

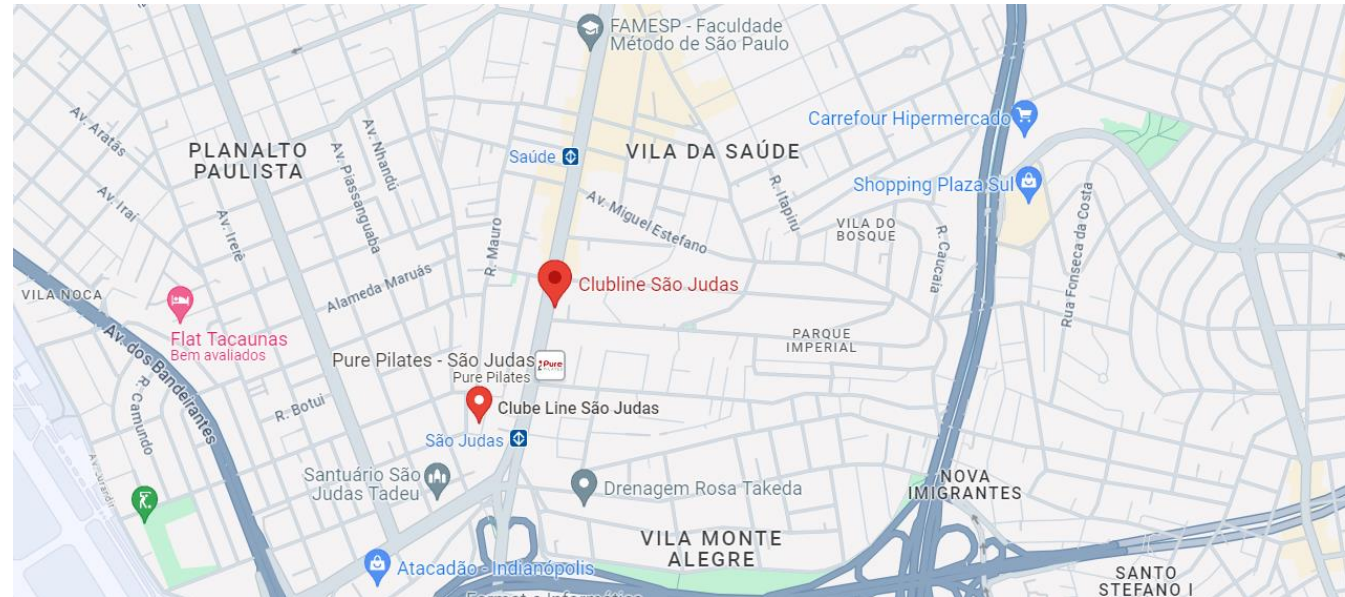
RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Abr/24





Perspectiva



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

VIEWCO

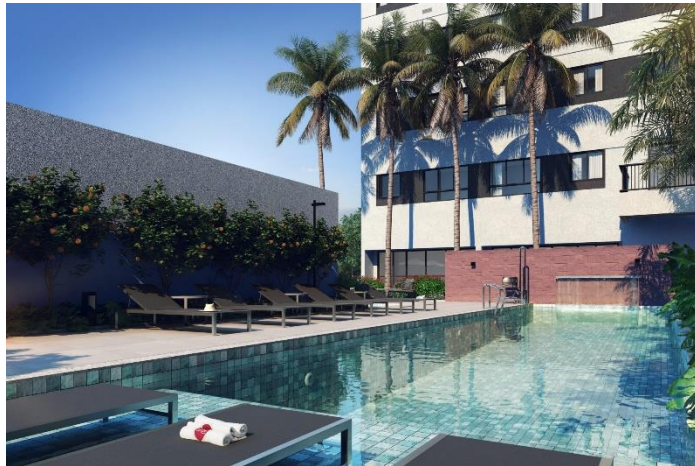
Incorporadora & Construtora



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
02. Piscina Infantil
03. Deck Molhado
04. Playground
05. Redário
06. Praça do Relaxamento

07. Piquenique
08. Pet Place
09. Quadra de Beach Tennis
10. Fitness Center
11. SPA
12. Game Studio

13. Pit Stop
14. Cinema
15. Salão de Jogos Juvenil
16. Salão de Festas Juvenil
17. Beauty Care

18. Coworking
19. Blog Studio
20. ClubLine Market
21. Laundry Room
22. Pet Lounge

23. Salão de Festas Infantil
24. Brinquedoteca
25. Espaço Grill
26. Salão de Festas Adulto
27. Estacionamento

Layout 01 – 26,94m² (01 Dormitório):



Layout 02 – 39,35m² (02 Dormitórios):



Layout 03 – 48,93m² (03 Dormitórios):

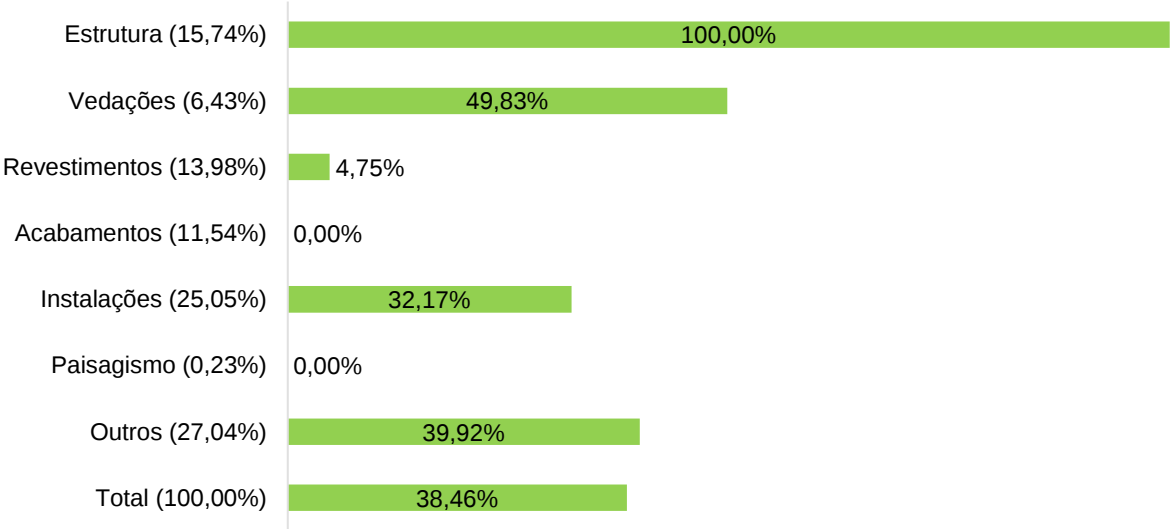
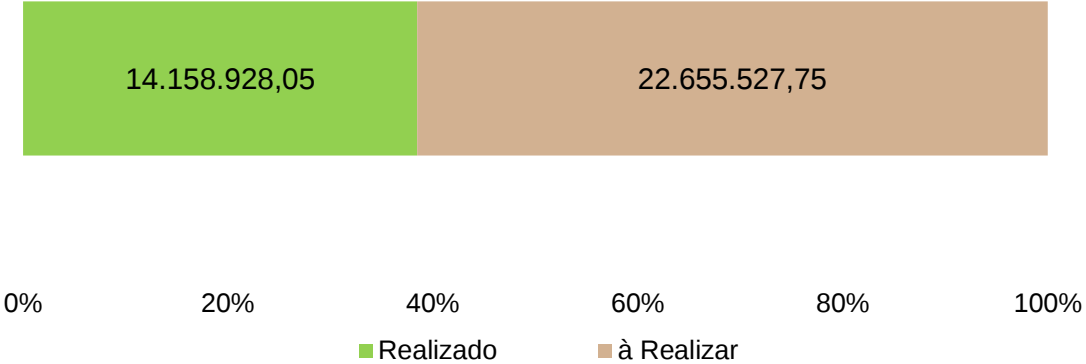


▪ Características / diferenciais:

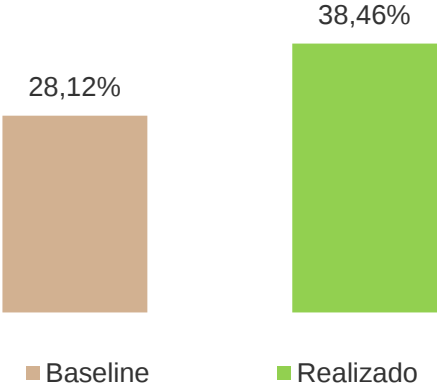
- Unidades com 01 suíte;
- Ventilação natural nos banheiro;
- Otimização das áreas de circulação;
- Infra de Ar Condicionado;
- Varanda Funcional.

Empresa:	VIEWCO 17 EMPREENDIMENTOS LTDA		
Construtora:	VIEWCO		
Data Vistoria:	02/05/2024		
Período de Medição:	Início à 02/05/2024		
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:	Amanda Missena CREA/SP 5070645994		

Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Acumulada



Item	Descrição	Valor Orçado (R\$)	Orçamento Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	CUSTOS INICIAIS	688.402,48	691.168,59	1,88%	38,43%	425.548,47
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	1.212.906,98	1.217.780,62	3,31%	38,91%	743.904,40
3	PESSOAL PERMANENTE	3.513.435,37	3.527.552,88	9,58%	38,46%	2.170.847,58
4	EQUIPAMENTOS	1.027.782,59	1.031.912,37	2,80%	62,89%	382.937,36
8	ESTRUTURA DE CONCRETO	5.771.892,83	5.795.085,16	15,74%	100,00%	0,00
9	COBERTURA	43.168,19	43.341,64	0,12%	0,00%	43.341,64
10	IMPERMEABILIZAÇÃO	230.106,38	231.030,98	0,63%	97,26%	6.327,25
11	ALVENARIA E VEDAÇÕES	2.357.671,17	2.367.144,65	6,43%	49,83%	1.187.511,48
12	REVESTIMENTO INTERNO (paredes)	1.498.665,34	1.504.687,20	4,09%	0,00%	1.504.687,20
13	FORROS	740.963,67	743.940,97	2,02%	0,00%	743.940,97
14	PISOS , SOLEIRAS, DEGRAUS E RODAPÉS	1.087.592,66	1.091.962,77	2,97%	1,79%	1.072.408,51
15	ESQUADRIA DE MADEIRA (SINCOL)	696.065,91	698.862,81	1,90%	0,00%	698.862,81
16	ESQUADRIA DE ALUMÍNIO (JVM)	1.371.646,77	1.377.158,25	3,74%	0,00%	1.377.158,25
17	ESQUADRIA DE FERRO	721.129,95	724.027,56	1,97%	0,00%	724.027,56
18	REVESTIMENTO EXTERNO	1.349.014,49	1.354.435,03	3,68%	0,00%	1.354.435,03
19	PINTURA	1.141.700,35	1.146.287,87	3,11%	0,00%	1.146.287,87
20	VIDROS	178.428,35	179.145,31	0,49%	0,00%	179.145,31
21	BANCADAS E CAPAS DE PEDRA	330.773,34	332.102,43	0,90%	0,00%	332.102,43
22	INSTALAÇÕES ELETRICA	3.622.077,65	3.636.631,70	9,88%	22,00%	2.836.715,75
23	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / INCÊNDIO	3.107.136,64	3.119.621,58	8,47%	40,10%	1.868.515,53
24	APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS	318.315,90	319.594,94	0,87%	0,00%	319.594,94
25	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	581.776,63	584.114,29	1,59%	0,00%	584.114,29
26	ELEVADORES	1.354.760,31	1.360.203,94	3,69%	67,30%	444.851,00
27	PAISAGISMO / ÁREAS EXTERNAS	250.753,00	251.760,57	0,68%	0,00%	251.760,57
28	MOBILIÁRIOS E EQUIPAMENTOS	35.702,44	35.845,89	0,10%	0,00%	35.845,89
29	LIMPEZA GERAL	254.086,64	255.107,59	0,69%	0,00%	255.107,59
30	ADMINISTRAÇÃO (9,5%)	3.181.165,82	3.193.948,22	8,68%	38,46%	1.965.548,07
TOTAL (%)		36.667.121,84	36.814.455,80	100,00%	38,46%	22.655.527,75

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.

Principais serviços realizados:

- Estrutura – 100%.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
 - Piso de Concreto – 100%.
- Alvenaria e Vedação:
 - Marcação/ Elevação/ Fixação Alvenaria – Partes do 1º ao 17º Pav.
- Instalações Elétrica:
 - Tubulações em Lajes – 100%;
 - Enfição – 3º ao 9º Pav;
 - Eletrocalhas (Corredor) – 1º ao 16º Pav.
- Instalações Hidráulicas/ Incêndio:
 - Passagem Laje (Shaft) – 100%;
 - Prumadas Esgoto/ AP/ Ventilação – 1º ao 9º Pav;
 - Prumada AF + Recalque – 1º ao 16º Pav;
 - Gás Prumadas – 1º ao 14º Pav;
 - Prumada de Incêndio – 1º ao 11º Pav.

Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Alvenaria e Vedação:
 - Marcação/ Elevação/ Fixação Alvenaria.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
 - Contrapiso.
- Instalações Hidráulicas/ Incêndio:
 - Prumadas Esgoto/ AP/ Ventilação;
 - Gás Prumadas ;
 - Prumada de Incêndio.
- Esquadria de Alumínio:
 - Contramarcos.

Materiais em uso (alocado na obra):

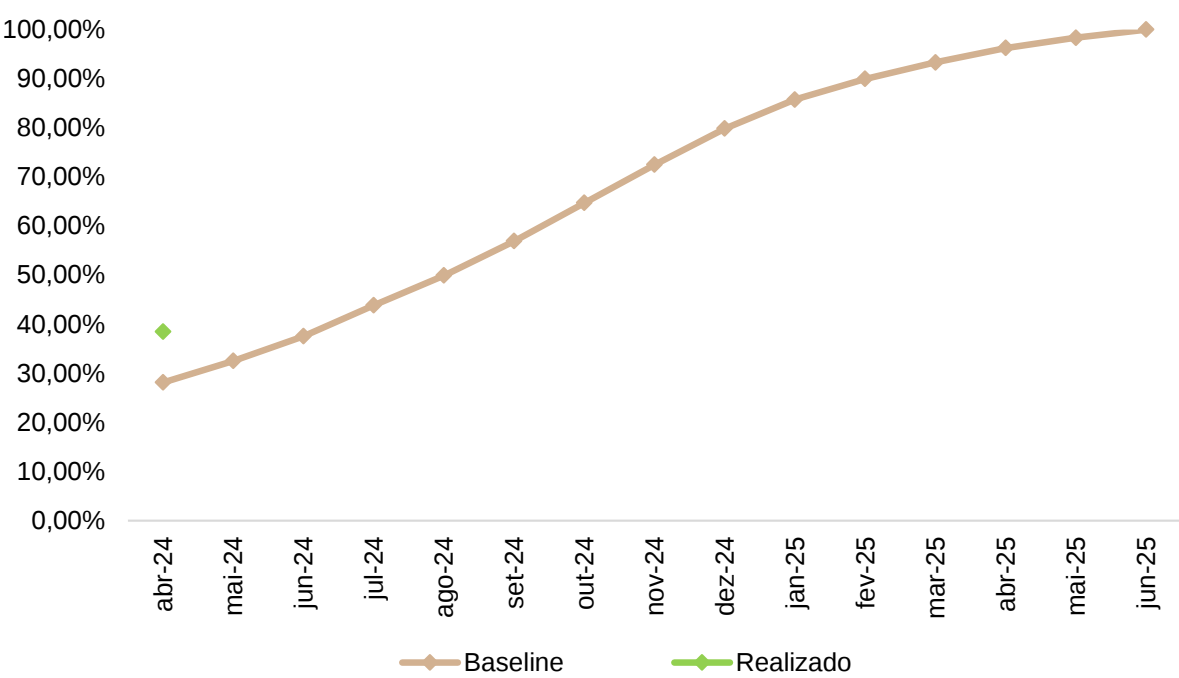
- Blocos Cerâmico;
- Contramarcos;
- Eletrocalhas;
- Tubos e Conexões;
- Ensacados.

Principais Contratações:

- Elevador – Contratado;
- Caixilhos de Alumínio – Contratado;
- Esquadria de Madeira – Contratado;
- Gradis – Contratado;
- Pintura – Contratado;
- Paisagismo – À Contratar;
- Rufos – à Contratar;
- Assessorias – À Contratar;
- Limpeza – À Contratar.

Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Variação
abr-24	28,12%	28,12%	38,46%	38,46%	10,34%
mai-24	4,40%	32,51%			
jun-24	5,00%	37,51%			
jul-24	6,32%	43,83%			
ago-24	6,07%	49,90%			
set-24	7,01%	56,91%			
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.



- Abaixo segue a atualização do orçamento por INCC para a data base do relatório. O valor atualizado será utilizado para fazer o comparativo “físico-financeiro x caixa realizado”:

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:	1.088,31
Total Obra (INCC):	33.691,74
Data Relatório:	abr-24
INCC Base Relatório:	1.092,685
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	36.814.455,80

- ✓ 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.



Rede Piso a Piso



Bandeja de Proteção



Proteções de Vãos dos Elevadores

- ✓ A medição foi acompanhado pelos Engenheiros da Viewco Genésio (Planejamento), Natan (Eng. Residente) e Maurício (Coordenador) em 02/04/2024;
- ✓ 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;
- ✓ A previsão de entrega do empreendimento está para Jun/25.



Marcação de Alvenaria – 17º Pav



Prumada Hidráulica – 16º Pav



Alvenaria/ Fechamento – 15º Pav



Alvenaria/ Fechamento – 13º Pav



Eletrocalhas – 11º Pav



Alvenaria/ Fechamento – 9º Pav



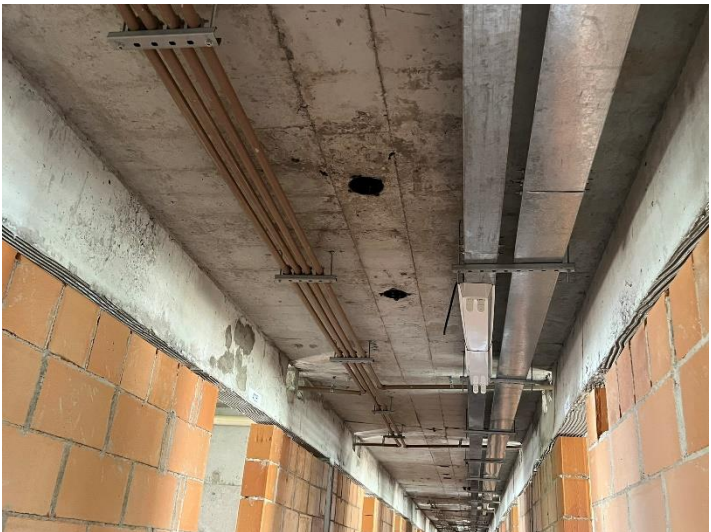
Prumadas Hidráulicas – 8º Pav



Marcação de Alvenaria – 7º Pav



Alvenaria/ Fechamento – 5º Pav



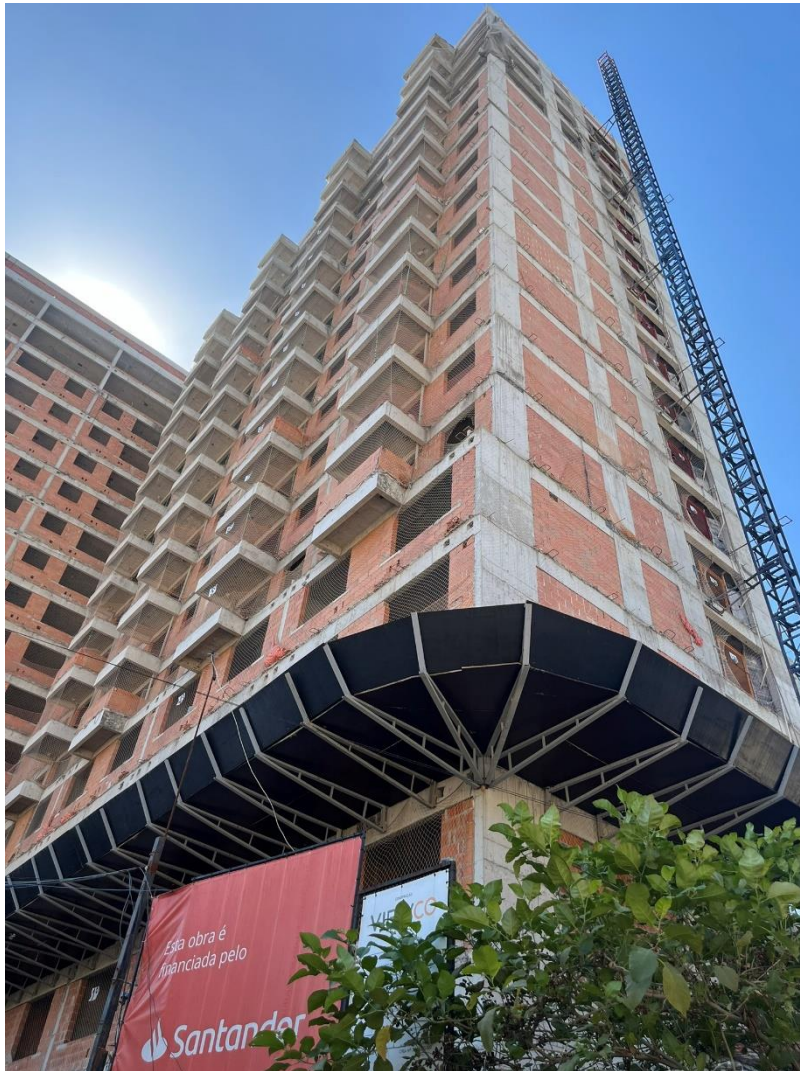
Ramais de Alimentações – 4º Pav



Alvenaria/ Fechamento – 3º Pav



Vergas – 2º Pav



Vista da Fachada



Vista da Fachada Lateral

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

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



Base Abr/2024