

# ANÁLISE ORÇAMENTO E MEDIÇÃO FÍSICA

---

Obra: Swiss Park Zurich Anápolis

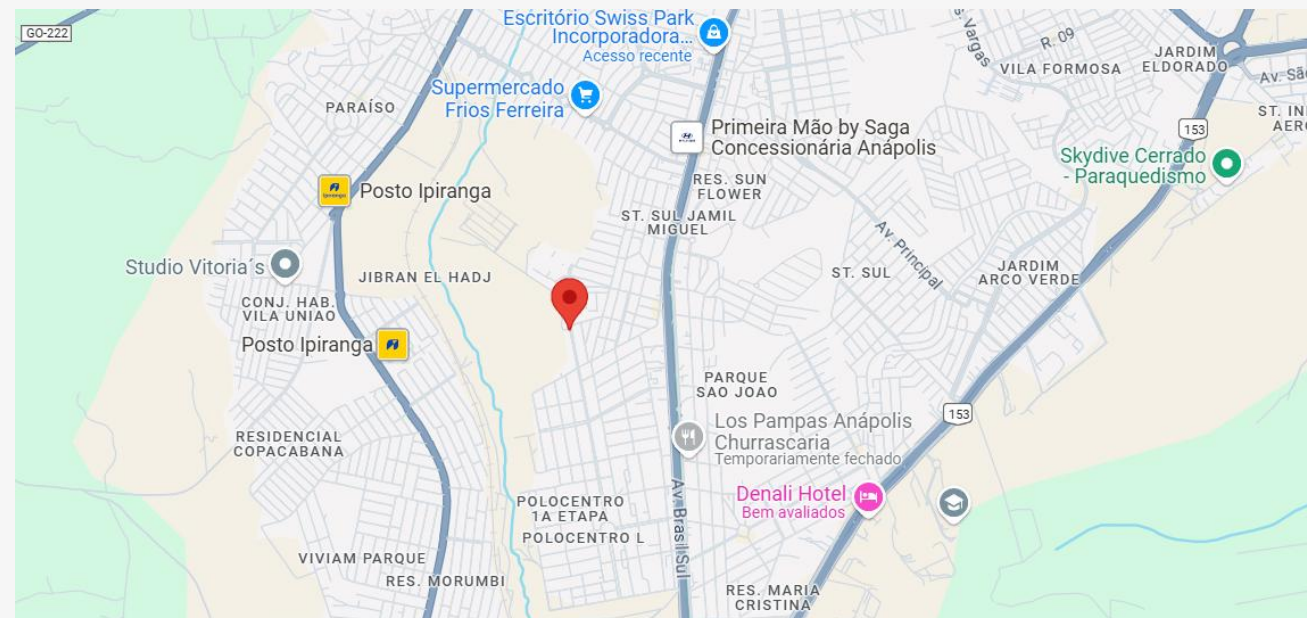
Data Base: dez/24

Emissão: 06/02/2025





Perspectiva



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

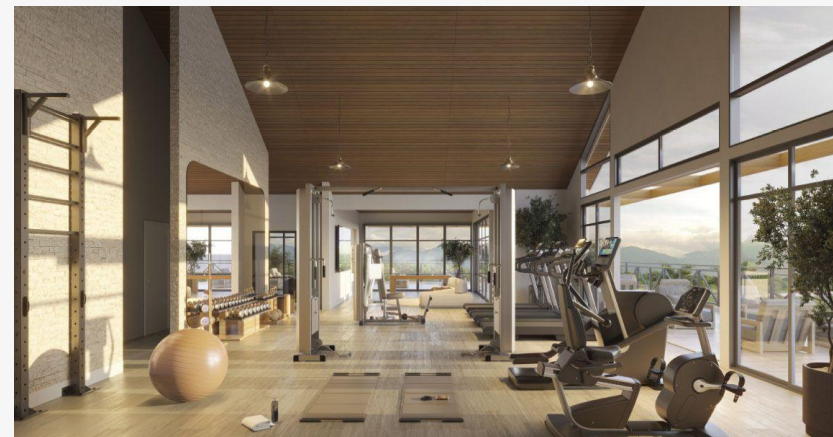
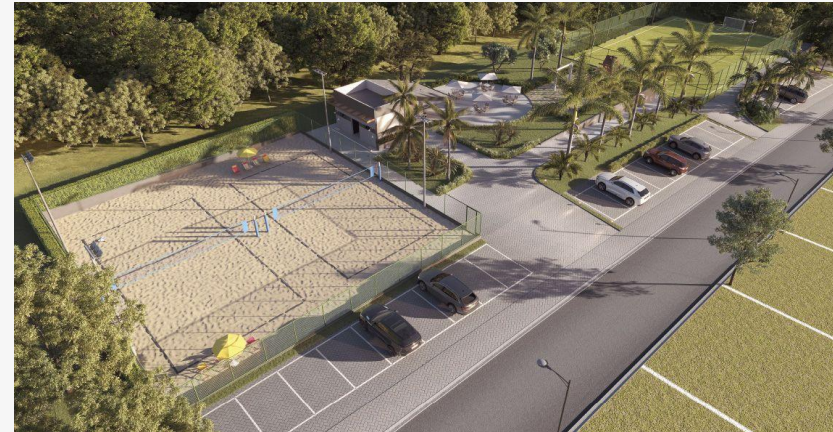


Empreendimento



Incorporadora

“O **Swiss Park Anápolis** contém com lotes a partir de 360m<sup>2</sup>, foi planejado para criar um ambiente acolhedor, onde a segurança é uma prioridade, a natureza se mistura harmoniosamente e as conveniências estão ao seu alcance através de uma localização única no coração da cidade.





O empreendimento **Swiss Park Zurich Anápolis** é composto 502 lotes variado de 360 a 766 m<sup>2</sup>. Possui uma área verde 86.000 m<sup>2</sup>. A infraestrutura conta com:

- 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.





Recebemos do incorporador o orçamento do empreendimento Swiss Park Zurich Anápolis no valor de R\$ 26.897.820,27 na data base de Dez/24 com a abertura das seguintes áreas:

- Infra estrutura: Orçamento analítico detalhado por serviços, quantitativos e custos unitários. Este é o orçamento base utilizado para o contrato firmado com a empresa Terrabrasilis, sendo os materiais serão adquiridos por faturamento direto e abatidos das medições dos serviços;
- Muro: Foi apresentado um orçamento para mão de obra de execução dos muros no valor de R\$ 1.550.000,00. Este orçamento está contido no contrato de empreitada da empresa AMCC Construtora e Incorporadora. A estimativa de materiais para o muro feita pela Monitori é de R\$ 1.430.768,57, sendo que neste valor não estão contemplados os gradis. O orçamento apresentado pelo incorporador para os materiais é de R\$ 875.916,71, já com gradis, havendo uma diferença a menor de R\$ 554.851,86 + gradis em relação às estimativas da Monitori;
- Área Comum: Valor estimado total de R\$ 6.078.309,68. Foi apresentada proposta da Formato Engenharia para mão de obra de execução da área comum e propostas para as seguintes áreas: Piscina, Deck da Piscina, Quadra Poliesportiva, Quadra de Beach Tennis, Quadra de Tênis, Mini Campo de Futebol e Campo Society, somando um total de R\$ 5.309.774,87. Para os itens Piso (bloco intertravado), Jardim/Paisagismo, 02 Playgrounds e Pet Place, os custos foram estimados com base na experiência em empreendimentos anteriores da Swiss Park, não havendo contratos ou propostas formais, somando uma estimativa de R\$ 768.534,81.



Item	Descrição	Valor Orçamento (R\$)	Valor do Orçamento Pesquisa de Mercado (R\$)
1	INFRAESTRUTURA - SERVIÇOS PRELIMINARES	1.877.684,66	1.827.220,67
2	INFRAESTRUTURA - TERRAPLENAGEM	1.024.403,26	1.024.403,26
3	INFRAESTRUTURA - DRENAGEM PLUVIAL	4.126.281,65	4.773.616,07
4	INFRAESTRUTURA - REDE DE ÁGUA	1.638.581,94	1.634.867,37
5	INFRAESTRUTURA - REDE DE ESGOTO	1.183.579,21	1.182.582,83
6	INFRAESTRUTURA - PAVIMENTAÇÃO	4.875.633,52	4.875.633,52
7	INFRAESTRUTURA - DRENAGEM SUPERFICIAL - MEIO FIO	1.111.560,98	1.241.714,49
8	INFRAESTRUTURA - GABIÃO EROSÃO	294.537,66	293.640,66
9	INFRAESTRUTURA - SERVIÇOS DIVERSOS	50.731,00	50.731,00
10	MURO	2.425.916,71	2.425.916,71
11	PORTARIA E SEDE SOCIAL	6.078.309,68	6.078.309,68
12	EXECUÇÃO DE REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA/ILUMINAÇÃO PÚBLICA	1.870.000,00	1.870.000,00
13	ENGENHEIRO TOPOGRAFO	340.600,00	340.600,00
<b>TOTAL (R\$)</b>		<b>26.897.820,27</b>	<b>27.619.236,25</b>

Metodologia utilizada para comparativo:

- Foram analisados os principais itens da curva ABC de insumos e serviços do orçamento;
- Pra cada serviço analisado, verificamos a composição unitária conforme padrões de mercado;
- Fizemos a pesquisa de preços na base do SINAPI para os insumos mais relevantes da curva ABC, bem como consultas de preços em fornecedores do ramo e conferência de preços conforme comprovantes disponibilizados pelo incorporador;
- Alguns itens do orçamento não foram analisados por se tratarem de estimativas informadas pela empresa;
- O “Valor Orçamento Pesquisa do Mercado” considera os preços de pesquisa para os principais insumos que tiveram verificação. O valor do orçamento considerando estas premissas soma **R\$ 27.619.236,25**. Este valor ficou à frente em 2,68% comparado com o orçamento apresentado de R\$ 26.897.820,27.
- Devido à pequena variação e considerando que a empresa possui histórico de obras do tipo, estamos de acordo com os valores apresentados



## Principais diferenças entre preços de insumos da infra estrutura pesquisados:

Item	Unidade	Quantidade de Insumo Orçado	Preço Unitário do Orçamento (R\$)	Valor Total do Orçamento (R\$)	Preço Unitário Pesquisa de Mercado (R\$)	Valor Total do Orçamento Pesquisa (R\$)	Varição (R\$)	Varição (%)
FORNECIMENTO, TRANSPORTE E ,ASSENTAMENTO DE TUBO D=600MM - CA-1 - (INCLUSO ESCAVAÇÃO E REATERRO)	M	2.221,00	432,00	959.472,00	559,30	1.242.205,30	282.733,30	29,47%
FORNECIMENTO, TRANSPORTE E ,ASSENTAMENTO DE TUBO D=800MM - CA-1 - (INCLUSO ESCAVAÇÃO E REATERRO)	M	416,00	565,00	235.040,00	907,69	377.599,04	142.559,04	60,65%
FORNECIMENTO, TRANSPORTE E ,ASSENTAMENTO DE TUBO D=1000MM - CA-1 - (INCLUSO ESCAVAÇÃO E REATERRO)	M	449,00	830,00	372.670,00	1.396,97	627.239,53	254.569,53	68,31%
FORNECIMENTO, TRANSPORTE E ,ASSENTAMENTO DE TUBO D=1200MM - PA1 (NORMATIZADO) - (INCLUSO ESCAVAÇÃO E REATERRO)	M	352,00	1.320,00	464.640,00	1.921,79	676.470,08	211.830,08	45,59%
EXECUÇÃO DE ACRÉSCIMO DE POÇO DE VISITA PARA REDE D=0,60M	M	27,52	1.995,00	54.902,40	1.198,39	32.979,69	-21.922,71	-39,93%
EXECUÇÃO DE ACRÉSCIMO DE POÇO DE VISITA PARA REDE D=0,80M	M	17,84	2.090,00	37.285,60	1.198,39	21.379,28	-15.906,32	-42,66%
POÇO DE VISITA DE ESGOTO TIL CONDOMINIAL -TC , INCLUSO TAMPÃO DE CONCRETO	UN	154,00	555,38	85.528,52	548,91	84.532,14	-996,38	-1,16%
MEIO-FIO COM SARJETA PADRÃO GUIA AMERICANA, CONCRETO 20 MPA, CONSUMO DE CONCRETO 0,072 M3/M	M	12.514,76	88,82	1.111.560,98	99,22	1.241.714,49	130.153,50	11,71%
EXECUÇÃO DE GEOTEXTIL	M2	230,00	14,00	3.220,00	10,10	2.323,00	-897,00	-27,86%
<b>TOTAL (R\$)</b>				<b>3.324.319,50</b>		<b>4.306.442,55</b>	<b>982.123,04</b>	<b>29,54%</b>



<b>Classificação Monitori</b>	<b>Valor (R\$)</b>
Obra	-6.234.060,19
Adiantamentos Terrenista	-485.531,57
Desp Administrativas	-426.880,99
Comissão de Vendas	-341.625,00
Despesas S/ Vendas	-303.564,10
Empréstimos e Financiamentos	-267.334,65
Impostos e Tributos	-259.237,73
Terreno - Comissão	-241.325,00
Marketing e Promoções	-219.399,40
Projetos e Aprovações	-190.793,18
Estorno Indevidos	-159.389,37
Desp Financeiras	-98.737,59
Estande de Vendas	-58.349,97
Débitos a identificar	-29.967,04
Imobilizado	-11.336,96
<b>TOTAL (R\$):</b>	<b>-9.327.532,74</b>

Recebemos do incorporador o extrato bancário e relatório de despesas incorridas de R\$ 9.327.532,74 até Dez/24.

Fizemos a conciliação desses custos e classificamos as despesas conforme a EAP dos itens disponibilizados pelo incorporador.

Os valores incorridos com obra somam R\$ 6.234.060,19.



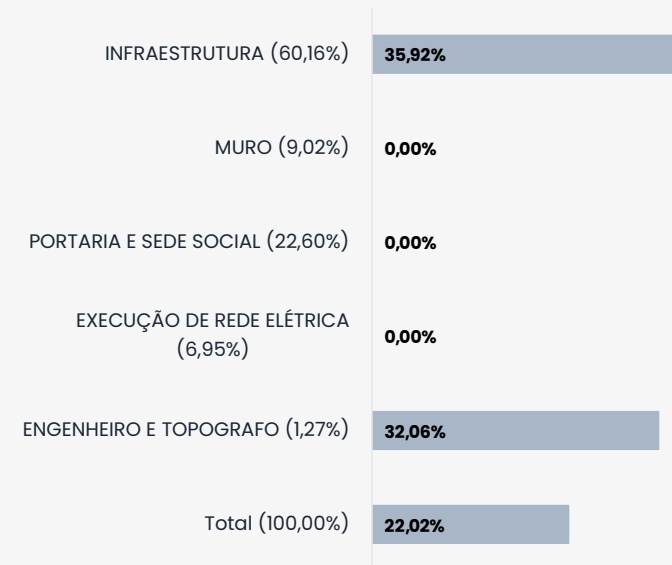
Data	Fornecedor	Soma de Valores (R\$)	%	% Acumulado
08/08/2024	CONSTRUTORA TERRABRASILIS LTDA	-311.979,89	5,00%	5,00%
29/08/2024	RODOTUBO CONTRUCOES E COMERCIO LTDA	-174.343,00	2,80%	7,80%
03/09/2024	CONSTRUTORA TERRABRASILIS LTDA	-518.444,52	8,32%	16,12%
04/09/2024	POSTO CEBOLÃO LTDA	-63.860,00	1,02%	17,14%
06/09/2024	HIDROTAM COMERCIO DE TUBOS E CONEXÕES LTDA	-73.618,60	1,18%	18,32%
16/09/2024	POSTO CEBOLÃO LTDA	-66.301,18	1,06%	19,39%
16/09/2024	HIDROTAM COMERCIO DE TUBOS E CONEXÕES LTDA	-53.242,66	0,85%	20,24%
19/09/2024	CONSTRUTORA TERRABRASILIS LTDA	-620.096,02	9,95%	30,19%
30/09/2024	RODOTUBO CONTRUCOES E	-174.343,00	2,80%	32,98%
01/10/2024	POSTO DE COMBUSTÍVEIS PETROMAXX PARQUE SÃO JOÃO LTDA	-83.454,85	1,34%	34,32%
04/10/2024	CONSTRUTORA TERRABRASILIS LTDA	-215.278,80	3,45%	37,78%
04/10/2024	MACCAFERRI DO BRASIL LTDA	-70.062,90	1,12%	38,90%
07/10/2024	HIDROTAM COMERCIO DE TUBOS E CONEXÕES LTDA	-73.618,60	1,18%	40,08%
15/10/2024	CONSTRUTORA TERRABRASILIS LTDA	-265.200,00	4,25%	44,33%
15/10/2024	HIDROTAM COMERCIO DE TUBOS E CONEXÕES LTDA	-53.242,67	0,85%	45,19%
16/10/2024	RODOTUBO CONTRUCOES E COMERCIO LTDA	-80.056,66	1,28%	46,47%
16/10/2024	CONSTRUTORA TERRABRASILIS LTDA	-512.854,84	8,23%	54,70%
16/10/2024	POSTO DE COMBUSTÍVEIS PETROMAXX PARQUE SÃO JOÃO LTDA	-85.683,76	1,37%	56,07%
01/11/2024	CONSTRUTORA TERRABRASILIS LTDA	-435.873,53	6,99%	63,07%
01/11/2024	POSTO DE COMBUSTÍVEIS PETROMAXX PARQUE SÃO JOÃO LTDA	-87.268,01	1,40%	64,47%
05/11/2024	HIDROTAM COMERCIO DE TUBOS E CONEXÕES LTDA	-73.618,60	1,18%	65,65%
14/11/2024	HIDROTAM COMERCIO DE TUBOS E CONEXÕES LTDA	-53.242,67	0,85%	66,50%
18/11/2024	POSTO DE COMBUSTÍVEIS PETROMAXX PARQUE SÃO JOÃO LTDA	-55.142,11	0,88%	67,39%
18/11/2024	RODOTUBO CONTRUCOES E COMERCIO LTDA	-80.056,67	1,28%	68,67%
19/11/2024	CONSTRUTORA TERRABRASILIS LTDA	-315.463,89	5,06%	73,73%
29/11/2024	CONSTRUTORA TERRABRASILIS LTDA	-201.215,11	3,23%	76,96%
		<b>TOTAL (R\$): -4.797.562,54</b>		

Solicitamos a comprovação de aproximadamente 77% dos gastos incorridos com obra que representa R\$ 4.797.562,54.

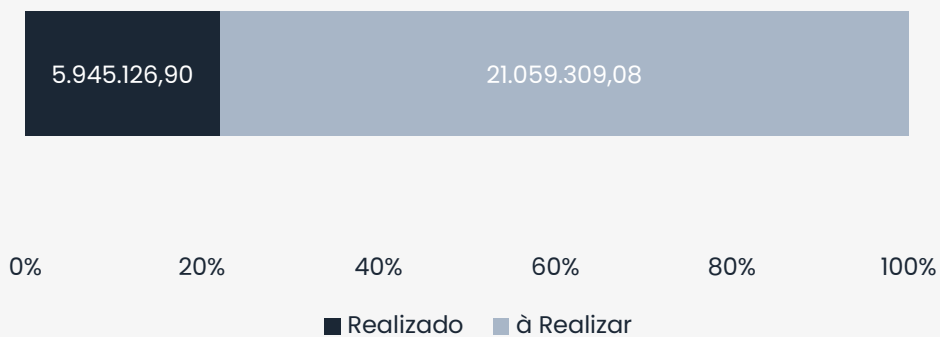
Recebemos a comprovação através de notas fiscais emitidas para a obra.



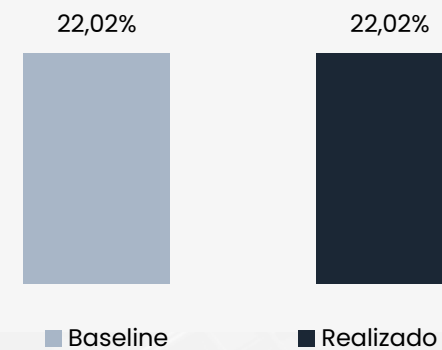
Empreendimento:	<b>Swiss Park Zurich</b>
Incorporadora:	<b>Swiss Park</b>
Data Vistoria:	<b>03/01/2025</b>
Período de Medição:	<b>Início à 03/01/2025</b>
Segmento:	<b>Infra Estrutura e Área Comum</b>
nº unidades:	<b>502 Lotes</b>
Área Total (m²):	<b>383.370,44</b>
Valor Orçamento (R\$):	<b>26.897.820,27</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 Acumulada





Item	Descrição	Valor Orçado (R\$)	Orçamento Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	INFRAESTRUTURA - SERVIÇOS PRELIMINARES	1.877.684,66	1.885.127,30	6,98%	42,44%	1.085.124,17
2	INFRAESTRUTURA - TERRAPLENAGEM	1.024.403,26	1.028.463,72	3,81%	97,43%	26.415,07
3	INFRAESTRUTURA - DRENAGEM PLUVIAL	4.126.281,65	4.142.637,12	15,34%	49,63%	2.086.520,21
4	INFRAESTRUTURA - REDE DE ÁGUA	1.638.581,94	1.645.076,84	6,09%	49,92%	823.885,18
5	INFRAESTRUTURA - REDE DE ESGOTO	1.183.579,21	1.188.270,60	4,40%	57,12%	509.508,40
6	INFRAESTRUTURA - PAVIMENTAÇÃO	4.875.633,52	4.894.959,21	18,13%	2,67%	4.764.224,90
7	INFRAESTRUTURA - DRENAGEM SUPERFICIAL - MEIO FIO	1.111.560,98	1.115.966,91	4,13%	0,00%	1.115.966,91
8	INFRAESTRUTURA - GABIÃO EROSÃO	294.537,66	295.705,13	1,10%	100,00%	0,00
9	INFRAESTRUTURA - SERVIÇOS DIVERSOS	50.731,00	50.932,08	0,19%	100,00%	0,00
10	MURO	2.425.916,71	2.435.532,39	9,02%	0,00%	2.435.532,39
11	PORTARIA E SEDE SOCIAL	6.078.309,68	6.102.402,46	22,60%	0,00%	6.102.402,46
12	EXECUÇÃO DE REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA/ILUMINAÇÃO PÚBLICA	1.870.000,00	1.877.412,18	6,95%	0,00%	1.877.412,18
13	ENGENHEIRO E TOPOGRAFO	340.600,00	341.950,05	1,27%	32,06%	232.317,21
<b>TOTAL</b>		<b>26.897.820,27</b>	<b>27.004.435,98</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,02%</b>	<b>21.059.309,08</b>

Obs.:

- O valor "A Realizar Atualizado INCC" representa o percentual físico a realizar de obra multiplicado pelo orçamento atualizado.



## Principais serviços realizados:

- Terraplanagem:
  - Limpeza da camada vegetal – 100%;
  - Escavação – 97%;
- Drenagem pluvial:
  - Tubo de 600 mm – 55%;
  - Tubo de 800 mm – 90%;
  - Tubo de 1000 mm – 62%;
  - Tubo de 1200 mm – 86%;
- Rede de água:
  - Rede de 50 mm – 58%;
  - Rede de 75 mm – 21%;
  - Rede de 150 mm – 34%;
- Rede de esgoto:
  - Rede de 100 mm – 61%;
- Pavimentação:
  - Execução de reforço de sub-leito – 100%.
- Gabião – 100%.



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

- Tubos de água;
- Tubos de esgoto;
- Tubos pré-moldados de drenagem.

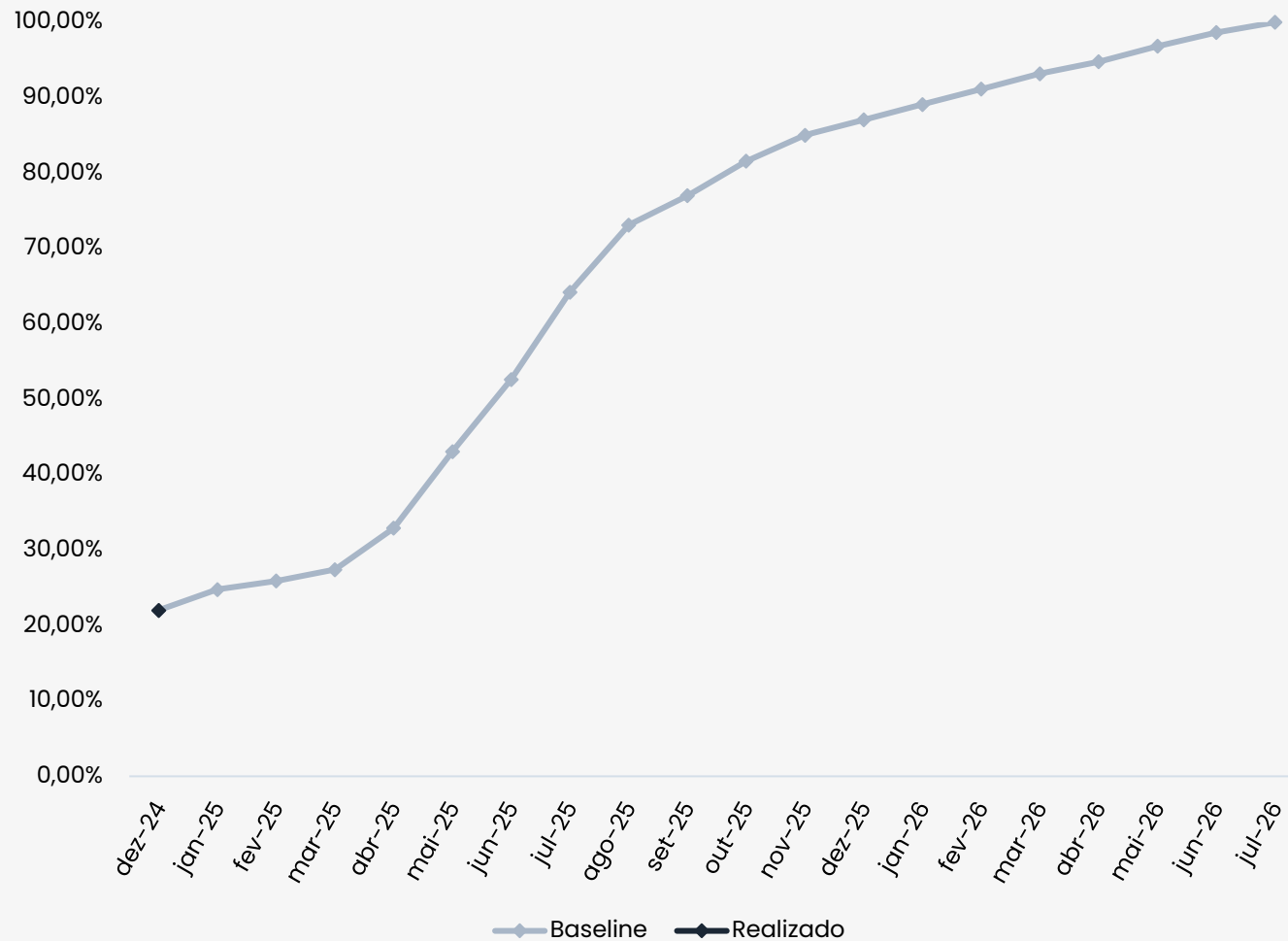
## **Principais Contratações:**

- Contratado:
  - Infraestrutura;
  - Civil perimetral.
- À Contratar:
  - Civil áreas comuns;
  - Execução da portaria;
  - Empresa de energização.

# Previsto x Realizado



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



Obs: Foi enviado um cronograma pela Swiss Park onde a evolução prevista para dez/24 seria de 25,93%. Utilizamos este cronograma como base para ajustarmos a curva e adequarmos a evolução acumulada de dez/24 conforme apuração feita pela Monitori.



## 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 a Incorrer:	jan-25
INCC Base a Incorrer:	1.153,725 (D)
<b>Total Obra (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>27.004.435,98 (E = C*D)</b>

## Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	dez-24
Incorrido Nominal Obra (R\$):	6.234.060,19 (F)
Incorrido Obra (INCC):	5.502,54 (G)
Saldo a Incorrer (INCC):	17.903,76 (H = C-G)
Incorrido (R\$ atualizado INCC):	6.348.423,17 (I = D*G) 23,51%
<b>Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>20.656.012,80 (J = D*H) 76,49%</b>

**Total Obra (Incorrido Nominal + A Incorrer Atualizado): 26.890.072,99 (K = F+J)**

## Comparativo evolução Física x Evolução Financeira:

O valor incorrido de obra (I) representa uma evolução financeira de 23,51% do orçado, enquanto a evolução física apurada foi de 22,02%. A evolução financeira se encontra, portanto, à frente da evolução física em 1,49%.

## 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\$ 20.656.012,80**.



- ✓ A medição foi acompanhado pelo Eng. João Vitor em 03/01/2025;
- ✓ Utilizamos como base para a apuração da evolução física as atividades descritas no orçamento analítico e os respectivos pesos percentuais baseados em seus valores orçamentários;
- ✓ No dia da medição a obra contava com 4 colaboradores;
- ✓ Foi enviado um cronograma pela Swiss Park onde a evolução prevista para dez/24 seria de 25,93%. Utilizamos este cronograma como base para ajustarmos a curva e adequarmos a evolução acumulada de dez/24 conforme apuração feita pela Monitori;
- ✓ A previsão de entrega da infraestrutura conforme contrato com Terrabrasilis é out/25. A área comum está prevista para ser entregue em jul/26;
- ✓ Após analisar os orçamentos disponibilizados, propostas, contratos, custos incorridos e Notas Fiscais apuradas, estimamos um custo para término de obra em **R\$ 20.656.012,80.**







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

[Swiss Park Zurich Anápolis](#)

