

OBRA: COSTA HIROTA II- CRI\_51E01S

MONITORAMENTO DE OBRA

# Relatório Mensal

Mês Janeiro/25



# Preliminares - Informações do Empreendimento

**Localização:** Rua Ribeiro do Vale nº 585 -  
Brooklin, São Paulo/SP

**Tipologia:** NR2-10

**Nº de pavimentos:** Clube - 5 pavimentos (conforme  
NBR 12721)

**Nº de unidades:** 1 Clube

**Nº de subsolos:** Clube - 1 subsolo

**Nº de vagas:** Clube - 65 vagas

**Área do terreno:** 5.000,00 m<sup>2</sup> (real/total pelo  
alvará)

**Área privativa :** 7.327,25m<sup>2</sup>

**Área construída:** 20.676,59m<sup>2</sup>

**Razão social:** ICH AÇAÍ EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

**Construtora:** ENGENHARIA COSTA HIROTA

**Atualização orç:** jan/24 (data base para análise  
orçamentaria)



# Sumário

---

1. Documentações, aprovações e concessionárias
2. Descrição do andamento da obra
  - 2.1. Principais atividades no período
  - 2.2. Efetivo de obra
3. Avanço físico de obra e Planejamento
  - 3.1. Avanço físico financeiro do mês
  - 3.2. Avanço físico acumulado
  - 3.3. Planejamento / Planos de ataque
  - 3.4. Controle de prazos da obra e tendência de término
  - 3.5. Curva de avanço físico mensal realizado x planejado
4. Controle financeiro
  - 4.1. Previsão trimestral de desembolso
5. Considerações
6. Relatório Fotográfico

# 1. Documentações, aprovações e concessões

Item	Número / Descrição / 'Status'	Vigência / prazo	Status	Consideração
<b>Alvarás - PMSP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Alvará de execução de edificação nova</b> - Nº processo: 1010.2022/0004902-6 Nº documento: 2024/01539-00 Data emissão: 15/03/2024 Data publicação: 01/03/2024 Área construção -20.676,59 m²</li> </ul>	-	VIGENTE	
<b>Seguros RE + RC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Responsabilidade Civil + Risco Engenharia</b> -</li> </ul>	-	PENDENTE	
<b>TCA(Ambiental)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Termo de Compromisso Ambiental</b> Processo SEI nº 6068.2022/0006398-3 Data da publicação do TCA: 29/07/2024 Processo Administrativo SMUL nº 1010.2022/0004902-6</li> <li>• <b>Alvará de aprovação: 2024/01539-00</b> Data da publicação: 01/03/2024</li> </ul>	-	VIGENTE	
<b>Enel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aprovação - Carta Enel</b></li> </ul>	-	PENDENTE	
<b>Sabesp</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aprovação Sabesp 'Carta de diretrizes de água e coleta de esgoto sanitário'</b> -</li> </ul>	-	PENDENTE	
<b>Comgás</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aprovação - Carta Comgás</b></li> </ul>	-	PENDENTE	

<b>Item</b>	<b>Número / Descrição / 'Status'</b>	<b>Vigência / prazo</b>	<b>Status</b>	<b>Consideração</b>
<b>Bombeiro / AVCB</b>		-	NÃO INICIADO	
<b>ISS</b>		-	PENDENTE	
<b>Elevadores</b>		-	NÃO INICIADO	
<b>Habite-se / CND</b>		-	NÃO INICIADO	

## 2. Descrição do andamento da obra

### 2.1 – Principais atividades no período

<b>Serviço</b>	<b>Descrição</b>	<b>Local</b>	<b>Consideração</b>
<b>Demolição</b>	<b>Limpeza terreno</b>	-	-
<b>Canteiro</b>	<b>Início mobilização de canteiro</b>	-	-

## 2.2 – Efetivo da obra

Efetivo médio é de **5 funcionários de produção** + 02 equipe técnica da ICH Engenharia (Engenheiro e encarregado).



Gráfico comparativo efetivo médio entre meses  
Consideração: Acrescimento de mão de obra de carpintaria verificada 'in loco'

### 3. Avanço físico da obra e Planejamento

#### 3.1 - Avanço físico acumulado

O Avanço físico financeiro acumulado até Janeiro é de **0,41%**, conforme quadro abaixo.

	Andamento físico IO com construtora	Andamento físico realizado	Diferença (p.p. Previsto - realizado)	Diferença % Realizado x Planejamento IO
jan/25	0,41%	<b>0,41%</b>	0,0%	0,0%

#### **Consideração:**

Medido demolição e limpeza do terreno.

### 3.2 – Planejamento / Planos de ataque

Metas de atividades para próximo mês (fevereiro/25):

<b>Serviço</b>	<b>Descrição</b>	<b>Local</b>	<b>Consideração</b>
Contenção	Mureta guia		Finalização
Contenção	Parede diafragma	Subsolo	Início da execução
Canteiro	Montagem canteiro de obra	-	Finalização

### 3.3 – Controle de Prazos da obra e Tendência de término

Previsão para término da obra, conforme o prazo contratual entre a Incorporadora e a Construtora, e a tendência atual para a conclusão da obra.

<b>Base</b>	<b>Prazo termino obra</b>
Previsão contrato conclusão obra	mai-26
<b>Tendência conclusão - planejamento Construtora</b>	<b>mai-26</b>
<b>Tendência conclusão obra - WE</b>	<b>mai-26</b>

## 4. Controles financeiros

### 4.1 – Previsão trimestral de desembolso

- Fevereiro/2025: 729.543,38
- Março /2025: R\$1510.259,89
- Abril/2025: R\$983.051,89

#### **Consideração.:**

As previsões incluem todas as despesas do custo obra Clube previstas no mês. Sujeito a variações, inclusive minoração caso haja entrada de outras receitas e por utilização saldo bancário.

## 4.2 – Prestação de contas: Incorrido e Saldo extrato SPE

505 - Clube					
2021	2022	2023	2024	jan/25	Total Incorrido até 31.01.25
R\$ -	R\$ 225.370,43	R\$ 163.125,15	R\$ 1.051.204,40	R\$ 472.002,90	<b>R\$ 1.911.702,88</b>
Custos Estande de Vendas apropriados no custo clube					
2021	2022	2023	2024	jan/25	Total Incorrido até 31.01.25
R\$ -	R\$ 2.250,00	R\$ 10.818,09	R\$ 268.618,58	R\$ 336.357,61	<b>R\$ 618.044,28</b>
504 - Residencial					
2021	2022	2023	2024	jan/25	Total Incorrido até 31.01.25
R\$ 62.751,55	R\$ 651.267,17	R\$ -	R\$ -	R\$ -	<b>R\$ 714.018,72</b>
Totalizador segundo planilha de despesas					
R\$ 62.751,55	R\$ 878.887,60	R\$ 173.943,24	R\$ 1.319.822,98	R\$ 808.360,51	<b>R\$ 3.243.765,88</b>
Custos com saídas no extrato não incluso nas despesas gerais					
2021	2022	2023	2024	jan/25	Total Incorrido até 31.01.25
n/a	n/a	n/a	n/a	R\$ 124.076,52	<b>R\$ 124.076,52</b>
<b>Total Incorrido de 2021 até 31.01.25</b>					<b>R\$ 3.367.842,40</b>

→ Contas bancárias possui somatória de saldo positivo no valor de **R\$5.207,09** em 25/02/2025.

## 5. Considerações

- O avanço físico acumulado da obra é de 0,41% e o previsto em planejamento baseline era de 0,41%, uma diferença de 0,00 p.p.;
- Atividades de obra com movimentação de terra, execução de Contenção / Fundação (mureta guia para parede diaframa) iniciada em 03/02/2025.
- Abertura do Estande de vendas fevereiro/2025;

## 6. Relatório Fotográfico



*Foto 1 – Visão geral frente obra*



*Foto 2 – Visão geral stand*



*Foto 3 – Visão geral terreno*



*Foto 4 – Material para fundação - aço*



*Foto 5 – Visão geral terreno*



*Foto 6 – Visão geral terreno*

