

OBRA: COSTA HIROTA II - CRI_51E01S

MONITORAMENTO DE OBRA

Relatório Mensal

Mês Fevereiro/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 m² (real/total pelo
alvará)

Área privativa : 7.327,25m²

Área construída: 20.676,59m²

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. **Suprimentos**
4. **Avanço físico da obra e planejamento**
 - 4.1. Avanço físico financeiro do mês
 - 4.2. Avanço físico acumulado
 - 4.3. Planejamento / Planos de ataque
 - 4.4. Controle de prazos da obra e tendência de término
 - 4.5. Curva de avanço físico mensal realizado x planejado
5. **Controle financeiro**
 - 5.1. Previsão trimestral de desembolso
 - 5.2. Incorrido acumulado OBRA CLUBE
(Construção e Projetos pré obra)
 - 5.3. Estudo desvio físico financeiro
6. **Considerações**
7. **Relatório Fotográfico**

1. Documentações, aprovações e concessionárias

Item	Número / Descrição / 'Status'	Vigência / prazo	Status	Consideração
Alvarás - PMSP	<ul style="list-style-type: none"> • Alvará de execução de edificação nova - 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 	-	VIGENTE	
Seguros RE + RC	<ul style="list-style-type: none"> • Responsabilidade Civil + Risco Engenharia - apólice nº51671000916 Vigência: 01/10/2027 	-	VIGENTE	
TCA(Ambiental)	<ul style="list-style-type: none"> • Termo de Compromisso Ambiental Processo SEI nº 6068.2022/0006398-3 Data da publicação do TCA: 29/07/2024 Processo Administrativo SMUL nº 1010.2022/0004902-6 Alvará de aprovação: 2024/01539-00 Data da publicação: 01/03/2024 	-	VIGENTE	
Enel	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovação - Carta Enel 	-	PENDENTE	
Sabesp	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovação Sabesp 'Carta de diretrizes de água e coleta de esgoto sanitário' - 	-	PENDENTE	
Comgás	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovação - Carta Comgás 	-	PENDENTE	

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

2. Descrição do andamento da obra

2.1 – Principais atividades no período

Serviço	Descrição	Local	Consideração
Fundação / Contenção	Mureta guia	-	Serviço concluído
Fundação / Contenção	Parede diafragma	-	-

2.2 - Efetivo da obra

Efetivo médio é de **12 funcionários de produção** + 03 equipe técnica da ICH Engenharia (Engenheiro, assistente e mestre de obra).

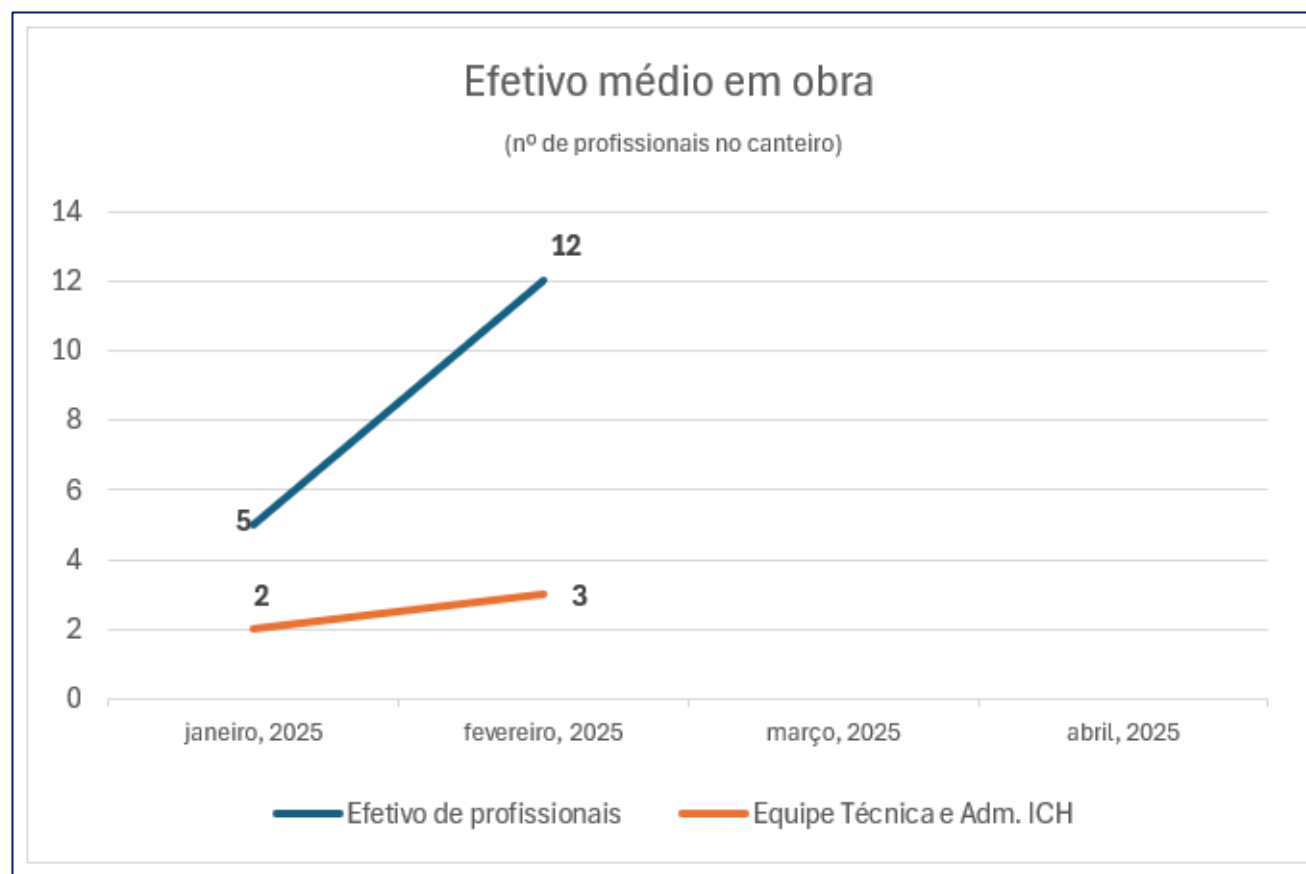


Gráfico comparativo efetivo médio entre meses
Consideração: Acrescimento de mão de obra de carpintaria verificada 'in loco'

3. Suprimentos

Quadro de Suprimentos:

Serviço / Material	Fornecedor	Status	Prazo programa do para contrataç	Prazo de início das atividades em obra	Consideração
EMPRESA DE PORTARIA		contratado	-		-
CANTEIRO (CONTEINER)	PTA	contratado	-		-
INSTALAÇÃO DO CANTEIRO (AGUA, ENERGIA, TELEFONE E		contratado	-		
LAUDO DE SOLO	CENTRO DE BIOLOGIA EXPERIMENTAL OCEANUS LTDA	contratado	-		
CONTENÇÃO (PAREDE	TEIXEIRA DUARTE	contratado	-		-
ESTACA HÉLICE CONTÍNUA	PREFUNDE	contratado	-		-
ESCAVAÇÃO E RETIRADA DE TOPOGRAFIA	NOVATER	contratado	-		-
CONTROLÉ TECNOLÓGICO	SHIBUYA	contratado	-		-
TECNICO DE SEGURANÇA	TESTE	contratado	-		-
ESTRUTURA - MO (blocos e		QC (em obra)	abr/25	jun/25	-
FORMA PRONTA		QC (em obra)	mai/25	jul/25	-
ESCORAMENTO		QC (em obra)	mai/25	jul/25	-
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS e HIDRÁULICAS (Torre)			mai/25	jul/25	-
LINHA DE VIDA			mai/25	jul/25	-
BANDEJA			jun/25	ago/25	-
TELA PISO À PISO			ago/25	out/25	-
SLQA			ago/25	out/25	-
TELA FACHADEIRA			mai/26	mai/26	-
GRUA/ MINI-GRUA		QC (em obra)	mai/25	jul/25	-
ALVENARIA - MO			jul/25	nov/25	-
DRYWALL			set/25	nov/25	-
SISTEMAS / PRESSURIZAÇÃO			mar/26	jun/26	
PORTAS DE MADEIRA			mar/26	jul/26	
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS e HIDRÁULICAS			mai/25	jul/25	
ESQUADRIAS de ALUMÍNIO			jan/26	jul/26	
ELEVADORES			set/25	jun/26	
IMPERMEABILIZAÇÃO			mar/26	mai/26	
ESQUADRIA DE FERRO			mai/26	jul/26	
CERÂMICA			fev/26	mai/26	
FACHADA			mar/26	mai/26	
GESSO LISO			fev/26	abr/26	
PINTURA			mai/26	jun/26	
TEXTURA			mai/26	jun/26	
MÁRMORES E GRANITOS			abr/26	jul/26	
LIMPEZA FINA			mai/26	jul/26	
COMUNICAÇÃO VISUAL			mai/26	ago/26	
PEDRAS EXTERNAS - PAISAGISMO			mar/26	mai/26	
BRISE FACHADA			mai/26	jul/26	
			abr/26	ago/26	

4. Avanço físico da obra e Planejamento

4.1 - Avanço físico mensal

O Avanço físico financeiro mensal de Fevereiro é de **2,52%**, conforme quadro abaixo.

	Andamento físico IO com construtora	Andamento físico realizado	Diferença (p.p) Previsto - realizado <u>NO MÊS</u>	Diferença % Realizado x Planejamento IO <u>NO MÊS</u>
jan/25	0,41%	0,41%	0,00%	0,00%
fev/25	2,48%	2,52%	0,04%	1,61%
mar/25	4,49%	a medir		

4.2 -Avanço físico acumulado

O Avanço físico financeiro acumulado até Fevereiro é de **2,52%**, conforme quadro abaixo.

	Andamento físico IO com construtora	Andamento físico realizado	Diferença (p.p_ Previsto - realizado	Diferença % Realizado x Planejamento IO
fev/25	2,89%	2,93%	0,04%	1,38%

4.3 – Planejamento / Planos de ataque

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

Serviço	Descrição	Local	Consideração
Terraplanagem	Escavação	-	Finalização
Fundação	Estaca Hélice Contínua	-	Início da execução

Comparativo das metas mês Fevereiro/25

Serviço	Descrição	Local	Consideração	
Contenção	Mureta guia		Finalização	ATENDIDO
Contenção	Parede diafragma	Subsolo	Início da execução – Atividade finalizada	ATENDIDO
Canteiro	Montagem canteiro de obra	-	Finalização	ATENDIDO

4.4 – 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.

Base	Prazo termino obra
Previsão contrato conclusão obra	mai-26
Tendência conclusão - planejamento Construtora	mai-26
Tendência conclusão obra - WE	mai-26

5. Controles financeiros

5.1 – Previsão trimestral de desembolso

- Abril/2025: R\$983.051,89

Consideração.:

As previsões para valor de liberação 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.

5.2 – Incorrido acumulado OBRA CLUBE (Construção e Projetos pré obra)

O incorrido acumulado até Fevereiro/25 é de R\$ 2.455.644,33, conforme planilha de custos.

<u>QUADRO RESUMO</u>	R\$	INCC	%
INCORRIDO CLUBE ACUMULADO (CONSTRUÇÃO E PRÉ OBRA 2024)	R\$ 2.455.644,33	2.129,121	10,5%
SALDO DE ORÇAMENTO (ORÇAMENTO IO, CONFORME ANÁLISE ORÇAMENTÁRIA R01)	R\$ 21.268.793,18	18.192,20	89,5%
TENDENCIA DO VALOR ATUALIZADO DA CONSTRUÇÃO (INCC n-1)	R\$ 23.724.437,51	20.321,32	100,0%
		VERDADEIRO	

- Contas bancárias possui somatória de saldo positivo no valor de **R\$5.207,09** em 25/02/2025.
- O valor do custo obra considerado para Fevereiro/25 encontra-se conforme saídas aferidas no extrato bancário, sendo considerado, portanto, o valor total incorrido sem a divisão de custos obras, estande de vendas e residencial, pois não foi apresentado prestação de contas pela Construtora. Será conciliado em próximo relatório.

5.3 - Estudo desvio físico financeiro

Correção pré-obra: 6,55%, portanto o desvio é de 1,48%.

6. Considerações

- O avanço físico mensal da obra é de 2,52% e o previsto em planejamento baseline era de 2,48%, uma diferença de 0,04 p.p.;
- Atividades de fundação, de forma geral, apresentam bom avanço em obra;
- Não recebido prestação de contas (notas, planilha despesas) referente fevereiro/25, apenas extrato bancário; Será complementado em próximo relatório;

7. Relatório Fotográfico



Foto 1 – Visão geral frente obra



Foto 2 – Visão geral terreno



Foto 3 – Visão geral terreno – com parede de diafragma



Foto 4 – Visão geral terreno – com parede de diafragma



Foto 5 - Visão geral terreno



Foto 6 – Visão geral terreno

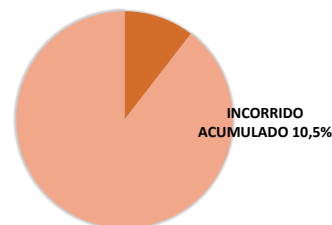
CONTROLE DE APORTES - CUSTO OBRA CLUBE (incluso pré construção) - ANEXO 2
EMPREENDIMENTO: HIROTA / AÇAI CLUBE

CLIENTE	INCORPORADORA :	CONSTRUTORA	DATA DE CONTRATO (CONSTRUÇÃO)	INCC BASE CONTRATO (N-1)	Nº RELATÓRIO	DATA:	
BRIO INVESTIMENTOS	IHC	IHC		1126,916	1	24/03/2025	
VALOR ORÇAMENTO OBRA (CLUBE) <i>sem atualização</i>	TENDÊNCIA ESTOURO/ ECONOMIA	OBRA - ORÇAMENTO IO + TENDÊNCIA ESTOURO/ECONOMIA	INFORMAÇÃO - VALOR INCORRIDO 2022 E 2023 CONFORME PLANILHA AÇAI - DESPESAS PAGAS - 505 ICH AÇAI	% APORTE DO MÊS	% APORTE ACUMULADO á OBRA (até FEVEREIRO/25)	% AND. FÍSICO OBRA (até 28/02/2025)	
R\$ 22.900.423,11	R\$ -	R\$ 22.900.423,11	R\$ 388.495,58	3,92%	10,48%	2,44%	
20.321,32			20.321,32	← VALORES EM INCC	DESVIO C/ EVOLUÇÃO OBRA→	-8,04%	
-	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25
INCORRIDO OBRA - PRESTAÇÃO CONTAS LJ							
SALDO CONTRATO ANTERIOR (R\$)	R\$ 22.900.423,11	R\$ 22.516.307,13	R\$ 22.467.026,70	R\$ 22.370.228,50	R\$ 22.428.709,81	R\$ 22.378.596,31	R\$ 22.019.308,33
VALOR TOTAL INCORRIDO MÊS - R\$ (CUSTO OBRA CLUBE)	R\$ 384.115,98	R\$ 206.306,91	R\$ 227.924,74	R\$ 93.841,91	R\$ 139.014,86	R\$ 472.002,90	R\$ 932.437,03
VALOR TOTAL INCORRIDO MÊS - INCC (CUSTO OBRA CLUBE)	340,86	181,80	199,69	81,66	120,49	407,06	797,56
% VALOR APORTADO - MÊS	1,68%	0,89%	0,98%	0,40%	0,59%	2,00%	3,92%
REALIZADO ACUMULADO (R\$)	R\$ 384.115,98	R\$ 590.422,89	R\$ 818.347,63	R\$ 912.189,54	R\$ 1.051.204,40	R\$ 1.523.207,30	R\$ 2.455.644,33
REALIZADO ACUMULADO (INCC)	340,86	522,66	722,35	804,01	924,50	1.331,56	2.129,12
% APORTADO - ACUMULADO	1,68%	2,57%	3,55%	3,96%	4,55%	6,55%	10,48%
INCC DO MÊS (n-1)	1.126,916	1.134,775	1.141,398	1.149,170	1.153,725	1.159,536	1.169,116
SALDO CONTRATO ATUALIZADO (PMG)	R\$ 22.516.307,13	R\$ 22.467.026,70	R\$ 22.370.228,50	R\$ 22.428.709,81	R\$ 22.378.596,31	R\$ 22.019.308,33	R\$ 21.268.793,18
CONSIDERAÇÕES	conforme informada planilha Açai - Despesas Pagas - Empresa 505 ICH AÇAI - inicio até 30.01.2025	conforme informada planilha Açai - Despesas Pagas - Empresa 505 ICH AÇAI - inicio até 30.01.2025	conforme informada planilha Açai - Despesas Pagas - Empresa 505 ICH AÇAI - inicio até 30.01.2025	conforme informada planilha Açai - Despesas Pagas - Empresa 505 ICH AÇAI - inicio até 30.01.2025	conforme informada planilha Açai - Despesas Pagas - Empresa 505 ICH AÇAI - inicio até 30.01.2025	conforme informada planilha Açai - Despesas Pagas - Empresa 505 ICH AÇAI - inicio até 30.01.2025	conforme informada planilha Açai - Despesas Pagas - Empresa 505 ICH AÇAI - inicio até 30.01.2025
conforme informada extrato bancário - Fev/25. Será aferido separação custo obra ao receber prestação contas CH							

Importante : Atualização considerada à partir ago/24

QUADRO RESUMO	R\$	INCC	%
INCORRIDO CLUBE ACUMULADO (CONSTRUÇÃO E PRÉ OBRA 2024)	R\$ 2.455.644,33	2.129,121	10,5%
SALDO DE ORÇAMENTO (ORÇAMENTO IO, CONFORME ANÁLISE ORÇAMENTÁRIA R01)	R\$ 21.268.793,18	18.192,20	89,5%
TENDENCIA DO VALOR ATUALIZADO DA CONSTRUÇÃO (INCC n-1)	R\$ 23.724.437,51	20.321,32	100,0%
		VERDADEIRO	

SALDO DE ORÇAMENTO (ORÇAMENTO IO, CONFORME ANÁLISE ORÇAMENTÁRIA R01); 89,5%



Sendo 6,55% incorrido pré construção

Obs.: (1) Notas, controles e extratos verificados conforme documentos enviados pelas empresas de incorporação e construção do empreendimento