

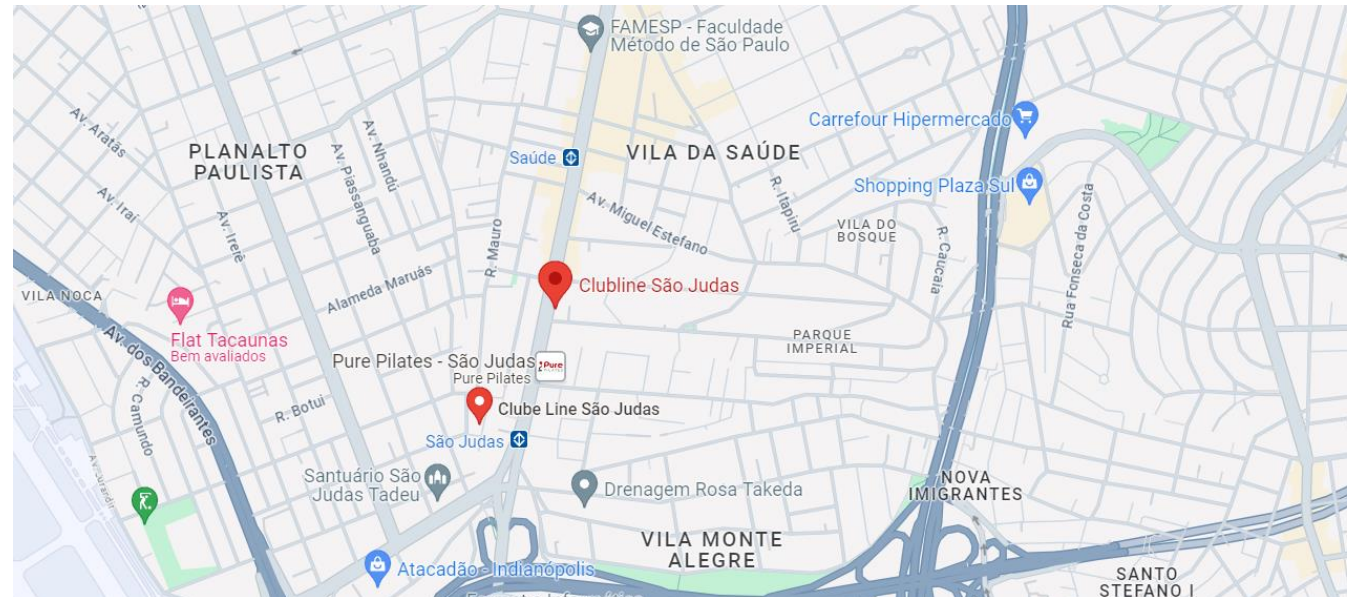
# RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

**Jul/24**





Perspectiva



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

## VIEWCO

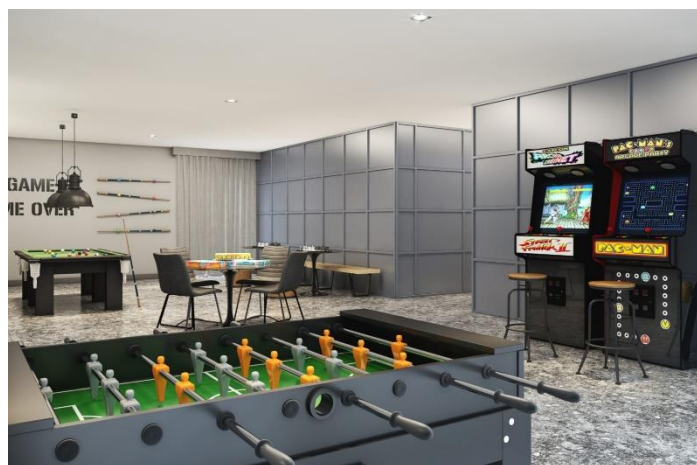
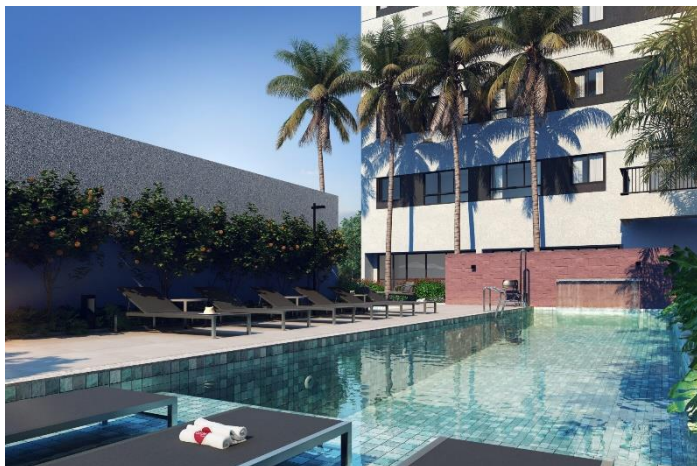
Incorporadora & Construtora



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 m<sup>2</sup>. 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 – 26,94m<sup>2</sup> (01 Dormitório):



Layout 02 – 39,35m<sup>2</sup> (02 Dormitórios):



Layout 03 – 48,93m<sup>2</sup> (03 Dormitórios):

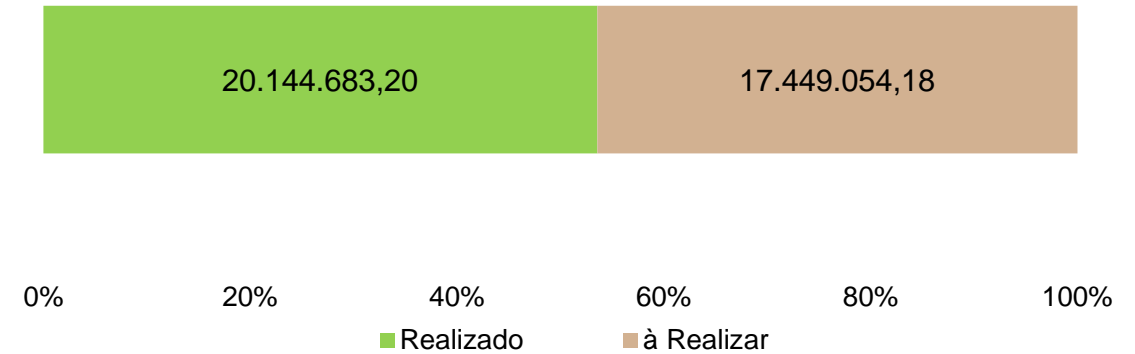


▪ Características / diferenciais:

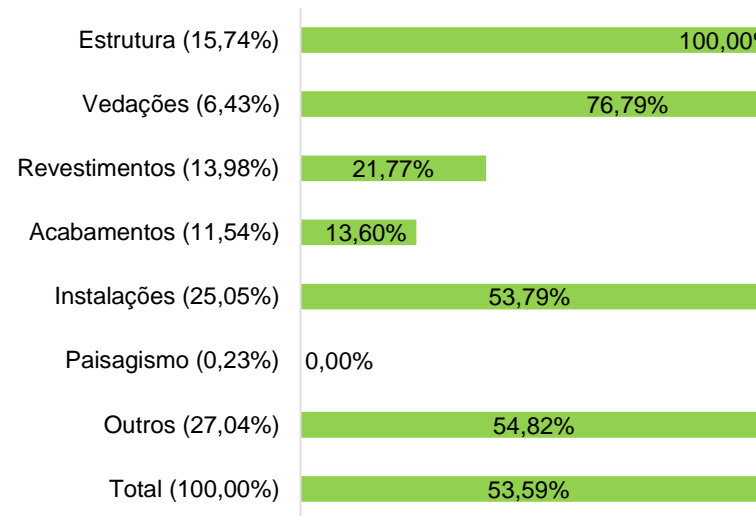
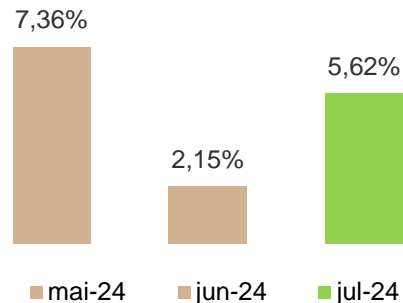
- Unidades com 01 suíte;
- Ventilação natural nos banheiro;
- Otimização das áreas de circulação;
- Infra de Ar Condicionado;
- Varanda Funcional.

Empresa:	VIEWCO 17 EMPREENDIMENTOS LTDA	
Construtora:	VIEWCO	
Data Vistoria:	02/08/2024	
Período de Medição:	03/07/2024 à 02/08/2024	
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	

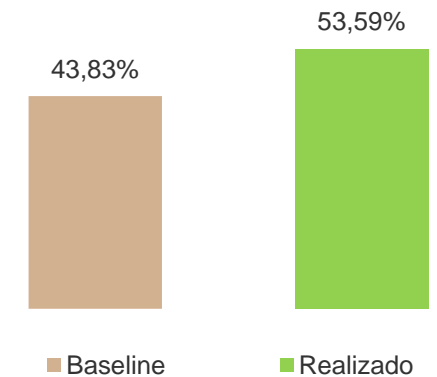
### Orçamento (Atualizado por INCC)



### 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	705.799,11	1,88%	50,01%	5,15%	55,16%	316.500,85
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	1.212.906,98	1.243.558,37	3,31%	48,34%	5,58%	53,93%	572.947,51
3	PESSOAL PERMANENTE	3.513.435,37	3.602.223,46	9,58%	47,96%	5,62%	53,59%	1.671.964,45
4	EQUIPAMENTOS	1.027.782,59	1.053.755,70	2,80%	73,85%	5,30%	79,15%	219.738,70
8	ESTRUTURA DE CONCRETO	5.771.892,83	5.917.754,45	15,74%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
9	COBERTURA	43.168,19	44.259,09	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	44.259,09
10	IMPERMEABILIZAÇÃO	230.106,38	235.921,40	0,63%	97,26%	0,00%	97,26%	6.461,19
11	ALVENARIA E VEDAÇÕES	2.357.671,17	2.417.251,93	6,43%	70,50%	6,30%	76,79%	560.934,00
12	REVESTIMENTO INTERNO (paredes)	1.498.665,34	1.536.538,14	4,09%	0,00%	0,00%	0,00%	1.536.538,14
13	FORROS	740.963,67	759.688,57	2,02%	1,13%	1,64%	2,77%	738.630,81
14	PISOS , SOLEIRAS, DEGRAUS E RODAPÉS	1.087.592,66	1.115.077,23	2,97%	14,82%	4,07%	18,90%	904.350,06
15	ESQUADRIA DE MADEIRA (SINCOL)	696.065,91	713.656,21	1,90%	0,00%	0,00%	0,00%	713.656,21
16	ESQUADRIA DE ALUMÍNIO (JVM)	1.371.646,77	1.406.309,68	3,74%	7,77%	2,64%	10,40%	1.260.026,61
17	ESQUADRIA DE FERRO	721.129,95	739.353,64	1,97%	13,75%	39,56%	53,31%	345.195,71
18	REVESTIMENTO EXTERNO	1.349.014,49	1.383.105,46	3,68%	0,00%	49,40%	49,40%	699.788,15
19	PINTURA	1.141.700,35	1.170.552,28	3,11%	4,21%	0,00%	4,21%	1.121.286,95
20	VIDROS	178.428,35	182.937,42	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%	182.937,42
21	BANCADAS E CAPAS DE PEDRA	330.773,34	339.132,32	0,90%	0,00%	0,00%	0,00%	339.132,32
22	INSTALAÇÕES ELETRICA	3.622.077,65	3.713.611,24	9,88%	46,61%	3,57%	50,18%	1.850.294,48
23	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / INCÊNDIO	3.107.136,64	3.185.657,15	8,47%	61,65%	6,63%	68,28%	1.010.451,34
24	APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS	318.315,90	326.360,06	0,87%	0,00%	0,00%	0,00%	326.360,06
25	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	581.776,63	596.478,71	1,59%	0,00%	0,00%	0,00%	596.478,71
26	ELEVADORES	1.354.760,31	1.388.996,48	3,69%	73,86%	0,00%	73,86%	363.074,43
27	PAISAGISMO / ÁREAS EXTERNAS	250.753,00	257.089,79	0,68%	0,00%	0,00%	0,00%	257.089,79
28	MOBILIÁRIOS E EQUIPAMENTOS	35.702,44	36.604,67	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	36.604,67
29	LIMPEZA GERAL	254.086,64	260.507,67	0,69%	0,00%	0,00%	0,00%	260.507,67
30	ADMINISTRAÇÃO (9,5%)	3.181.165,82	3.261.557,12	8,68%	47,96%	5,62%	53,59%	1.513.844,88
<b>TOTAL (%)</b>		<b>36.667.121,84</b>	<b>37.593.737,39</b>	<b>100,00%</b>	<b>47,96%</b>	<b>5,62%</b>	<b>53,59%</b>	<b>17.449.054,18</b>

## Principais serviços realizados:

- Alvenaria e Vedação:
  - Marcação/ Elevação/ Fixação Alvenaria – 3º ao 7º Pav.
- Forros:
  - Gesso Liso – Partes do 5º Pav.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
  - Contrapiso – 5º ao 6º Pav.
- Esquadria e Alumínio:
  - Chumbamento de Contramarcos – Partes do 7º ao 10º Pav.
- Esquadria de Ferro:
  - Guarda Corpo Varanda – Partes do 1º ao 17º Pav.
- Revestimento Externo:
  - Chapisco/ Emboço – 77%.
- Instalações Hidráulicas/ Incêndio:
  - Prumada AF+ Recalque – 100%;
  - Distribuição AF/AQ – 1º ao 6º Pav;
  - Gás Prumada – 100%.

## Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Instalações Elétricas:
  - Tubulação Alvenaria + Caixinha;
  - Fundo QL;
- Forros:
  - Chapisco Teto;
  - Gesso Liso.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
  - Contrapiso.
- Instalações Hidráulicas/ Incêndio:
  - Distribuição AF/AQ;
- Revestimento externo:
  - Chapisco/ Emboço.
- Alvenaria e Vedação:
  - Marcação/ Elevação/ Fixação Alvenaria.
- Esquadria de Alumínio:
  - Chumbamento de Contramarcos.

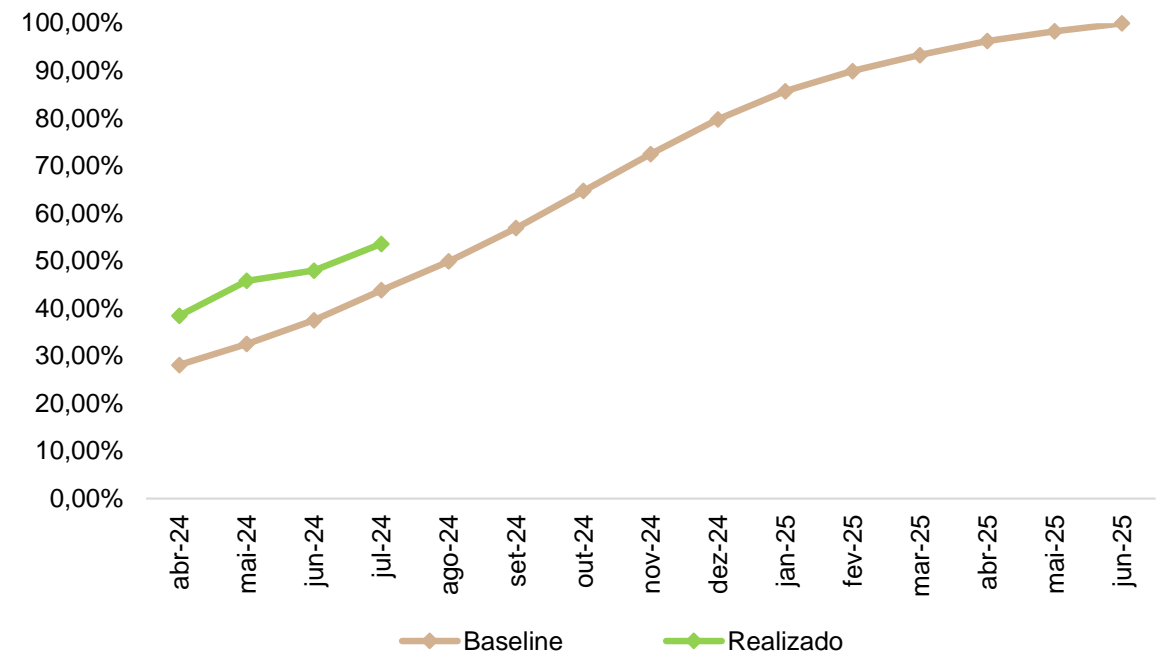
## **Materiais em uso (alocado na obra):**

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

## **Principais Contratações:**

- Paisagismo – À Contratar;
- Limpeza Final – 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%			
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
<b>Total Obra (R\$):</b>	<b>36.667.121,84</b>

INCC Base Orçamento:	1.091,25
Total Obra (INCC):	33.601,03
Data Relatório:	jul-24
INCC Base Relatório:	1.118,827
<b>Total Obra (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>37.593.737,39</b>

- ✓ 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.



Bandeja de Proteção



Estoque de Materiais

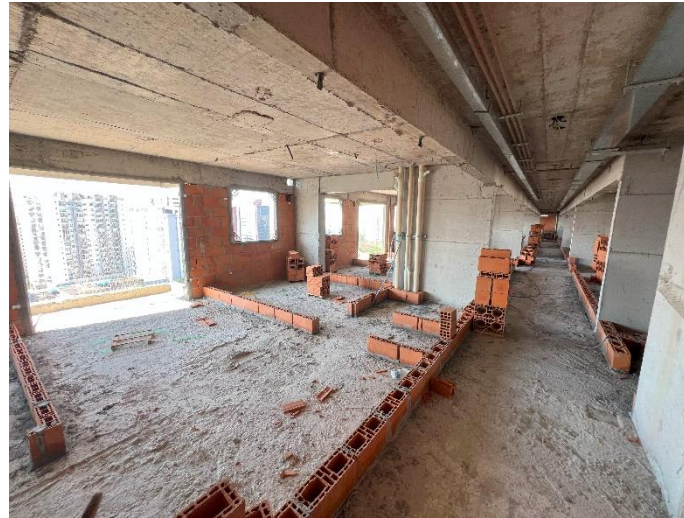


Proteções Vãos dos Elevadores

- ✓ A medição foi acompanhado pelos Engenheiros da Viewco Genésio (Planejamento) e Natan (Eng. Residente) em 02/08/2024;
- ✓ 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 5 indiretos;
- ✓ A previsão de entrega do empreendimento está para Jun/25.



Alvenaria/ Vedação – 17º Pav



Marcação de Alvenaria – 16º Pav



Contramarco – 14º Pav



Eletrocalhas – 12º Pav



Gradil – 11º Pav



Embutidos em Alvenaria – 10º Pav



Ramais de Esgoto – 8º Pav



Contrapiso – 7º Pav



Fundo de Quadro – 6º Pav



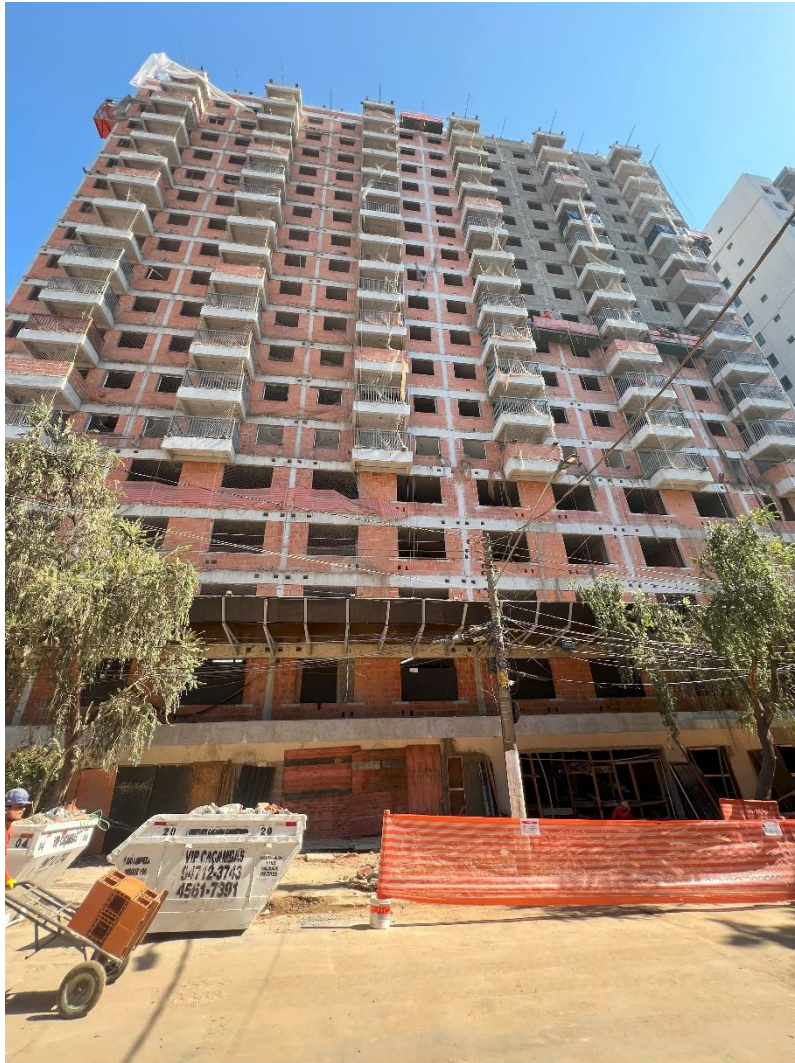
Gesso Liso – 5º Pav



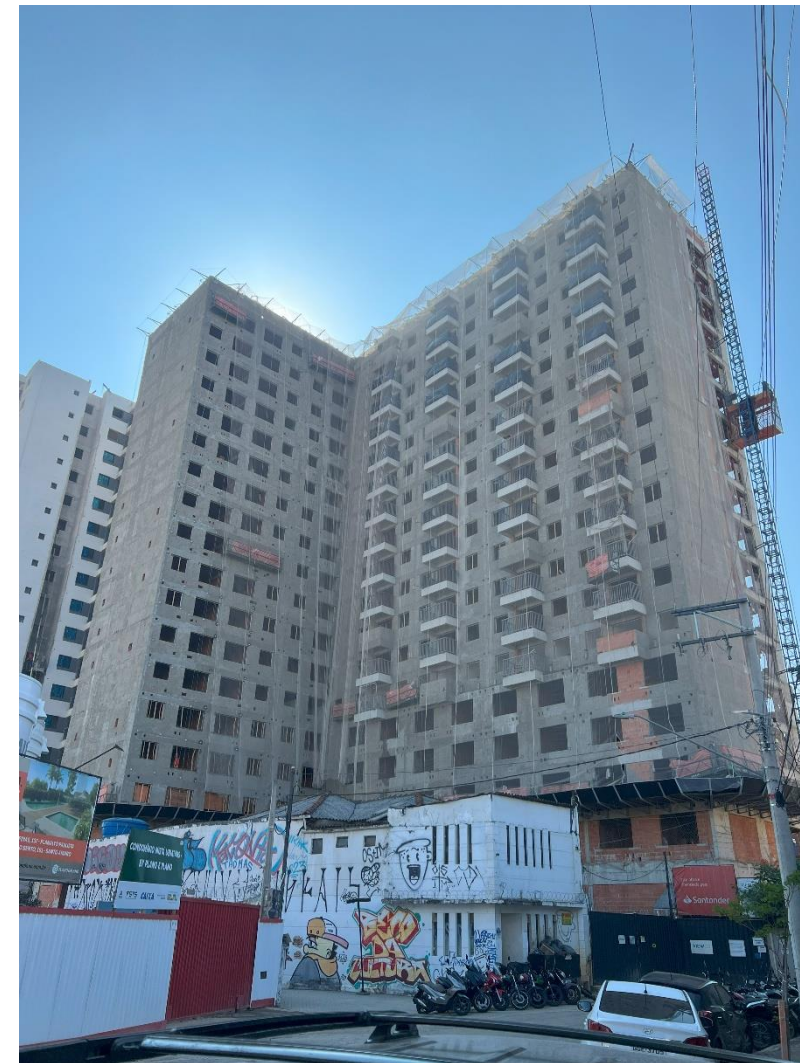
Alvenaria/ Vedação – 3º Pav



Embutidos em alvenaria – 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](https://drive.google.com/drive/folders/19Xd-htfMu2dKU8FbK_03kz9FzsYGWIZ6)



Base Jul/2024