

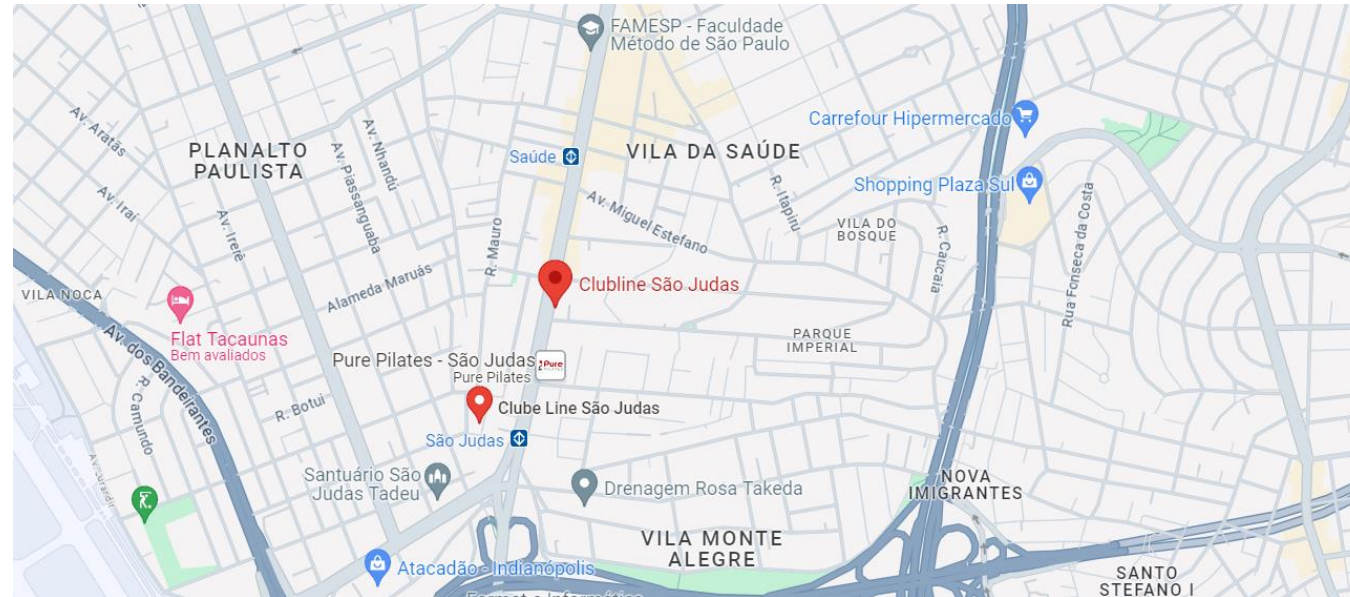
RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Set/24





Perspectiva



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

VIEWCO

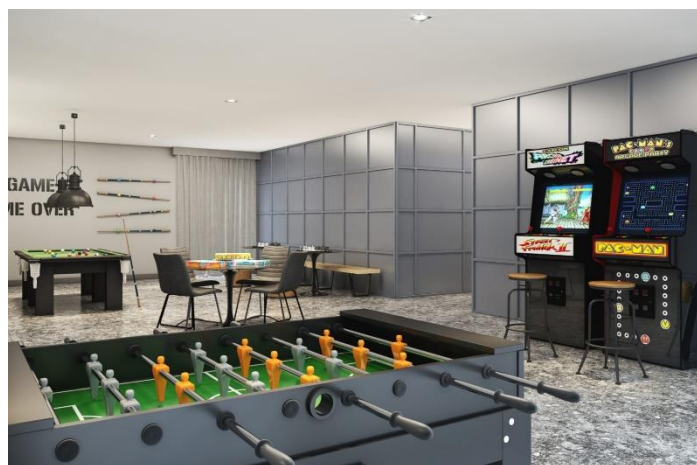
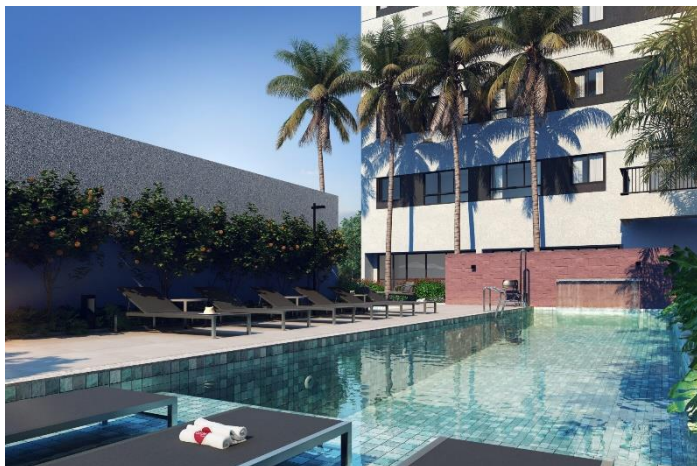
Incorporadora & Construtora



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 valorizados 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;
- 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			

Layout 01 – 26,94m² (01 Dormitório):



Layout 02 – 39,35m² (02 Dormitórios):



Layout 03 – 48,93m² (03 Dormitórios):

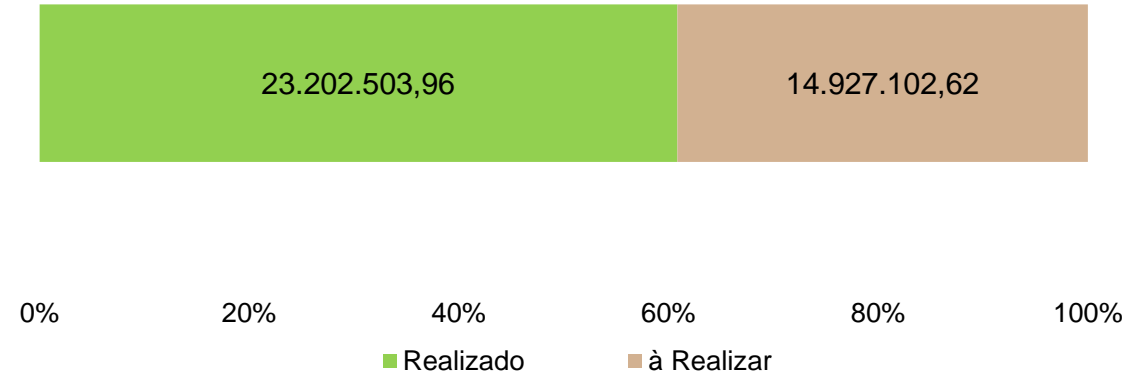


▪ Características / diferenciais:

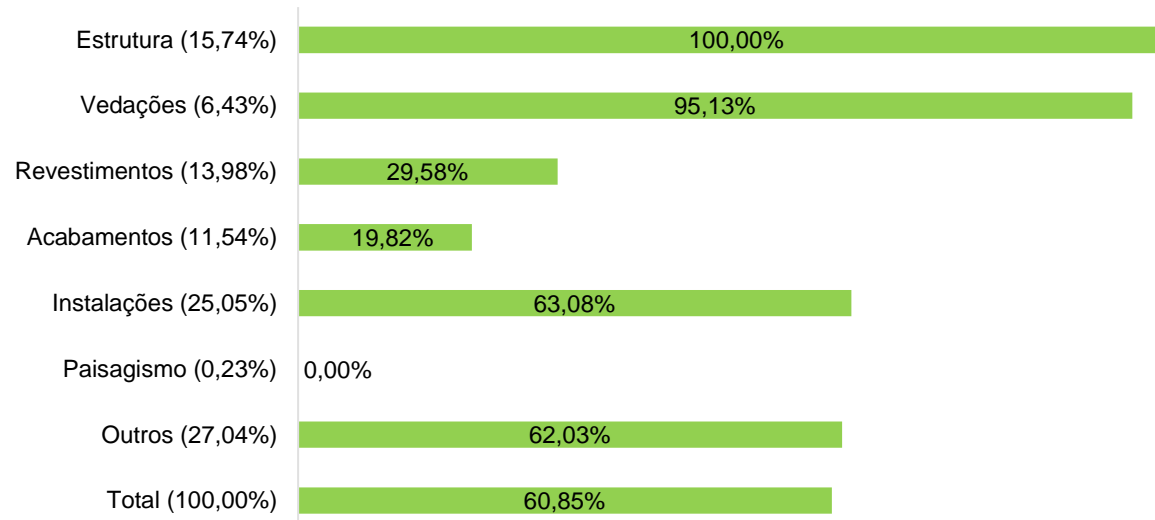
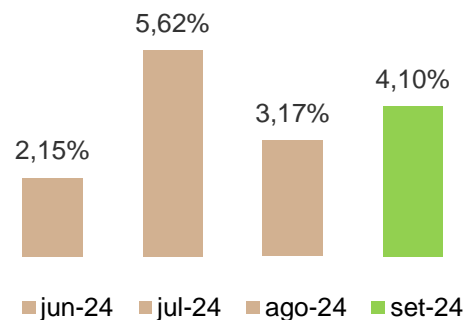
- Unidades com 01 suíte;
- Ventilação natural nos banheiro;
- Otimização das áreas de circulação;
- Infra de Ar Condicionado;
- Varanda Funcional.

Empresa:	VIEWCO 17 EMPREENDIMENTOS LTDA	
Construtora:	VIEWCO	
Data Vistoria:	01/10/2024	
Período de Medição:	02/09/2024 à 01/10/2024	
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 das fases 1 e 2)
Área construída (m²):	40.089,94	(área das fases 1 e 2)
Área Equivalente Global (m²):	36.937,21	(área das fases 1 e 2)
Valor Orçado Inicial (R\$):	36.667.121,84	
Orçamento R\$ / m² área Equivalente.:	992,69	
Área Equivalente m² / m² Área privativa:	1,41	
Início obra:	jan-24	
Previsão término obra:	jun-25	
Quantidade de Meses de Obra:	18	
Vistoriador / CREA:	Rodrigo Hoher	

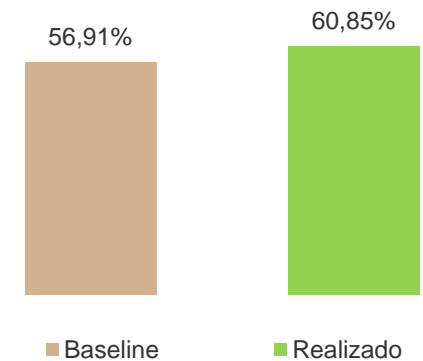
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada



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.

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	CUSTOS INICIAIS	688.402,48	715.859,73	1,88%	58,19%	3,98%	62,17%	270.830,17
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	1.212.906,98	1.261.284,32	3,31%	57,07%	4,07%	61,14%	490.138,10
3	PESSOAL PERMANENTE	3.513.435,37	3.653.570,33	9,58%	56,75%	4,10%	60,85%	1.430.311,62
4	EQUIPAMENTOS	1.027.782,59	1.068.776,16	2,80%	81,12%	7,04%	88,17%	126.476,38
8	ESTRUTURA DE CONCRETO	5.771.892,83	6.002.107,39	15,74%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
9	COBERTURA	43.168,19	44.889,97	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	44.889,97
10	IMPERMEABILIZAÇÃO	230.106,38	239.284,28	0,63%	97,26%	0,00%	97,26%	6.553,28
11	ALVENARIA E VEDAÇÕES	2.357.671,17	2.451.707,96	6,43%	82,60%	12,53%	95,13%	119.480,38
12	REVESTIMENTO INTERNO (paredes)	1.498.665,34	1.558.440,29	4,09%	0,00%	5,19%	5,19%	1.477.500,60
13	FORROS	740.963,67	770.517,34	2,02%	4,66%	5,33%	9,99%	693.527,13
14	PISOS , SOLEIRAS, DEGRAUS E RODAPÉS	1.087.592,66	1.130.971,78	2,97%	23,51%	8,15%	31,66%	772.900,04
15	ESQUADRIA DE MADEIRA (SINCOL)	696.065,91	723.828,81	1,90%	0,00%	0,00%	0,00%	723.828,81
16	ESQUADRIA DE ALUMÍNIO (JVM)	1.371.646,77	1.426.355,52	3,74%	16,69%	2,54%	19,23%	1.152.023,43
17	ESQUADRIA DE FERRO	721.129,95	749.892,54	1,97%	73,03%	0,00%	73,03%	202.253,72
18	REVESTIMENTO EXTERNO	1.349.014,49	1.402.820,55	3,68%	54,54%	4,49%	59,03%	574.751,89
19	PINTURA	1.141.700,35	1.187.237,59	3,11%	4,21%	0,00%	4,21%	1.137.270,01
20	VIDROS	178.428,35	185.545,05	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%	185.545,05
21	BANCADAS E CAPAS DE PEDRA	330.773,34	343.966,38	0,90%	0,00%	0,00%	0,00%	343.966,38
22	INSTALAÇÕES ELETRICA	3.622.077,65	3.766.545,85	9,88%	54,01%	12,83%	66,83%	1.249.260,45
23	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / INCÊNDIO	3.107.136,64	3.231.066,20	8,47%	75,77%	0,58%	76,35%	764.205,05
24	APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS	318.315,90	331.012,07	0,87%	0,00%	0,00%	0,00%	331.012,07
25	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	581.776,63	604.981,05	1,59%	0,00%	0,00%	0,00%	604.981,05
26	ELEVADORES	1.354.760,31	1.408.795,53	3,69%	73,86%	0,00%	73,86%	368.249,77
27	PAISAGISMO / ÁREAS EXTERNAS	250.753,00	260.754,40	0,68%	0,00%	0,00%	0,00%	260.754,40
28	MOBILIÁRIOS E EQUIPAMENTOS	35.702,44	37.126,44	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	37.126,44
29	LIMPEZA GERAL	254.086,64	264.221,00	0,69%	0,00%	0,00%	0,00%	264.221,00
30	ADMINISTRAÇÃO (9,5%)	3.181.165,82	3.308.048,06	8,68%	56,75%	4,10%	60,85%	1.295.045,43
TOTAL (%)		36.667.121,84	38.129.606,58	100,00%	56,75%	4,10%	60,85%	14.927.102,62

Principais serviços realizados:

- Alvenaria e Vedação:
 - Drywall – 3º ao 13º Pav;
 - Marcação/ Elevação/ Fixação de Alvenaria – Partes 11º ao 12º Pav.
- Revestimento Interno (Parede):
 - Revestimento Argamassado – Partes do 6º ao 7º Pav.
- Forros:
 - Chapisco Teto – 7º ao 12º Pav;
 - Gesso Liso – Partes do 5º ao 8º Pav.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
 - Contrapiso – 9º ao 11º Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Tubulação em Alvenaria – 12º ao 14º Pav;
 - Fundo de Quadro – 12º ao 14º Pav;
 - Prumadas – 1º ao 10º Pav;
 - Ligações Prumadas Entrada (Apto) – Partes do 1º ao 10º Pav.
- Instalações Hidráulica/ Incêndio:
 - Kit Chuveiro + Kit Gás – 11º e 12º Pav.

Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Instalações Elétricas:
 - Tubulação Alvenaria + Caixinha;
 - Fundo QL.
- Forros:
 - Gesso Liso.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
 - Contrapiso.
- Instalações Hidráulicas/ Incêndio:
 - Kit Chuveiro + Kit Gás.
- Revestimento externo:
 - Chapisco/ Emboço.
- Alvenaria e Vedação:
 - Marcação/ Elevação/ Fixação Alvenaria;
 - Drywall.
- Esquadria de Alumínio:
 - Chumbamento de Contramarcos.
- Elevadores:
 - Instalações dos Elevadores.

Materiais em uso (alocado na obra):

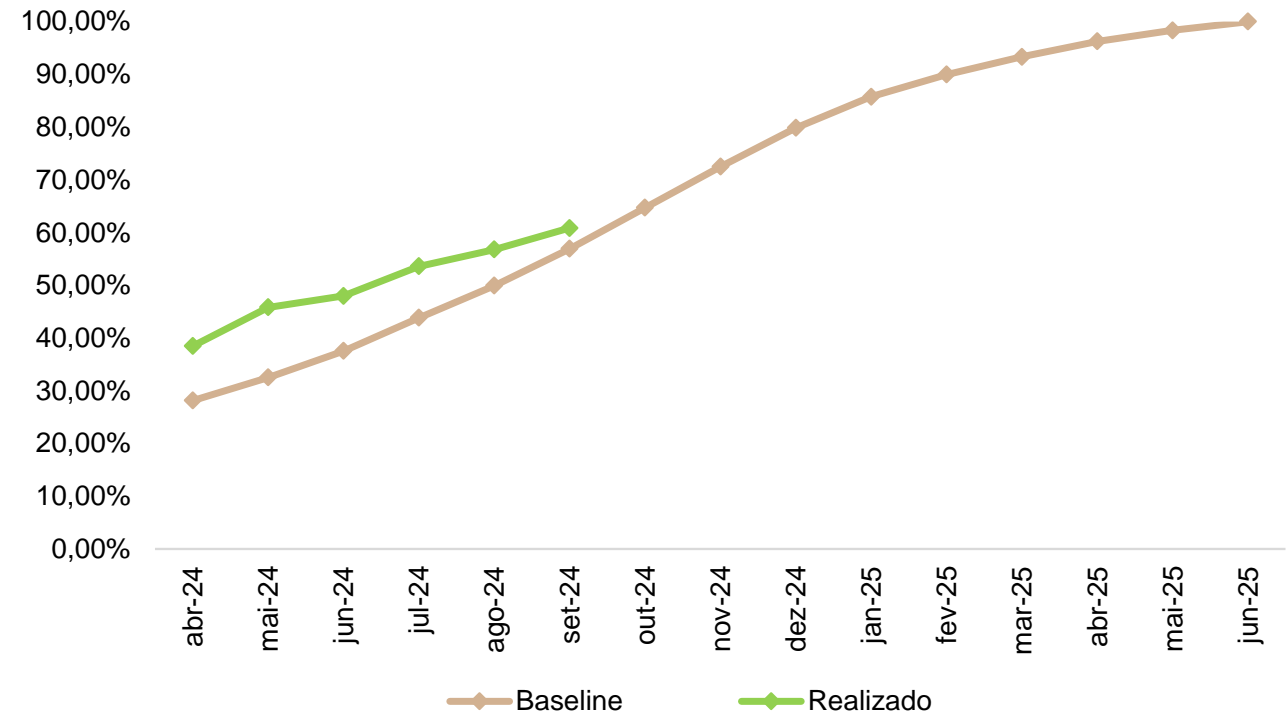
- Ensacados;
- Blocos Cerâmico;
- Revestimento Cerâmico;
- Tubos e Conexões;
- Caixinhas e Eletrodutos;
- Elevadores;
- Contramarco.

Principais Contratações:

- Paisagismo – À Contratar;
- Rufos – À Contratar.

Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição
abr-24	28,12%	28,12%	38,46%	38,46%	10,34%
mai-24	4,40%	32,51%	7,36%	45,82%	13,30%
jun-24	5,00%	37,51%	2,15%	47,96%	10,45%
jul-24	6,32%	43,83%	5,62%	53,59%	9,76%
ago-24	6,07%	49,90%	3,17%	56,75%	6,85%
set-24	7,01%	56,91%	4,10%	60,85%	3,94%
out-24	7,80%	64,71%			
nov-24	7,78%	72,48%			
dez-24	7,33%	79,81%			
jan-25	5,91%	85,72%			
fev-25	4,21%	89,93%			
mar-25	3,36%	93,30%			
abr-25	2,95%	96,25%			
mai-25	2,07%	98,32%			
jun-25	1,68%	100,00%			

Obs.: Cronograma baseline base Abr/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

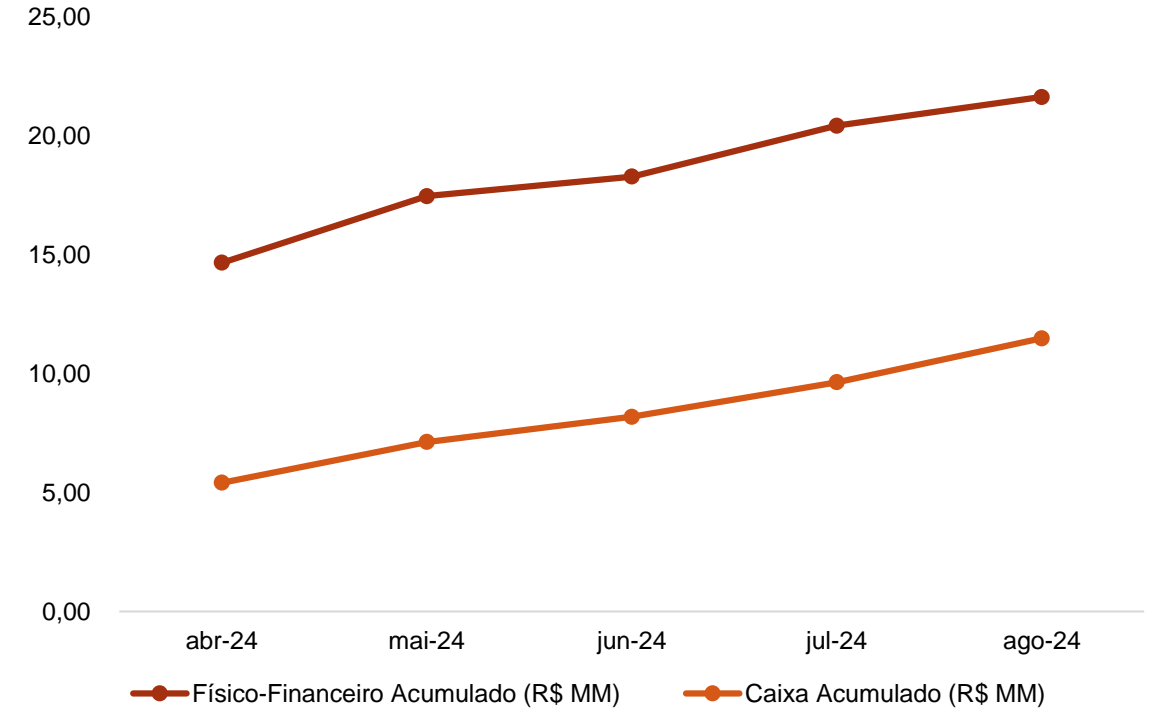
INCC Base Orçamento:	1.091,25
Total Obra (INCC):	33.601,03
Data Relatório:	set-24
INCC Base Relatório:	1.134,775
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	38.129.606,58

Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	ago-24	
Incorrido (BRL):	11.172.746,79	
Incorrido (INCC):	10.125,25	
Saldo a Incorrer (INCC):	23.475,78	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	11.489.875,96	30,13%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	26.639.730,62	69,87%
Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado):	37.812.477,41	

- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Set/24 é de R\$ 38.129.606,58;
- ✓ O valor incorrido até Ago/24 é de R\$ 11.172.746,79 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 11.489.875,96
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 30,13% do orçamento, estando 26,62% abaixo da medição apurada de 56,75%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 26.639.730,62.

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
abr-24	14,66	5,41	38,46%	14,19%	24,27%
mai-24	17,47	7,12	45,82%	18,69%	27,13%
jun-24	18,29	8,19	47,96%	21,47%	26,49%
jul-24	20,43	9,64	53,59%	25,29%	28,30%
ago-24	21,64	11,49	56,75%	30,13%	26,62%
set-24					
out-24					
nov-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 o mês de Ago/24;**
- ✓ Medição física está 26,62% acima da medição financeira.

- ✓ A equipe de obra estava fazendo uso de equipamentos EPI's e EPC's, como: telas, sinalizações, proteções perimetral, bandejas, capacetes, botas e coletes. Conforme estabelecido pela NR's;
- ✓ Os serviços demonstram estarem sendo executados com qualidade, seguindo as normas de desempenho e conforme projetos;
- ✓ A obra apresentada boa conservação, se mantendo limpa e organizada.



Proteções Vãos dos Elevadores



Estoque de Material (Blocos Cerâmicos)



Tela Fachadeira

- ✓ A medição foi acompanhado pelos Engenheiros da Viewco Genésio (Planejamento) e Natan (Eng. Residente) em 01/10/2024;
- ✓ 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 40 colaboradores, sendo 7 indiretos;
- ✓ A previsão de entrega do empreendimento está para Jun/25;
- ✓ Segundo informações da Viewco o descolamento entre o físico x financeiro (R\$ 10.1MM) seria devido a alguns custos das áreas comuns referentes a torre 3 terem sido pagos pela fase 1 (torres 1 e 2) mas que serão repassados no decorrer dos próximos meses e assim o descolamento será minimizado. Mas estamos (Monitori e Valora) em tratativa com a Viewco para melhor esclarecimento desses valores.



Alvenaria/ Vedação – 17º Pav



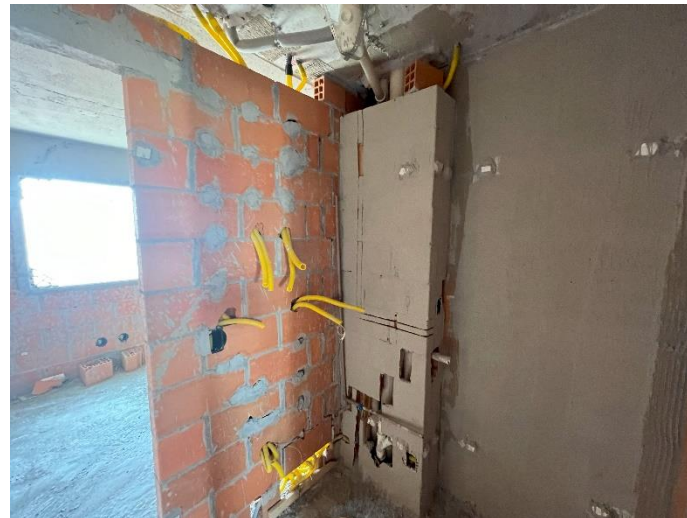
Alvenaria/ Vedação – 16º Pav



Eletrocalhas – 15º Pav



Embutidos em Alvenaria – 14º Pav



Ramais Hidráulicos – 12º Pav



Emboço Interno – 10º Pav



Contrapiso – 9º Pav



Batente Porta Corta Fogo – 7º Pav



Reboco Interno – 6º Pav



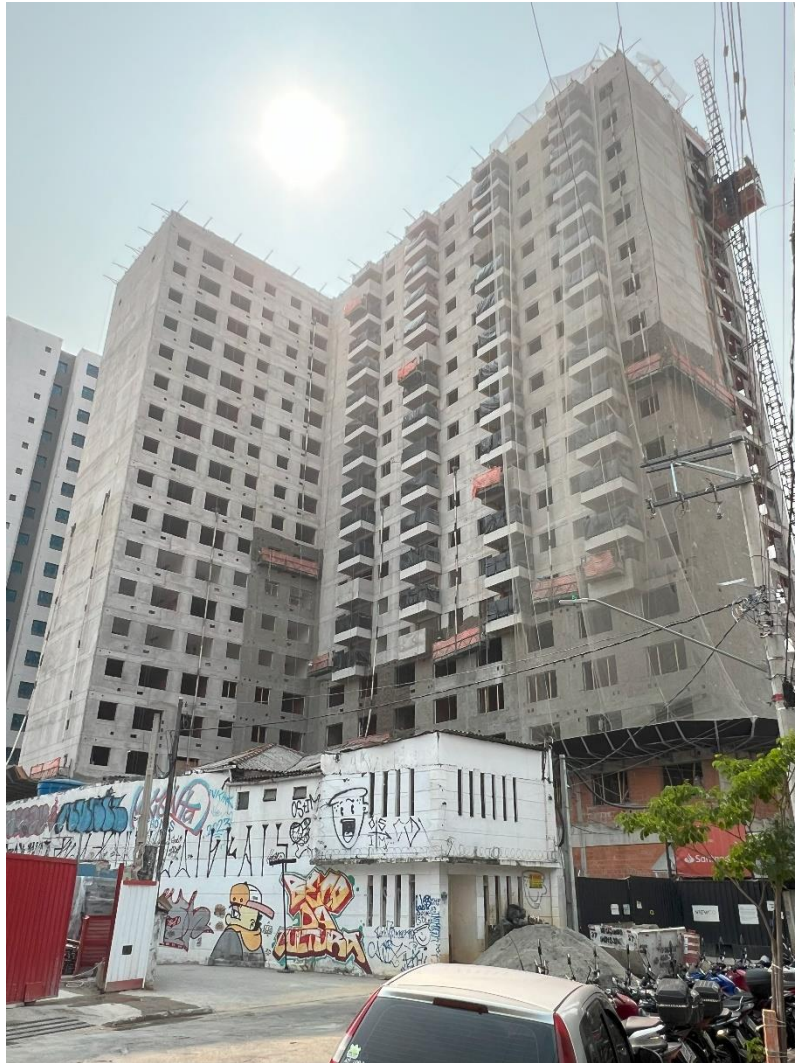
Fundo de Quadro – 5º Pav



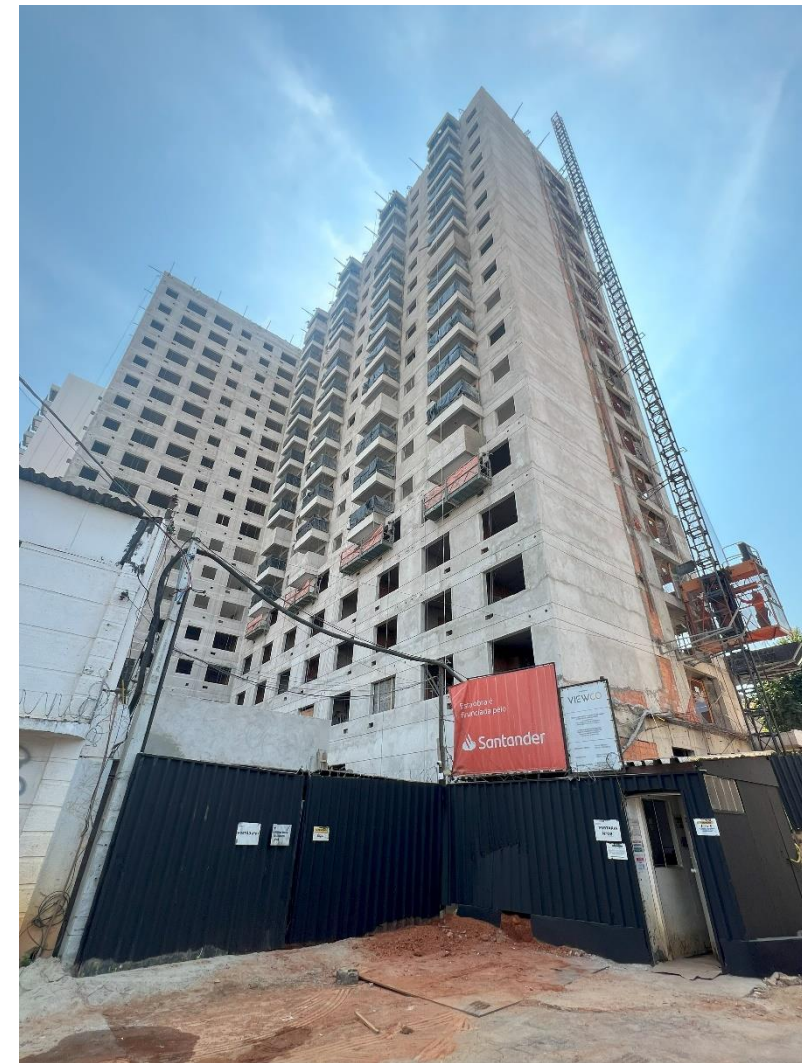
Alvenaria/ Vedação – 3º Pav



Tubos – 1º Pav



Reboco da Fachada – Foto dia
02/Set/2024



Reboco da Fachada – Foto dia
01/Out/2024

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

https://drive.google.com/drive/folders/19Xd-htfMu2dKU8FbK_03kz9FzsYGWIZ6



Base Set/2024