

# RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

---

**Obra:** Swiss Park Zurich Anápolis

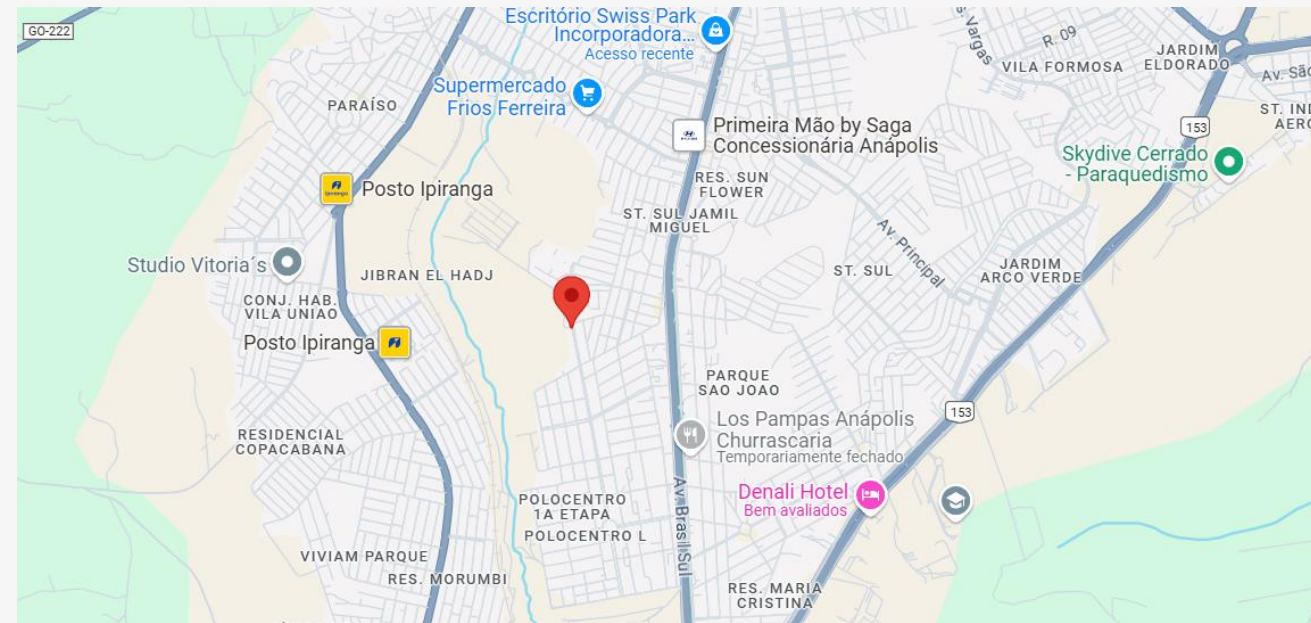
**Data Base:** Mai/25

**Emissão:** 09/06/2025





Perspectiva



Av. Mirage – Polocentro L, Anápolis – GO, 75130-290

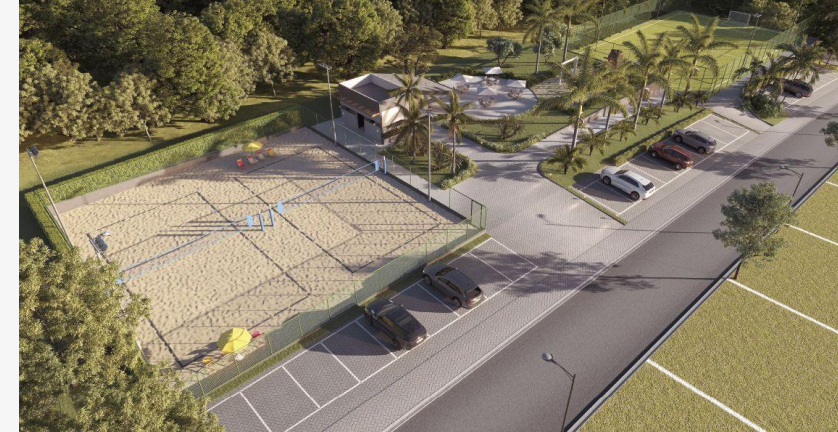


Empreendimento



Incorporadora

*“O Swiss Park Anápolis conta com lotes a partir de 360m<sup>2</sup> e foi planejado para oferecer um ambiente acolhedor, onde a segurança é prioridade, a natureza se integra de forma harmoniosa e as conveniências estão ao alcance, graças a uma localização única no coração da cidade.”*





O empreendimento **Swiss Park Zurich Anápolis** é composto por 502 lotes, com áreas que variam de 360 a 766 m<sup>2</sup>. Conta com uma área verde de 86.000 m<sup>2</sup> e oferece uma infraestrutura que inclui :

- Portaria;
- Gradil no entorno;
- Espaço de convivência;
- Bosque para trilhas;
- Quiosques gourmet;
- Espaço Yoga;
- Espaço gourmet;
- Salão de jogos;
- Pet Place;
- Playground;
- Pista de Corrida;
- Piscina;
- Academia;
- Quadras;
- Campo de Futebol;
- Praças.

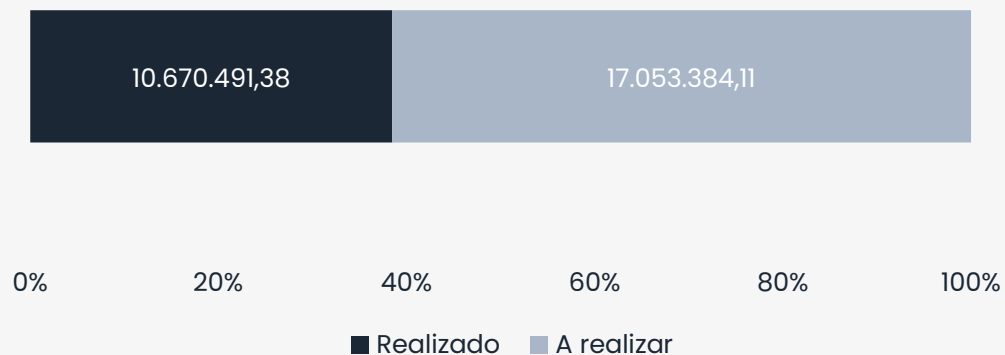
Todos os itens acima foram identificados no orçamento analítico e retiradas do site do empreendimento.



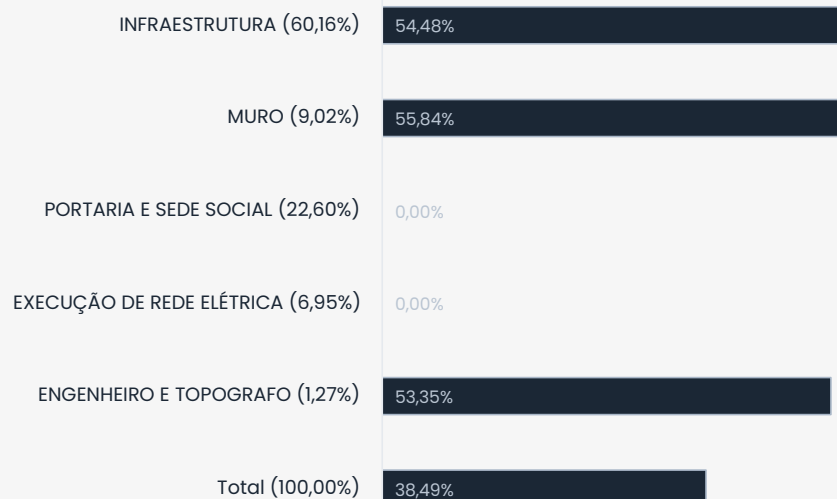
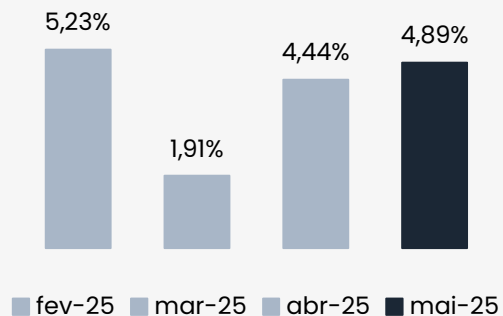


Empreendimento:	<b>Swiss Park Zurich</b>
Incorporadora:	<b>Swiss Park</b>
Data Vistoria:	<b>28/05/2025</b>
Período de Medição:	<b>30/04/2025 à 28/05/2025</b>
Segmento:	<b>Infra Estrutura e Área Comum</b>
nº unidades:	<b>502 Lotes</b>
Área Total (m²):	<b>383.370,44</b>
Valor Orçamento (R\$):	<b>26.897.820,27</b>
Data Base Orçamento:	<b>dez-24</b>
Início obra:	<b>jul-24</b>
Previsão término infraestrutura:	<b>out-25 (conforme contrato com Terrabrasilis)</b>
Previsão término área comum:	<b>jul-26</b>
Quantidade de Meses de Obra:	<b>25</b>
Vistoriador / CREA:	<b>Thiago Silva Lopes CREA/GO 1015249272D</b>

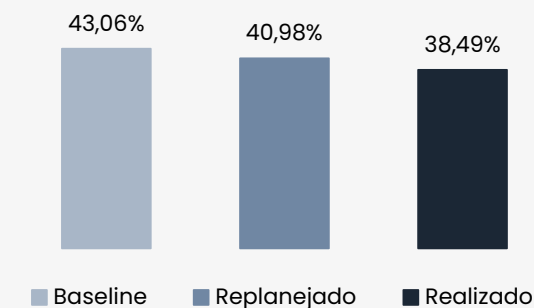
## Orçamento (Atualizado por INCC)



## Evolução Mês



## Evolução Acumulada





Item	Descrição	Valor Orçado (R\$)	Orçamento Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item	Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	INFRAESTRUTURA – SERVIÇOS PRELIMINARES	1.877.684,66	1.935.349,97	6,98%	83,67%	0,91%	84,58%	298.400,60
2	INFRAESTRUTURA – TERRAPLENAGEM	1.024.403,26	1.055.863,57	3,81%	97,43%	0,86%	98,29%	18.079,21
3	INFRAESTRUTURA – DRENAGEM PLUVIAL	4.126.281,65	4.253.003,31	15,34%	60,27%	16,30%	76,57%	996.355,07
4	INFRAESTRUTURA – REDE DE ÁGUA	1.638.581,94	1.688.904,20	6,09%	78,71%	11,42%	90,13%	166.657,45
5	INFRAESTRUTURA – REDE DE ESGOTO	1.183.579,21	1.219.927,95	4,40%	77,73%	13,54%	91,28%	106.407,29
6	INFRAESTRUTURA – PAVIMENTAÇÃO	4.875.633,52	5.025.368,42	18,13%	2,67%	0,59%	3,26%	4.861.422,95
7	INFRAESTRUTURA – DRENAGEM SUPERFICIAL – MEIO FIO	1.111.560,98	1.145.697,98	4,13%	0,00%	0,00%	0,00%	1.145.697,98
8	INFRAESTRUTURA – GABIÃO EROSIÃO	294.537,66	303.583,17	1,10%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
9	INFRAESTRUTURA – SERVIÇOS DIVERSOS	50.731,00	52.288,99	0,19%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
10	MURO	2.425.916,71	2.500.418,70	9,02%	46,84%	9,00%	55,84%	1.104.184,90
11	PORTARIA E SEDE SOCIAL	6.078.309,68	6.264.979,80	22,60%	0,00%	0,00%	0,00%	6.264.979,80
12	EXECUÇÃO DE REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA/ILUMINAÇÃO PÚBLICA	1.870.000,00	1.927.429,31	6,95%	0,00%	0,00%	0,00%	1.927.429,31
13	ENGENHEIRO E TOPOGRAFO	340.600,00	351.060,12	1,27%	46,85%	6,50%	53,35%	163.769,55
<b>TOTAL</b>		<b>26.897.820,27</b>	<b>27.723.875,49</b>	<b>100,00%</b>	<b>33,60%</b>	<b>4,89%</b>	<b>38,49%</b>	<b>17.053.384,11</b>

Nota:

O valor 'A Realizar Atualizado INCC' corresponde ao percentual físico ainda a ser executado da obra, sendo calculado com base no orçamento atualizado.



## Principais serviços realizados:

### Infraestrutura – 54,48%

- Infraestrutura – Terraplanagem:
  - Escavação, Aterros e Transportes – 98%.
- Infraestrutura – Drenagem Pluvial:
  - Execução de Escavação e Aterro – 100%;
  - Execução de Poço de Visita – 100%;
  - Chaminé para Poço – 14%;
  - Estrutura Gabião – 33%.
- Infraestrutura – Rede de Água:
  - Rede de Água em Tubos – 92%;
  - Conexões Diversas – 92%;
  - Caixa VRP – 25%.

### Área Comum – 14,34%

- Muro:
  - Muro (Condomínio) – 55,84%.
- Engenheiro e Topógrafo:
  - Acompanhamento Topográfico – 53,33%.

## Serviços a serem executados:

- Infraestrutura – Drenagem Pluvial:
  - Tubos;
  - Execução de Poço de Visita.
- Muro:
  - Muro (Condomínio).
- Infraestrutura – Rede de Esgoto:
  - Rede de Esgoto em Tubos.
- Infraestrutura – Rede de Água:
  - Rede de Água em Tubos;
  - Conexões Diversas.



## Materiais em uso (alocados na obra):

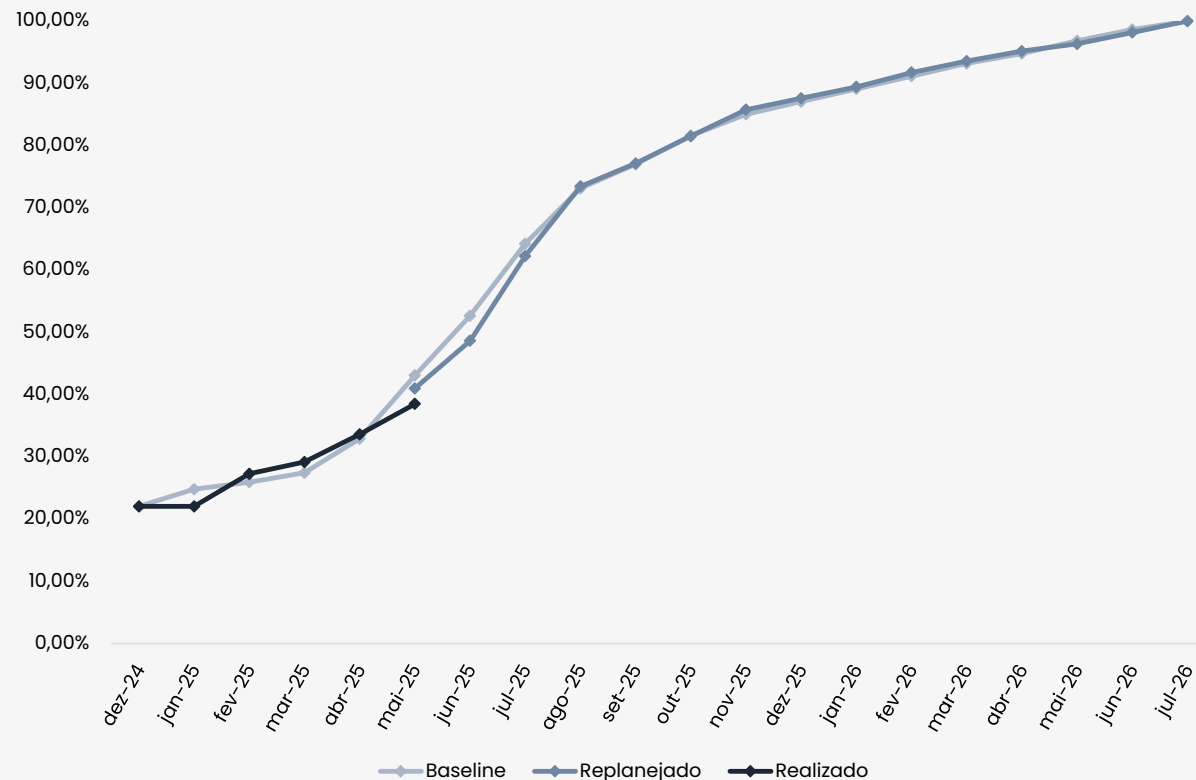
- Tubos de água;
- Tubos de esgoto;
- Tubos pré-moldados de drenagem;
- Blocos de concreto;
- Aço.

## Principais Contratações:

- Contratado:
  - MDO de Alvenaria;
  - MDO Rede de Esgotos, Drenagem e Água;
  - MDO Pavimentação.
- A Contratar:
  - MDO de Alvenaria;
  - MDO de Área Lazer.



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Previsto Replanejado (mensal)	Previsto Replanejado (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição
dez-24	22,02%	22,02%			22,02%	22,02%	
jan-25	2,69%	24,78%				22,02%	
fev-25	0,98%	25,91%			5,23%	27,25%	
mar-25	1,36%	27,41%			1,91%	29,16%	
abr-25	5,56%	32,90%			4,44%	33,60%	
mai-25	10,48%	43,06%	40,98%	40,98%	4,89%	38,49%	-2,49%
jun-25	9,86%	52,63%	7,64%	48,61%			
jul-25	11,97%	64,21%	13,64%	62,25%			
ago-25	9,16%	73,12%	11,18%	73,43%			
set-25	3,87%	77,00%	3,68%	77,11%			
out-25	4,61%	81,58%	4,37%	81,49%			
nov-25	3,40%	85,01%	4,27%	85,76%			
dez-25	1,93%	87,06%	1,84%	87,59%			
jan-26	1,93%	89,10%	1,84%	89,43%			
fev-26	1,93%	91,14%	2,29%	91,72%			
mar-26	1,93%	93,18%	1,84%	93,56%			
abr-26	1,46%	94,78%	1,61%	95,17%			
mai-26	1,93%	96,82%	1,16%	96,33%			
jun-26	1,70%	98,64%	1,84%	98,16%			
jul-26	1,22%	100,00%	1,84%	100,00%			



### Notas:

- Foi enviado cronograma pela Swiss Park, no qual a evolução prevista para dez/24 é de 25,93%. Esse cronograma foi utilizado como base para o ajuste da curva, de modo a adequar a evolução acumulada até dez/24, conforme apuração realizada pela Monitori.
- Cronograma replanejado físico x financeiro data-base mai/25.



## Orçamento:

Data Base:	dez-24
Valor Infraestrutura:	16.182.993,88
Valor Muro:	2.425.916,71
Valor Portaria e Sede:	6.078.309,68
Valor Execução de Rede:	1.870.000,00
Valor Engenheiro:	340.600,00
<b>Total Obra (R\$):</b>	<b>26.897.820,27 (A)</b>
INCC Base Orçamento:	1.149,170 (B)
Total Obra (INCC):	23.406,30 (C = A/B)
Data Base atual:	jun-25
INCC Base atual:	1.184,462 (D)
<b>Total Obra (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>27.723.875,49 (E = C*D)</b>

## Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	mai-25
Incorrido Nominal Obra (R\$):	9.343.261,18 (F)
Incorrido Obra (INCC):	8.149,91 (G)
Saldo a Incorrer (INCC):	15.256,39 (H = C-G)
Incorrido (R\$ atualizado INCC):	9.653.256,97 (I = D*G) 34,82%
<b>Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>18.070.618,52 (J = D*H) 65,18%</b>
<b>Total Obra (Incorrido Nominal + A Incorrer Atualizado):</b>	<b>27.413.879,70 (K = F+J)</b>

## Comparativo evolução Física x Evolução Financeira:

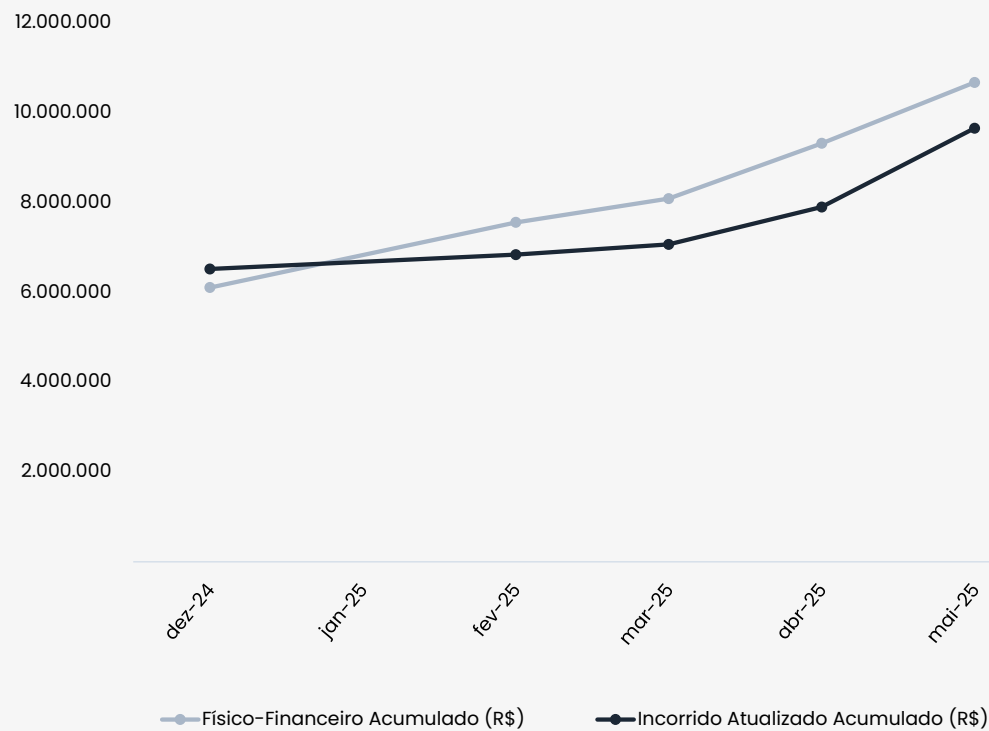
O valor incorrido de obra atualizado por INCC (I) representa uma evolução financeira de 34,82% do orçado, enquanto a evolução física apurada foi de 38,49%. A evolução financeira se encontra, portanto, abaixo da evolução física em 3,67%.

## Saldo a incorrer de obra:

O Valor do orçamento atualizado para a base deste relatório (E) abatido dos custos incorridos de obra também atualizados (I) resulta em um **saldo a incorrer de obra de R\$ 18.070.618,52**.



Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$)	Incorrido Atualizado Acumulado (R\$)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
dez-24	6.104.797,38	6.517.554,88	22,02%	23,51%	-1,49%
fev-25	7.554.756,07	6.837.128,19	27,25%	24,66%	2,59%
mar-25	8.083.485,68	7.065.114,56	29,16%	25,48%	3,67%
abr-25	9.314.765,42	7.896.409,85	33,60%	28,48%	5,12%
mai-25	10.670.491,38	9.653.256,97	38,49%	34,82%	3,67%



## Notas:

- O físico-financeiro é baseado no orçamento de R\$ 80.765.805,51, 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 Mai/25;**
- *A medição física está 3,67% acima da medição financeira.*
- Foi realizada conferência entre o extrato bancário, o extrato de conciliação e o relatório de custos do projeto. Adicionalmente, procedeu-se com a solicitação e verificação das notas fiscais correspondentes aos principais custos incorridos no mês de Mai/25.



Mês	Incorrido Nominal Obra (R\$)	Incorrido Acumulado (R\$)	Obs
jun-24	8.780,00	8.780,00	
jul-24	17.468,08	26.248,08	
ago-24	641.613,46	667.861,54	
set-24	1.951.425,86	2.619.287,40	
out-24	1.757.225,39	4.376.512,79	
nov-24	1.481.534,91	5.858.047,70	
dez-24	376.012,49	6.234.060,19	<- medição inicial
jan-25	61.437,20	6.295.497,39	
fev-25	251.101,51	6.546.598,90	
mar-25	225.032,56	6.771.631,46	
abr-25	823.794,79	7.595.426,25	
mai-25	1.747.834,93	9.343.261,18	

## Notas:

- A primeira medição do empreendimento foi realizada em 03/01/2025, com um valor incorrido apurado até 31/12/2024 de R\$ 6.234.060,19.
- Desde janeiro de 2025, a Monitori apurou um custo incorrido das obras no total de R\$ 3.109.200,99.
- A necessidade de recursos solicitada pelo incorporador para o mês de jun/25 e de R\$ 1.057.173,09:

Conforme informado pela securitizadora até 31/05/2025:

- O saldo disponível no fundo de obra é de R\$ 7.549.985,60;
- O valor aportado para o fundo de obra foi de R\$ 10.299.383,03;
- O valor liberado foi de R\$ 4.282.956,88.



Item	Descrição	Peso Por Item	Valor (R\$)	Não Contratado		Contratado	
				Valor (R\$)	%	Valor (R\$)	%
1	Serviços Preliminares	6,98%	1.877.684,66			1.877.684,66	6,98%
2	Execução de Terraplanagem	3,81%	1.024.403,26			1.024.403,26	3,81%
3	Execução de Galerias de Águas Pluviais	15,34%	4.126.281,65			4.126.281,65	15,34%
4	Execução de Guias e Sarjetas	4,13%	1.111.560,98			1.111.560,98	4,13%
5	Execução de Rede de Esgoto	4,40%	1.183.579,21			1.183.579,21	4,40%
6	Execução de Rede de Água	6,09%	1.638.581,94			1.638.581,94	6,09%
7	Execução de Pavimentação	18,13%	4.875.633,52			4.875.633,52	18,13%
8	Execução de Gabião e Serviços Diversos	1,28%	345.268,66			345.268,66	1,28%
9	Muro	9,02%	2.425.916,71			2.425.916,71	9,02%
10	Portaria e Sede Social	22,60%	6.078.309,68	6.078.309,68	22,60%	0,00	0,00%
11	Execução de Rede de Distribuição de Energia Elétrica / Iluminação Pública	6,95%	1.870.000,00	1.870.000,00	6,95%	0,00	0,00%
12	Engenheiro e Topografo	1,27%	340.600,00			340.600,00	1,27%
<b>Total:</b>		<b>100,00%</b>	<b>R\$ 26.897.820,27</b>	<b>7.948.309,68</b>	<b>29,55%</b>	<b>18.949.510,59</b>	<b>70,45%</b>

Nota:

- O quadro acima apresenta a posição atual dos suprimentos contratados até o mês de maio/2025, conforme informado pelo incorporador responsável pela execução da obra. Até o momento, aproximadamente 70,45% dos suprimentos necessários para o empreendimento já foram contratados.



Item	Descrição	Valor (R\$)	Peso Por Item	Recebimento de Projetos	Levantamento Quantitativo	Mapa de Concorrência	Processo de Cotação	Processo de Equalização	Aprovação de Mapa	Mobilização do Serviço
1	Serviços Preliminares	1.877.684,66	6,98%	01/05/2024	03/05/2024	06/05/2024	12/05/2024	21/05/2024	28/05/2024	10/07/2024
2	Execução de Terraplanagem	1.024.403,26	3,81%	01/05/2024	03/05/2024	06/05/2024	12/05/2024	21/05/2024	28/05/2024	10/07/2024
3	Execução de Galerias de Águas Pluviais	4.126.281,65	15,34%	01/05/2024	03/05/2024	06/05/2024	12/05/2024	21/05/2024	28/05/2024	10/07/2024
4	Execução de Guias e Sarjetas	1.111.560,98	4,13%	01/05/2024	03/05/2024	06/05/2024	12/05/2024	21/05/2024	28/05/2024	10/07/2024
5	Execução de Rede de Esgoto	1.183.579,21	4,40%	01/05/2024	03/05/2024	06/05/2024	12/05/2024	21/05/2024	28/05/2024	10/07/2024
6	Execução de Rede de Água	1.638.581,94	6,09%	01/05/2024	03/05/2024	06/05/2024	12/05/2024	21/05/2024	28/05/2024	10/07/2024
7	Execução de Pavimentação	4.875.633,52	18,13%	01/05/2024	03/05/2024	06/05/2024	12/05/2024	21/05/2024	28/05/2024	10/07/2024
8	Execução de Gabião e Serviços Diversos	345.268,66	1,28%	01/05/2024	03/05/2024	06/05/2024	12/05/2024	21/05/2024	28/05/2024	10/07/2024
9	Muro	2.425.916,71	9,02%	01/05/2024	18/11/2024	19/11/2024	20/11/2024	21/11/2024	27/11/2024	18/12/2024
10	Portaria e Sede Social	6.078.309,68	22,60%	20/05/2025	23/05/2025	06/06/2025	06/06/2025	17/06/2025	24/06/2025	08/07/2025
11	Execução de Rede de Distribuição de Energia Elétrica / Iluminação Pública	1.870.000,00	6,95%	13/06/2025	17/06/2025	20/06/2025	21/06/2025	27/06/2025	01/07/2025	14/07/2025
12	Engenheiro e Topografo	340.600,00	1,27%							01/10/2025
<b>Total:</b>		<b>R\$ 26.897.820,27</b>	<b>100,00%</b>							

Nota:

O quadro acima apresenta os principais marcos dos processos conduzidos pelo incorporador, abrangendo as etapas de cotação, contratação, aprovação de mapas comparativos e mobilização dos serviços. As informações refletem o andamento das atividades de planejamento e execução contratual, conforme reportado pelo responsável técnico do empreendimento.



## Datas-Marco dos Processos de Licenciamento

Orgão	Documentação	Nº de Processo	Data de Emissão	Data de Vencimento	Solicitação de Renovação
Prefeitura de Anápolis	Licença Ambiental de Instalação	277/2022	06/07/2022	06/07/2026	Não Solicitado
Prefeitura de Anápolis	Ordem De Serviço ( Parcelamento Do Solo)	01/2022 ( 000038141/2019)	08/09/2022	08/09/2024	Solicitado em 02/09/2024
Saneago	Atestado de Viabilidade Tecnico Operacional	5315/2019	09/09/2019	09/09/2021	Não Solicitado
Saneago	Oficio - Renovação De Projeto Saa e Ses	2164/2024	21/03/2024	28/11/2025	Não Solicitado
Enel (Equatorial)	Projeto Aprovado - Enel	145369497	06/12/2022	06/06/2024	Não Solicitado
Enel (Equatorial)	Viabilidade Técnica	OC- 460104967	27/05/2022	27/05/2023	Não Solicitado
Equatorial	Projeto - Equatorial	SS177963287	08/05/2025	Em Aprovação	Não Solicitado

### Nota:

O quadro acima estão relacionados os principais marcos temporais referentes aos processos de licenciamento em andamento, conforme informações fornecidas pelo incorporador. As datas indicam eventos relevantes como protocolos, aprovações, vencimentos e previsões de conclusão, sendo fundamentais para o controle e o acompanhamento da regularização do empreendimento junto aos órgãos competentes. As informações reportadas têm como base os dados fornecidos pelo incorporador responsável pelo empreendimento.



## Status Processos de Licenciamento

Orgão	Ação
<b>Prefeitura De Anápolis</b>	Os itens solicitados encontram-se em execução. A previsão para a conclusão das áreas externas e a emissão do Auto de Vistoria Técnica de Obras (AVTO) é agosto de 2026.
<b>Saneago</b>	Todos os itens previstos no projeto encontram-se em execução, incluindo o processo de contratação do reservatório. A entrega de todo o sistema está prevista para fevereiro de 2026. A AVTO vencida será tratada como condicionante para a elaboração e aprovação do novo projeto, não sendo necessária sua renovação.
<b>Equatorial</b>	O projeto havia sido previamente aprovado pela concessionária ENEL. No entanto, em razão da mudança de empresa responsável pela distribuição de energia em 03/01/2023, a Equatorial solicitou a abertura de um novo processo. A aprovação deste novo projeto está prevista para junho de 2025.

Nota:

Segue em andamento o monitoramento dos processos de licenciamento junto aos órgãos competentes, com foco na obtenção das autorizações necessárias para a continuidade das etapas do empreendimento. As atualizações são registradas conforme o andamento das análises técnicas e as exigências regulatórias específicas de cada órgão.



- A medição foi realizada com o acompanhamento do Eng. João Vitor em 28 de abril de 2025.
- Para a apuração da evolução física, foi utilizada como base a relação de atividades constantes no orçamento analítico, adotando-se os respectivos pesos percentuais definidos com base nos valores orçamentários.
- Na data da medição, o canteiro de obras contava com um efetivo total de 64 colaboradores, dos quais 63 estavam diretamente envolvidos nas atividades de produção.
- Foi encaminhado pela Swiss Park cronograma replanejado com data-base em maio de 2025. Ressalta-se que a data de entrega do empreendimento foi mantida, sem alterações. No entanto, a obra ainda apresenta um atraso de 2,49% em relação ao novo cronograma revisado.
- Segundo informado pelo incorporador, o cronograma da obra foi impactado por dois fatores principais: o atraso na aprovação final da concessionária Equatorial, que postergou o início da instalação dos postes e da mobilização do canteiro, ocasionando um desvio aproximado de 30 dias; e a ocorrência de um período chuvoso atípico, com intensidade e duração superiores às médias históricas, que comprometeu o reinício das atividades de drenagem e, conseqüentemente, o início da pavimentação, resultando em atraso adicional de mesma magnitude
- Diante desses fatores, a conclusão das etapas de infraestrutura (excetuando-se o sistema elétrico), originalmente prevista para agosto de 2025, foi reprogramada para o início de setembro. Como medidas mitigadoras, o incorporador informou a adoção de estratégias como reforço das equipes, ampliação das frentes de trabalho e extensão da jornada, incluindo execução de serviços aos finais de semana.
- Conforme previsto contratualmente com a empresa Terrabrasilis, a entrega da infraestrutura está programada para out/25. Já a conclusão da área comum possui previsão para jul/26.







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

[Swiss Park Zurich Anápolis](#)



**monitori**  
monitoramento imobiliário

**monitori**  
monitoramento imobiliário



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

