internas – 85%.
 - Outros Equipamentos:
 - Instalações de PCI – 60%;
 - Instalações GLP – 65%;
 - Sistema VFR para Climatização e Exaustão – 50%.



Materiais em uso (alocados na obra):

- Aço;
- Tubos e Conexões;
- Eletrocalhas;
- Blocos Cerâmicos;
- Ensacados;
- Blocos de Concreto;
- Materiais Elétricos;
- Equipamentos de Ar Condicionado;
- Madeiras.

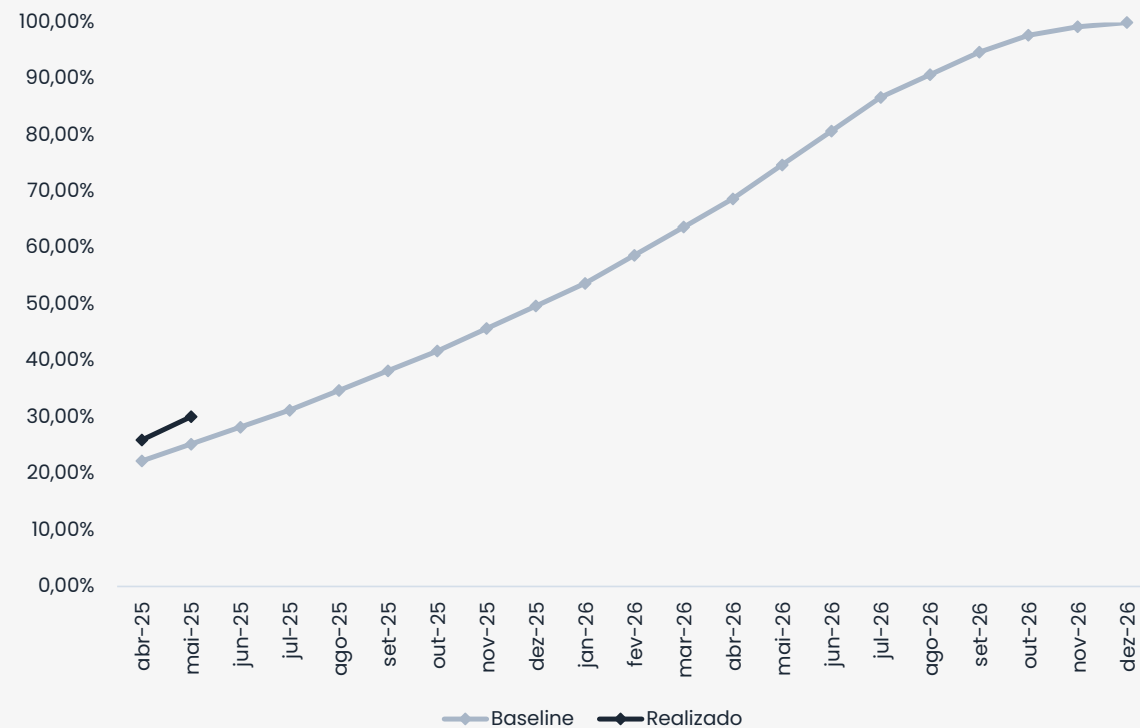
Principais Contratações:

- Elevadores – Contratado;
- Conduitos – Contratado;
- Dutos – Contratado;
- Elevadores – A Contratar;
- Bombas de Piscinas – A Contratar;
- Impermeabilização – A Contratar;
- Sistema de Segurança – A Contratar.

% Físico Previsto x Realizado



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição
abr-25	22,24%	22,24%	25,96%	25,96%	3,72%
mai-25	3,00%	25,24%	4,14%	30,10%	4,86%
jun-25	3,00%	28,24%			
jul-25	3,00%	31,24%			
ago-25	3,50%	34,74%			
set-25	3,50%	38,24%			
out-25	3,50%	41,74%			
nov-25	4,00%	45,74%			
dez-25	4,00%	49,74%			
jan-26	4,00%	53,74%			
fev-26	5,00%	58,74%			
mar-26	5,00%	63,74%			
abr-26	5,00%	68,74%			
mai-26	6,00%	74,74%			
jun-26	6,00%	80,74%			
jul-26	6,00%	86,74%			
ago-26	4,00%	90,74%			
set-26	4,00%	94,74%			
out-26	3,00%	97,74%			
nov-26	1,50%	99,24%			
dez-26	0,76%	100,00%			



Nota 1: Cronograma baseline enviado pela Construtora JL contemplando datas de início e término das atividades, sendo a estrutura principal uma delas. Partimos do % físico acumulado em abr/25 deste cronograma e projetamos uma curva de evolução padrão até o término da obra, previsto para dez/26.

Nota 2: O incorporador irá disponibilizar um cronograma físico detalhado até o fechamento do próximo relatório.



Orçamento:

Data Base:	dez-24
Custo Total Obra:	52.709.839,29
Total Obra (R\$):	52.709.839,29

INCC Base Orçamento:	1.153,725
Total Obra (INCC):	45.686,66
Data Relatório:	mai-25
INCC Base Relatório:	1.184,462
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	54.114.110,09

Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	abr-25	
Incorrido (R\$):	9.059.127,48	
Incorrido (INCC):	8.220,60	
Saldo a Incorrer (INCC):	37.466,05	
Incorrido (R\$ atualizado INCC):	9.736.992,91	17,99%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	44.377.117,18	82,01%

Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado): 53.436.244,66

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
abr-25	14,05	9,74	25,96%	17,99%	7,97%

- O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Mai/25 é de R\$ 54.114.110,09;
- O valor incorrido até Abr/25 é de R\$ 9.059.127,48 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 9.736.992,91;
- O incorrido financeiro representa portanto 17,99% do orçamento, estando 7,97% abaixo da medição apurada de 25,96%;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 44.377.117,18.



Com base na medição realizada em 22 de maio de 2025, com o acompanhamento do engenheiro Arthur Gimenez, representante da empresa Construtora JLL, apresentam-se as seguintes considerações finais:

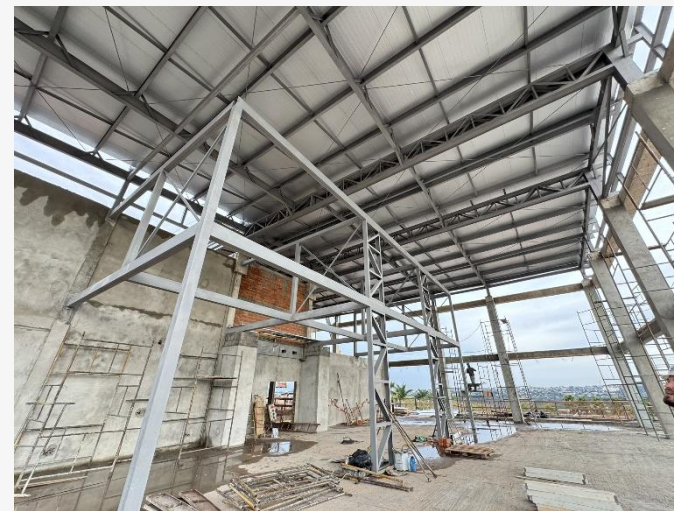
- Para a elaboração da planilha de medição, foi utilizado como referência o orçamento no valor de R\$34.171.954,77 , acrescido dos itens de acabamento do prédio principal e complementos que somam R\$ 18.437.855,52, totalizando, portanto, R\$ 52.709.810,29.
- Atualmente, a obra conta com um efetivo total de 52 funcionários.
- O cronograma baseline enviado pela Construtora JL contempla apenas as atividades de obra civil, com datas de início e término. No entanto, é necessário atualizá-lo para incluir também a etapa de acabamentos. Para fins de monitoramento, foi adotado o percentual físico acumulado até abr/25 desse cronograma, projetando-se uma curva de evolução padrão até a conclusão da obra, atualmente prevista para dez/26.
- Apesar de questionado, o incorporador ainda não retornou com o cronograma físico detalhado.



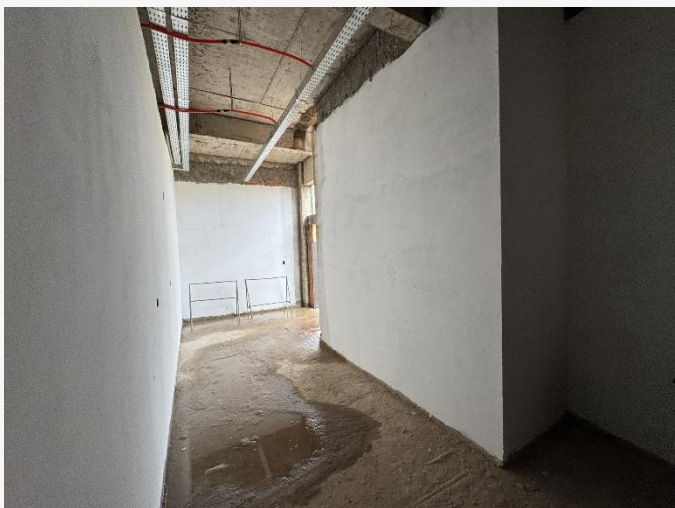
Reboco Interno – 2º Pav.



Chapisco Interno – 2º Pav.



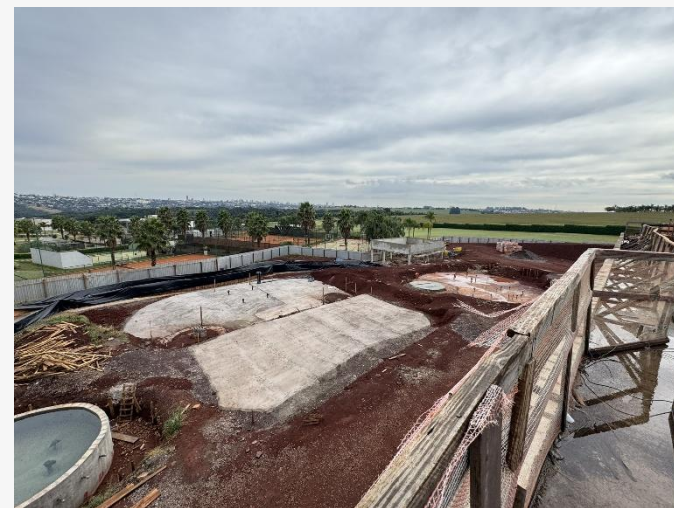
Cobertura Metálica – 1º Pav.



Gesso Liso – 1º Pav.



Banheiro Campo de Golf – Térreo



Vista da Área de Lazer – Térreo



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

[Colinas Golf Residences](#)



monitori
monitoramento imobiliário

monitori
monitoramento imobiliário



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

