

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

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

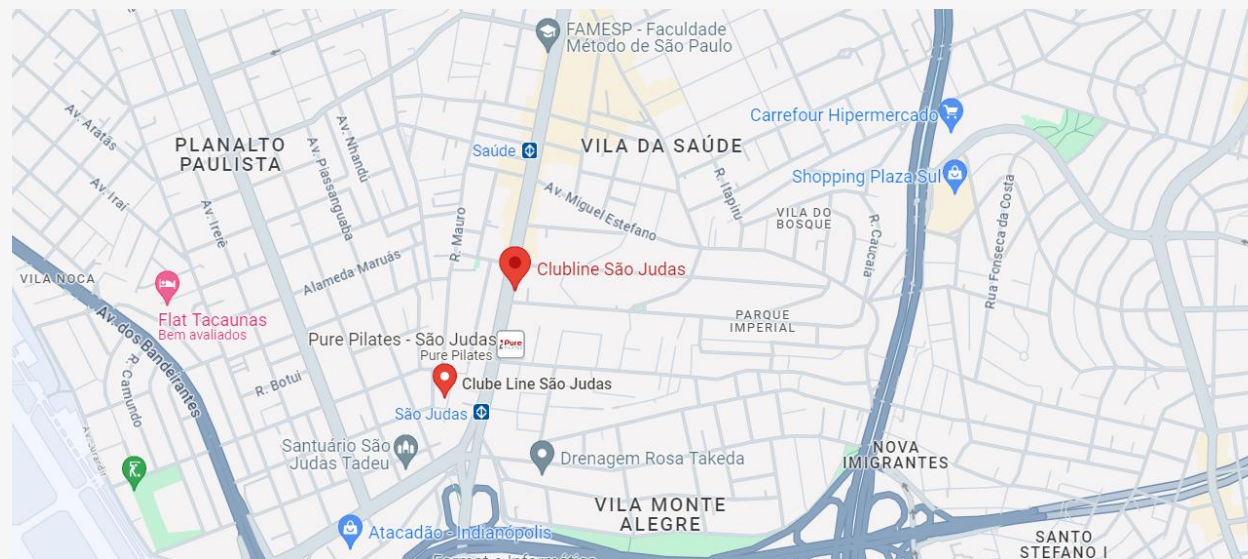
Data Base: Mai/25

Emissão: 11/06/2025





Perspectiva



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

VIEWCO

Incorporadora &
Construtora

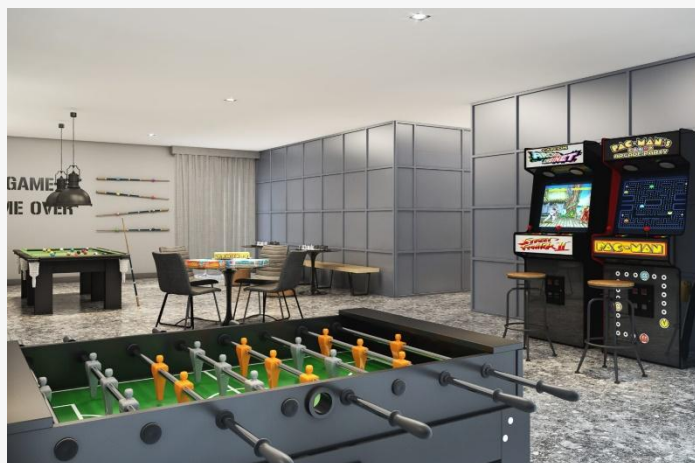
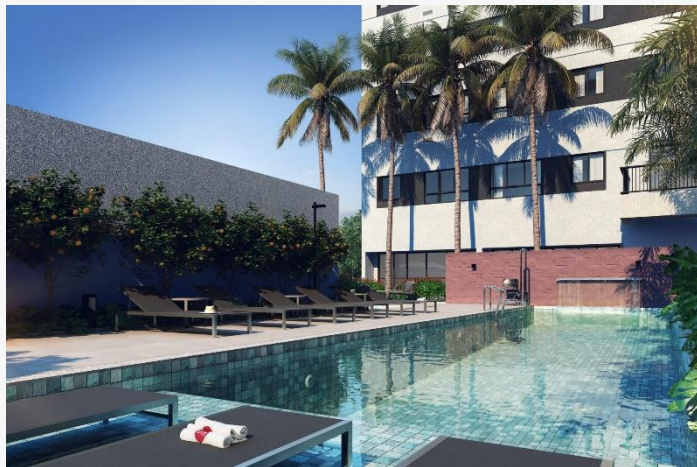


Empreendimento

*“O **ClubLine São Judas** é um projeto completo, localizado na melhor região do Planalto Paulista, em uma rua arborizada, segura e tranquila. Está situado ao lado da estação São Judas e próximo aos shoppings Ibirapuera, Santa Cruz e Plaza Sul. O empreendimento oferece lazer completo para toda a família, com salas de jogos, piscina, salão de festas, quadra esportiva, spa, academia, churrasqueira e playground. Como diferencial, conta com uma área de convivência no rooftop, proporcionando uma vista privilegiada da cidade de São Paulo.”*



Área Comum



Memorial Descritivo

O empreendimento **ClubLine São Judas** é composto por três torres com 17 pavimentos, totalizando 697 unidades residenciais e nove unidades comerciais. A área de lazer é completa e inclui piscina, academia, sala de jogos, playground, salão de festas, churrasqueira, quadra esportiva, pet place, cinema, brinquedoteca e área de convivência. As unidades variam entre 27 m² e 49 m², atendendo a diferentes perfis de moradores. Localizado em um dos bairros mais valorizados de São Paulo, o empreendimento está próximo da Avenida Jabaquara, da estação de metrô São Judas, dos shoppings Ibirapuera, Santa Cruz e Plaza Sul, além de praças, bares e restaurantes, oferecendo praticidade, mobilidade e qualidade de vida aos seus moradores. O empreendimento conta com diferenciais como:

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

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

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			



Memorial Descritivo:

Layout 01 – 26,94m² (01 Dormitório):



Layout 02 – 39,35m² (02 Dormitórios):



Layout 03 – 48,93m² (03 Dormitórios):



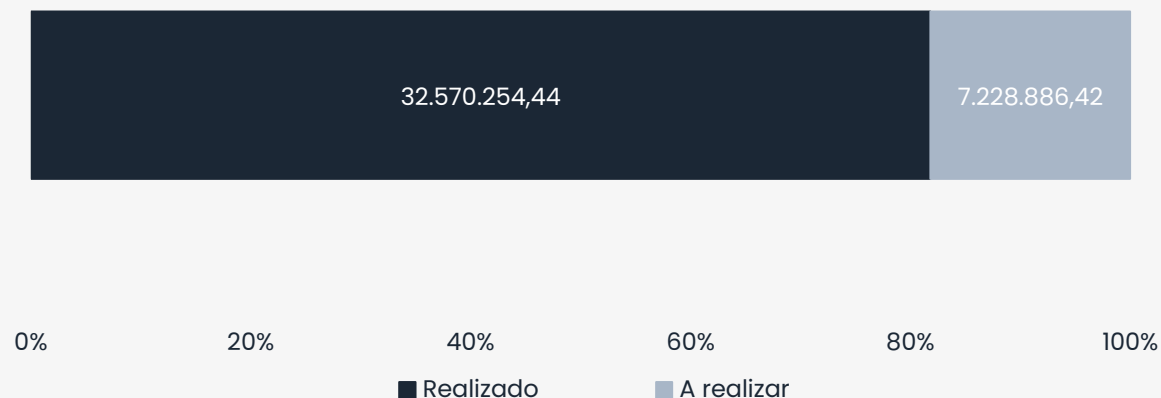
Características / diferenciais:

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

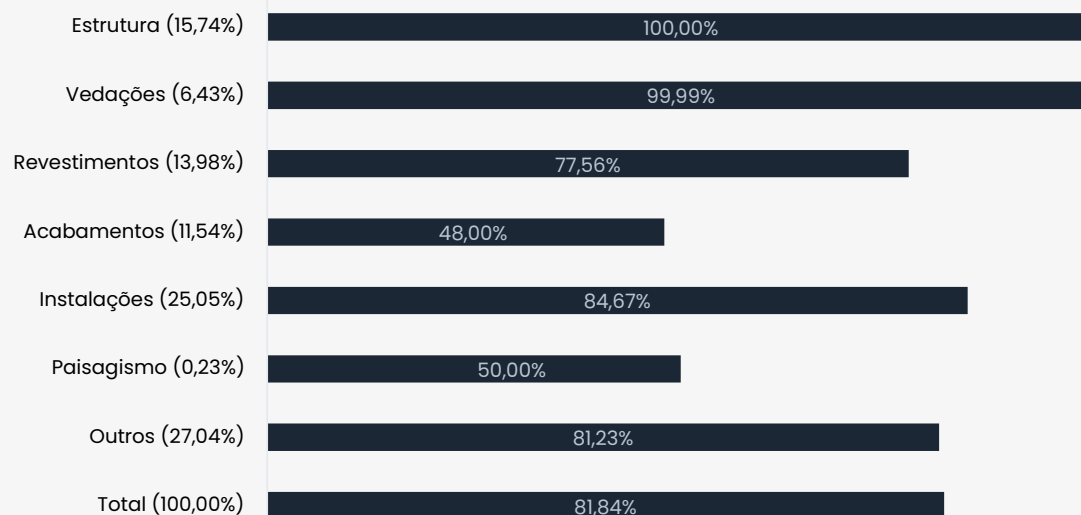
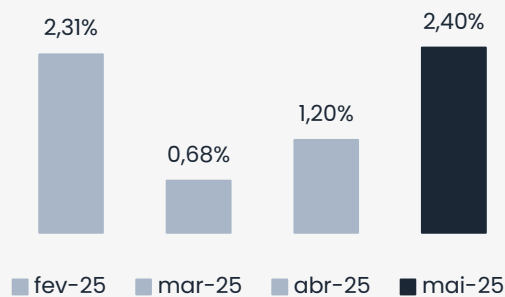


Empresa: VIEWCO 17 EMPREENDIMENTOS LTDA
Construtora: VIEWCO
Data Vistoria: 02/06/2025
Período de Medição: 01/05/2025 à 02/06/2025
Segmento: Residencial + Comercial
nº torres: 1
nº pavimentos: 18
nº unidades: 312 Unidades
Método construtivo: Convencional de Concreto Armado
Área privativa (m²): 26.216,38
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: dez-25
Quantidade de Meses de Obra: 24
Vistoriador / CREA: Rodrigo Hoher - 2618841158/CREA SP

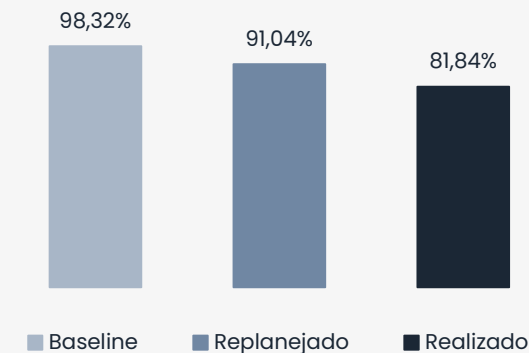
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada



Medição do Período



Item	Descrição	Orçamento			Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
		Valor Orçado (R\$)	Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item				
1	CUSTOS INICIAIS	688.402,48	747.204,20	1,88%	79,85%	2,07%	81,92%	135.114,31
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	1.212.906,98	1.316.510,63	3,31%	79,59%	2,38%	81,97%	237.363,72
3	PESSOAL PERMANENTE	3.513.435,37	3.813.544,73	9,58%	79,44%	2,40%	81,84%	692.670,27
4	EQUIPAMENTOS	1.027.782,59	1.115.573,35	2,80%	98,72%	0,14%	98,86%	12.764,55
8	ESTRUTURA DE CONCRETO	5.771.892,83	6.264.914,30	15,74%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
9	COBERTURA	43.168,19	46.855,51	0,12%	70,00%	20,00%	90,00%	4.685,55
10	IMPERMEABILIZAÇÃO	230.106,38	249.761,52	0,63%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
11	ALVENARIA E VEDAÇÕES	2.357.671,17	2.559.057,88	6,43%	99,99%	0,00%	99,99%	304,85
12	REVESTIMENTO INTERNO (paredes)	1.498.665,34	1.626.677,80	4,09%	75,61%	10,00%	85,60%	234.192,47
13	FORROS	740.963,67	804.255,03	2,02%	44,41%	8,91%	53,32%	375.425,39
14	PISOS , SOLEIRAS, DEGRAUS E RODAPÉS	1.087.592,66	1.180.492,26	2,97%	67,62%	0,33%	67,95%	378.369,03
15	ESQUADRIA DE MADEIRA (SINCOL)	696.065,91	755.522,22	1,90%	0,00%	0,00%	0,00%	755.522,22
16	ESQUADRIA DE ALUMÍNIO (JVM)	1.371.646,77	1.488.809,60	3,74%	61,90%	10,30%	72,20%	413.888,10
17	ESQUADRIA DE FERRO	721.129,95	782.727,17	1,97%	80,72%	0,00%	80,72%	150.910,09
18	REVESTIMENTO EXTERNO	1.349.014,49	1.464.244,13	3,68%	87,36%	1,28%	88,65%	166.224,98
19	PINTURA	1.141.700,35	1.239.221,70	3,11%	10,28%	16,57%	26,85%	906.522,88
20	VIDROS	178.428,35	193.669,28	0,49%	50,93%	12,47%	63,39%	70.896,53
21	BANCADAS E CAPAS DE PEDRA	330.773,34	359.027,22	0,90%	24,60%	0,00%	24,60%	270.724,45
22	INSTALAÇÕES ELETRICA	3.622.077,65	3.931.466,97	9,88%	91,35%	1,39%	92,75%	285.131,16
23	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / INCÊNDIO	3.107.136,64	3.372.540,92	8,47%	96,92%	0,81%	97,73%	76.701,49
24	APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS	318.315,90	345.505,69	0,87%	0,00%	0,00%	0,00%	345.505,69
25	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	581.776,63	631.470,61	1,59%	65,27%	0,00%	65,27%	219.311,84
26	ELEVADORES	1.354.760,31	1.470.480,74	3,69%	73,86%	0,00%	73,86%	384.373,87
27	PAISAGISMO / ÁREAS EXTERNAS	250.753,00	272.171,73	0,68%	37,33%	0,00%	37,33%	170.577,16
28	MOBILIÁRIOS E EQUIPAMENTOS	35.702,44	38.752,05	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	38.752,05
29	LIMPEZA GERAL	254.086,64	275.790,12	0,69%	0,00%	0,00%	0,00%	275.790,12
30	ADMINISTRAÇÃO (9,5%)	3.181.165,82	3.452.893,50	8,68%	79,44%	2,40%	81,84%	627.163,66
TOTAL (%)		36.667.121,83	39.799.140,86	100,00%	79,44%	2,40%	81,84%	7.228.886,42

Nota:

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:

- Cobertura:
 - Estrutura, Rufos e Calhas – 90%.
- Revestimento Interno (Paredes):
 - Revestimento Argamassado – 17º Pav. e Cobertura.
- Forros:
 - Gesso Acartonado – 7º e 9º Pav.;
 - Gesso Liso em Teto – 16º Pav.;
 - Sanca de Gesso – 7º ao 9º Pav.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Esquadrias de Alumínio – Partes do 5º ao 15º Pav.
- Revestimento Externo:
 - Chapisco e Emboço – 100%.
- Vidros:
 - Caixilhos – 5º ao 15º Pav.
- Instalações Hidráulicas/ incêndio:
 - Gás Distribuição – 9º ao 15º Pav.

Serviços a serem realizados:

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

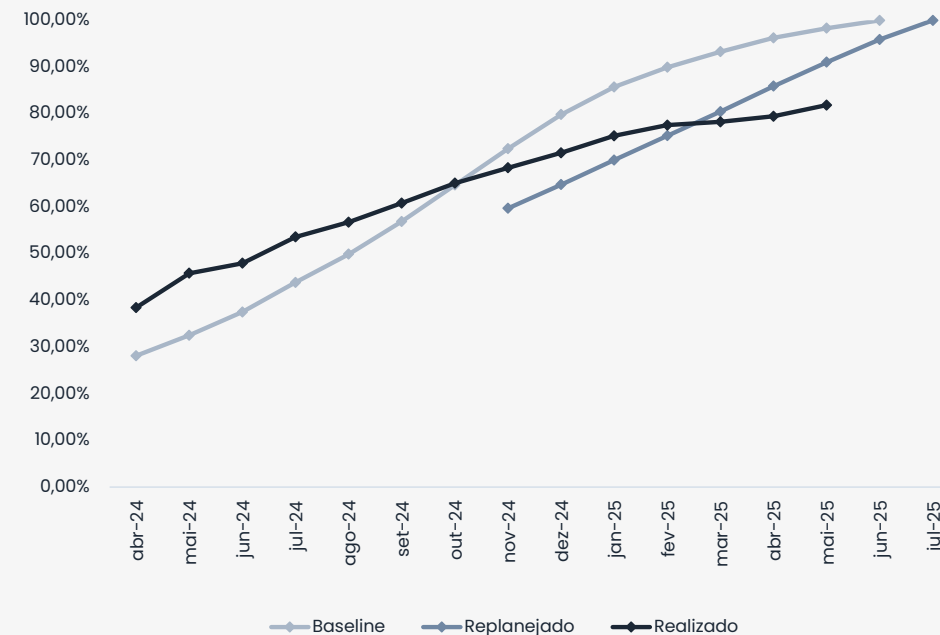


Materiais em uso (alocados na obra):

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



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%	0,68%	78,24%	-2,22%
abr-25	2,95%	96,25%	5,44%	85,90%	1,20%	79,44%	-6,46%
mai-25	2,07%	98,32%	5,14%	91,04%	2,40%	81,84%	-9,20%
jun-25	1,68%	100,00%	4,88%	95,92%			
jul-25			4,08%	100,00%			



Notas:

- Cronograma baseline data-base Abr/24;
- Cronograma replanejado data-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:	mai-25
INCC Base Relatório:	1.184,462
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	39.799.140,86

Saldo de Orçamento:

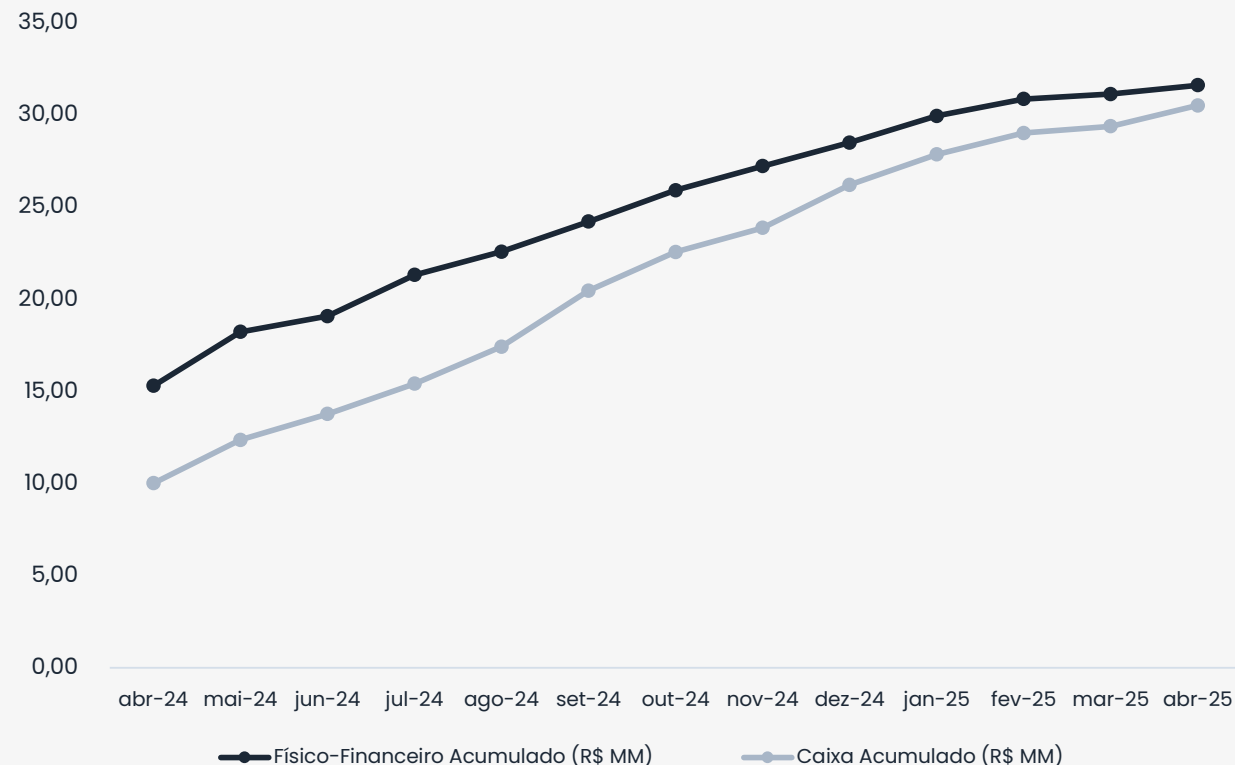
Data de Corte Incorridos:	abr-25	
Incorrido (BRL):	28.910.149,58	
Incorrido (INCC):	25.770,00	
Saldo a Incorrer (INCC):	7.831,03	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	30.523.588,91	76,69%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	9.275.551,95	23,31%

Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado): 38.185.701,53

- O valor do orçamento atualizado pelo INCC para a base Mai/25 é de R\$ 39.799.140,86.;
- O valor incorrido até Abr/25 é de R\$ 28.910.149,58, que, atualizado mensalmente pelo INCC, soma R\$ 30.523.588,91;
- O incorrido financeiro representa, portanto, 76,69% do orçamento, estando 2,75% abaixo da medição apurada de 79,44%;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto, considerando o orçamento atualizado, é de R\$ 9.275.551,95.



Período	Físico- Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
abr-24	15,31	10,02	38,46%	25,19%	13,27%
mai-24	18,23	12,37	45,82%	31,08%	14,73%
jun-24	19,09	13,78	47,96%	34,63%	13,33%
jul-24	21,33	15,42	53,59%	38,75%	14,83%
ago-24	22,59	17,43	56,75%	43,78%	12,97%
set-24	24,22	20,47	60,85%	51,43%	9,42%
out-24	25,92	22,57	65,12%	56,71%	8,41%
nov-24	27,23	23,88	68,41%	60,00%	8,41%
dez-24	28,50	26,21	71,62%	65,86%	5,76%
jan-25	29,95	27,86	75,25%	70,01%	5,24%
fev-25	30,87	29,03	77,56%	72,93%	4,63%
mar-25	31,14	29,40	78,24%	73,86%	4,38%
abr-25	31,62	30,52	79,44%	76,69%	2,75%



Notas:

- O físico-financeiro é baseado no orçamento de R\$ 36.667.121,84, atualizado pelo 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 Abr/25;**
- A medição física está 2,75% acima da medição financeira.
- Em maio de 2025, foram incorporados os custos relativos à taxa de administração. Conforme informado no relatório financeiro, esses gastos, correspondentes à Fase 2 do empreendimento, foram contabilizados com data-base de abril de 2025, medida que assegurou a consistência do histórico de custos incorridos.



- A medição foi acompanhada pela engenheira Carolina no dia 02/06/2025;
- Foi utilizado como base para a planilha de medição o orçamento no valor de R\$ 36.667.121,84, com data base em fev/24, fornecido pela Viewco.
- A obra conta com efetivo de 15 colaboradores;
- A obra apresenta um atraso de 9,20% em relação ao cronograma replanejado, com data-base em novembro de 2024. De acordo com o incorporador, o desvio decorre de uma estratégia de gestão financeira previamente estabelecida, que prevê a alocação dos recursos provenientes dos recebíveis e das novas vendas da Fase 1 para a conclusão das obras da Fase 2. Essa medida, de caráter temporário, visa preservar o equilíbrio do fluxo de caixa sem comprometer a viabilidade do empreendimento. Com a conclusão dos repasses da Fase 1, prevista para junho de 2025, projeta-se a retomada do ritmo normal das obras e a conclusão do empreendimento no início de dezembro de 2025. O cronograma está em processo de revisão e será apresentado nos próximos relatórios.
- A obra apresentou uma evolução física média de 1,65% nos últimos quatro meses. Para que o empreendimento seja concluído até dezembro de 2025, conforme previsto, será necessário atingir uma média mensal de 2,59%, valor ligeiramente superior ao ritmo atualmente observado. Esse cenário indica a necessidade de intensificação das atividades em campo, a fim de assegurar o cumprimento do prazo estimado.



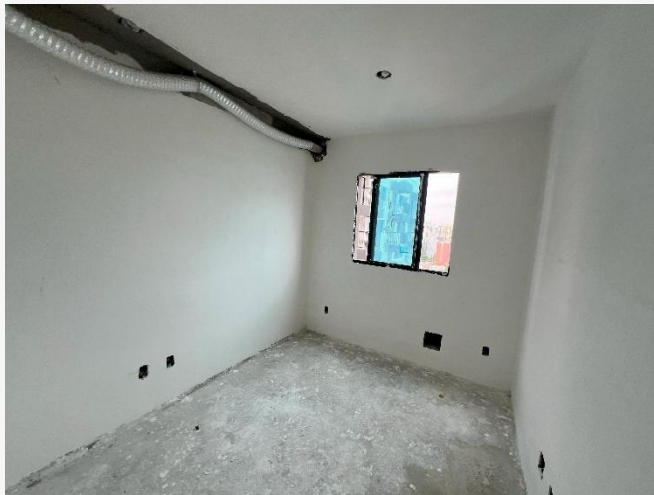
Pergolado – Cobertura



Bombas – Cobertura



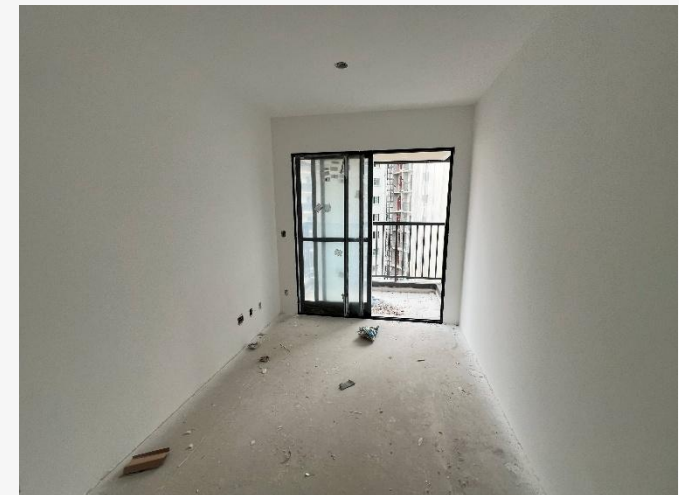
Gesso Liso – 17º Pav.



Pintura Interna – 16º Pav.



Revestimento Cerâmico – 14º Pav.



Porta de Alumínio – 9º Pav.



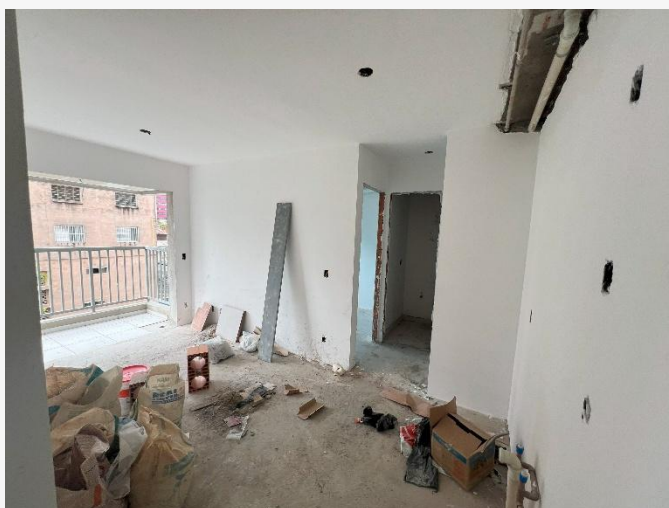
Luminárias – 8º Pav.



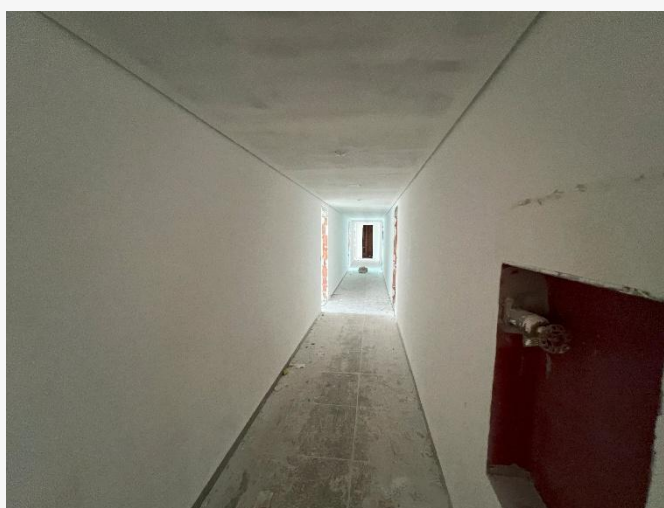
Tanque – 7º Pav.



Sanca de Gesso – 6º Pav.



Pintura Interna – 5º Pav.



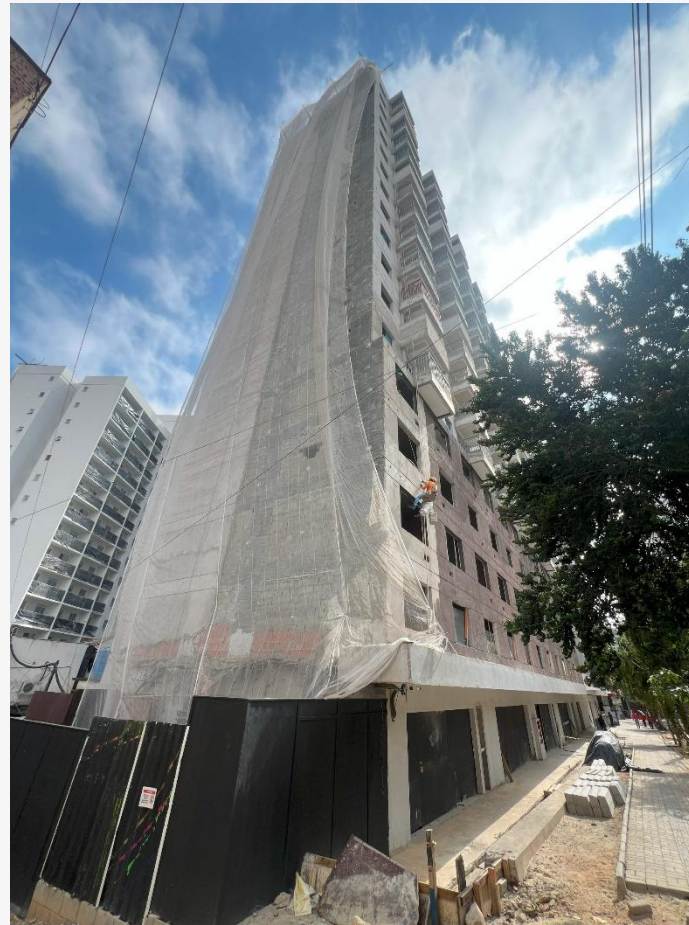
Pintura Interna – 4º Pav.



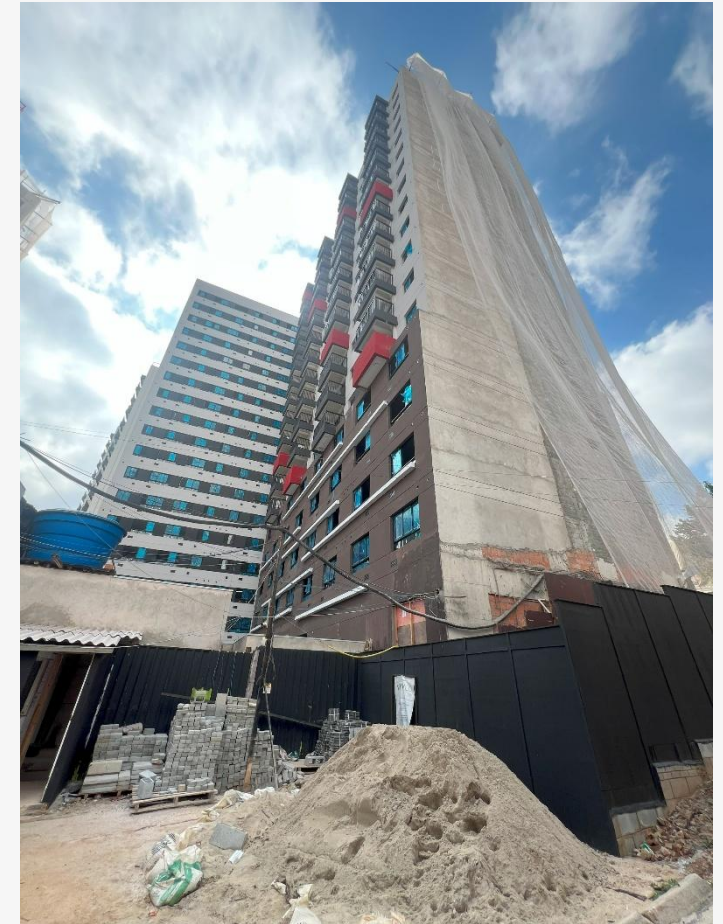
Estoque de Material (Blocos) – Térreo



Vista Fachada



Vista Fachada Lateral



Vista Fachada Lateral



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

[ClubLine São Judas](#)



monitori
monitoramento imobiliário

monitori
monitoramento imobiliário



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

