

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Condomínio Colinas Golf Residences

Data Base: Jun/25

Emissão: 07/07/2025





Perspectiva



Estr. Alto São Salvador, São Salvador, Cascavel - PR



“Um condomínio de alto padrão, projetado como um resort para que você e sua família vivenciem seus maiores sonhos todos os dias”.

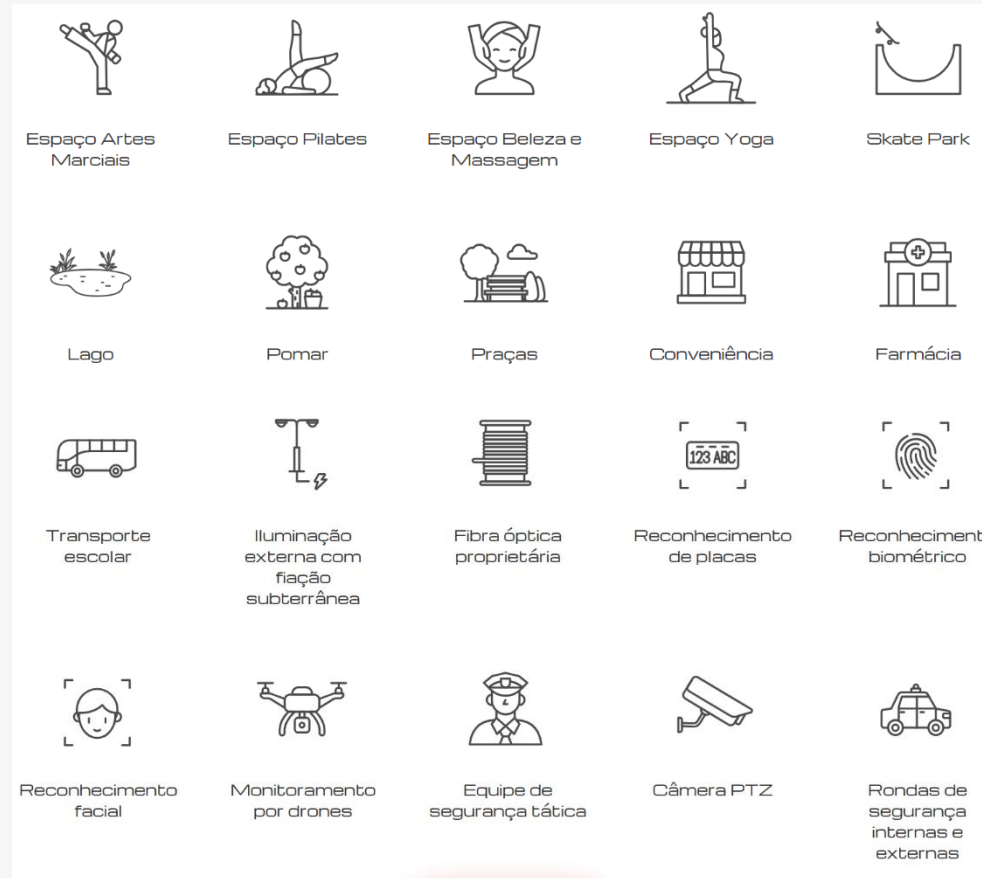


Área Comum





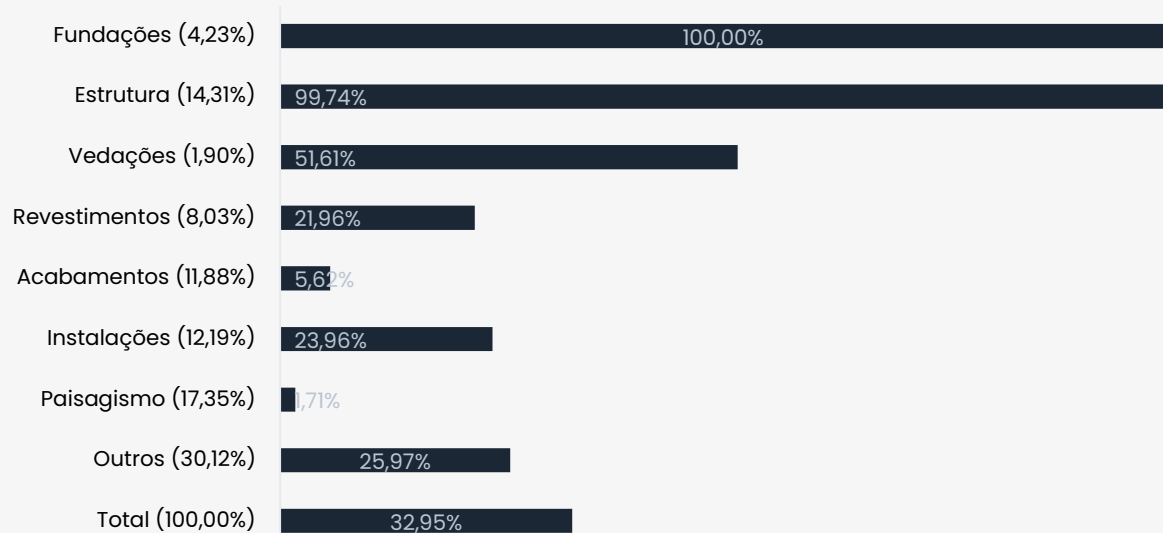
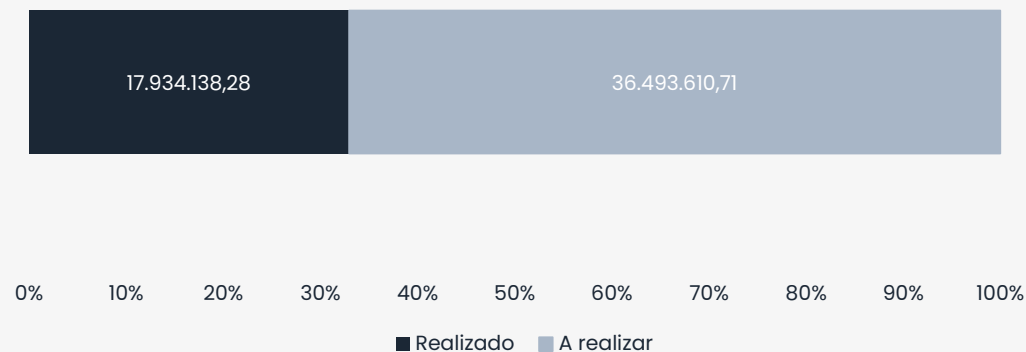
O **Condomínio Colinas Golf Residences** é composto por 386 lotes residenciais. A área de lazer inclui campo de golf com 9 buracos, área social, bar, piscina externa com bar, parque aquático, espaço de jogos, espaço kids, piscina coberta, quadras de tênis, quadra de beach tennis, quadras de paddle e squash, campo de futebol society, skate park, pista para caminhada e ciclismo, salão de festas, bistrô, espaço beleza e academia. O empreendimento está a 12 minutos do centro de Cascavel conectado pela Av. Carlos Gomes.



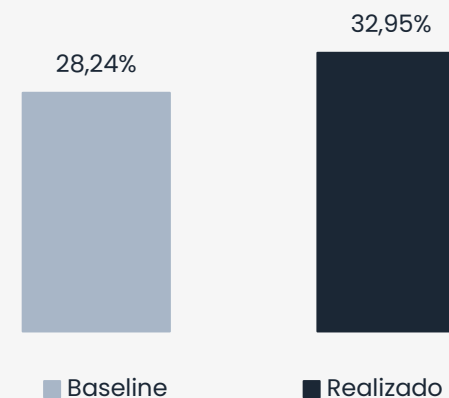


Empresa:	Cooperativa Habitacional Colinas Cascavel - COOHACOL
Construtora:	Construtora JL
Data Vistoria:	24/06/2025
Período de Medição:	23/05/2025 a 24/06/2025
Segmento:	Loteamento Residencial
nº unidades:	386
Área edificação (m²):	5.562,89
Área externa (m²):	7.496,58
Área Construída (m²):	13.059,47
Valor Orçado Inicial (R\$):	52.709.839,29
Orçamento R\$ / m² construída:	4.036,14
Início obra:	jan-25
Previsão término obra:	dez-26
Quantidade de Meses de Obra:	24
Responsável / CREA:	Henrique Cesar Geovanini - 5060119584/D CREA SP

Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Acumulada





Item	Descrição	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F = D+E)	[H = (100%-F-G)*B]
		Valor Orçado (R\$)	Orçamento Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item	Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	Despesas iniciais	669.534,82	691.356,18	1,27%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
2	Serviços Preliminares	212.220,47	219.137,12	0,40%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
3	MDO Administrativa	3.341.535,22	3.450.441,94	6,34%	30,10%	2,85%	32,95%	2.313.508,96
4	Despesas Gerais	330.519,50	341.291,73	0,63%	62,11%	10,51%	72,62%	93.456,70
5	Movimentação de Terra	316.370,06	326.681,14	0,60%	82,22%	2,79%	85,01%	48.972,21
6	Contenções	140.566,32	145.147,63	0,27%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
7	Fundações	2.090.017,53	2.158.135,01	3,97%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
8	Estrutura	7.540.962,69	7.786.736,40	14,31%	98,85%	0,89%	99,74%	20.336,84
9	Vedações	998.949,69	1.031.507,28	1,90%	51,61%	0,00%	51,61%	499.118,46
10	Tratamentos	1.683.616,65	1.738.488,78	3,19%	8,70%	6,59%	15,28%	1.472.817,72
11	Esquadrias Metálicas	3.797.707,91	3.921.482,13	7,20%	0,00%	0,00%	0,00%	3.921.482,13
12	Esquadrias de Madeira	123.376,87	127.397,95	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	127.397,95
13	Cobertura	336.644,88	347.616,75	0,64%	60,00%	15,00%	75,00%	86.904,19
14	Revestimentos em Argamassa	936.587,30	967.112,39	1,78%	60,19%	11,11%	71,30%	277.557,47
15	Revestimentos - Pisos e Paredes	1.614.859,63	1.667.490,85	3,06%	0,31%	0,00%	0,31%	1.662.363,55
16	Forros	879.568,54	908.235,28	1,67%	0,00%	0,00%	0,00%	908.235,28
17	Pintura	994.027,46	1.026.424,63	1,89%	9,79%	0,22%	10,02%	923.596,23
18	Mármore e Granitos	129.387,44	133.604,41	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	133.604,41
19	Louças e Metais	261.337,84	269.855,32	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	269.855,32
20	Instalações Elétricas e Telefonica	2.176.619,59	2.247.559,59	4,13%	21,22%	5,68%	26,90%	1.643.009,89
21	Instalações Hidráulicas, Bombeiro	1.735.999,81	1.792.579,21	3,29%	40,19%	12,72%	52,90%	844.223,44
22	Elevadores	499.390,62	515.666,67	0,95%	0,00%	0,00%	0,00%	515.666,67
23	Outros Equipamentos	2.156.694,23	2.226.984,82	4,09%	42,60%	15,61%	58,21%	930.569,41
25	Decoração e Paisagismo	1.305.489,10	1.348.037,37	2,48%	0,00%	0,00%	0,00%	1.348.037,37
26	Complemento	18.437.855,12	19.038.778,41	34,98%	1,19%	1,89%	3,08%	18.452.896,51
TOTAL (%)		52.709.839,29	54.427.748,99	100,00%	30,10%	2,85%	32,95%	36.493.610,71

Notas:

O valor apresentado como "A Realizar Atualizado INCC" corresponde ao percentual físico restante da obra multiplicado pelo orçamento atualizado, não representando, portanto, o valor financeiro a incorrer.

Os itens abaixo foram apurados por evolução indireta, ou seja, acompanham a evolução global da obra:

- Equipe de obra;
- EPI's e EPC's;
- Equipamentos e Ferramentas;
- Fretes e transportes;
- Despesas mensais do canteiro;
- Vigilância de obra.



Principais serviços realizados:

- Estrutura:
 - Jateamento Abrasivo – 100%.
 - Tratamentos:
 - Impermeabilização com Membrana – 20%.
 - Cobertura:
 - Telhamento com Telha de Aço – 75%.
 - Revestimentos em Argamassa:
 - Chapisco Interno – Partes do Térreo ao 2º Pav.;
 - Emboço/Reboco em Argamassa – Partes do 1º e 2º Pav.;
 - Chapisco Externo (Fachada) – 100%;
 - Camada de Regularização com Argamassa – Mezanino.
 - Pintura:
 - Fundo Selador Acrílico em Paredes Externas – 50%.
- Instalações Elétricas e Telefônicas:
 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão – Mezanino;
 - SPDA Edificação Principal – 70%.
 - Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás:
 - Instalações de AF e Reuso – 85%;
 - Instalações de Águas Pluvial – Partes do Térreo ao Mezanino;
 - Instalações de Água Pluvial Enterradas – 100%;
 - Instalações de AQ – Partes do 2º Pav.;
 - Instalações de Dreno de Ar Condicionado – 100%
 - Instalações de escoamento Pluvial – 65%;
 - Instalações Hidráulicas de Piscinas Externas – 45%.
 - Outros Equipamentos:
 - Instalações de PCI – 65%;
 - Instalações GLP – 75%;
 - Sistema VFR para Climatização e Exaustão – 70%.



Materiais em uso (alocados na obra):

- Aço;
- Tubos e Conexões;
- Eletrocalhas;
- Blocos Cerâmicos;
- Ensacados;
- Blocos de Concreto;
- Materiais Elétricos;
- Equipamentos de Ar Condicionado;
- Madeiras.

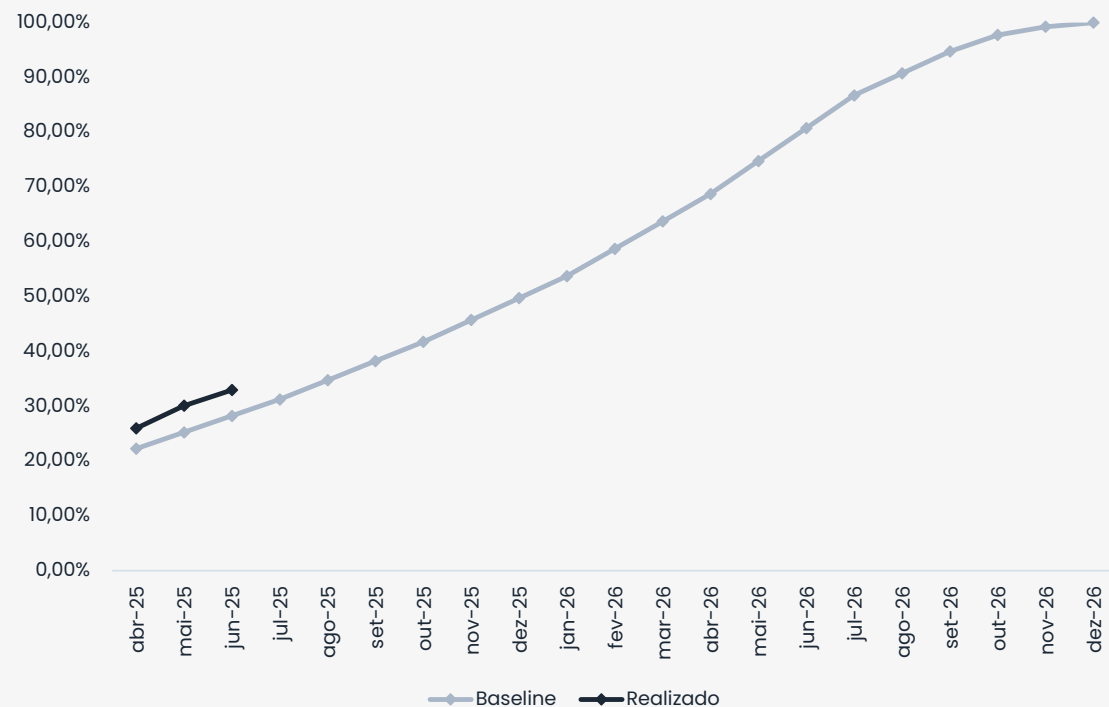
Principais Contratações:

- Esquadrias Metálicas – Contratado;
- Elevadores – A Contratar;
- Bombas de Piscinas – A Contratar;
- Sistema de Segurança – A Contratar.

% Físico Previsto x Realizado



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição
abr-25	22,24%	22,24%	25,96%	25,96%	3,72%
mai-25	3,00%	25,24%	4,14%	30,10%	4,86%
jun-25	3,00%	28,24%	2,85%	32,95%	4,71%
jul-25	3,00%	31,24%			
ago-25	3,50%	34,74%			
set-25	3,50%	38,24%			
out-25	3,50%	41,74%			
nov-25	4,00%	45,74%			
dez-25	4,00%	49,74%			
jan-26	4,00%	53,74%			
fev-26	5,00%	58,74%			
mar-26	5,00%	63,74%			
abr-26	5,00%	68,74%			
mai-26	6,00%	74,74%			
jun-26	6,00%	80,74%			
jul-26	6,00%	86,74%			
ago-26	4,00%	90,74%			
set-26	4,00%	94,74%			
out-26	3,00%	97,74%			
nov-26	1,50%	99,24%			
dez-26	0,76%	100,00%			



Nota 1: Cronograma baseline enviado pela Construtora JL contemplando datas de início e término das atividades, sendo a estrutura principal uma delas. Partimos do % físico acumulado em abr/25 deste cronograma e projetamos uma curva de evolução padrão até o término da obra, previsto para dez/26.

Nota 2: O incorporador irá disponibilizar um cronograma físico detalhado até o fechamento do próximo relatório.



Orçamento:

Data Base:	dez-24
Custo Total Obra:	52.709.839,29
Total Obra (R\$):	52.709.839,29

INCC Base Orçamento:	1.153,725
Total Obra (INCC):	45.686,66
Data Relatório:	jun-25
INCC Base Relatório:	1.191,327
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	54.427.749,00

Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	mai-25	
Incorrido (R\$):	10.341.268,36	
Incorrido (INCC):	9.349,41	
Saldo a Incorrer (INCC):	36.337,25	
Incorrido (R\$ atualizado INCC):	11.138.198,99	20,46%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	43.289.550,01	79,54%

Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado): 53.630.818,37

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
abr-25	14,13	10,62	25,96%	19,51%	6,45%
mai-25	16,38	11,14	30,10%	20,46%	9,64%

- O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Jun/25 é de R\$ 54.427.749,00;
- O valor incorrido até Mai/25 é de R\$ 10.341.268,36 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 11.138.198,99;
- O incorrido financeiro representa portanto 20,46% do orçamento, estando 9,64% abaixo da medição apurada de 30,10%;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 43.289.550,01.



Com base na medição realizada em 24 de junho de 2025, com o acompanhamento do engenheiro Arthur Gimenez, representante da empresa Construtora JLL, apresentam-se as seguintes considerações finais:

- Para a elaboração da planilha de medição, foi utilizado como referência o orçamento no valor de R\$34.171.954,77 , acrescido dos itens de acabamento do prédio principal e complementos que somam R\$ 18.437.855,52, totalizando, portanto, R\$ 52.709.810,29.
- Atualmente, a obra conta com um efetivo total de 52 funcionários.
- O cronograma baseline enviado pela Construtora JL contempla apenas as etapas de obra civil, com datas de início e término. Para fins de monitoramento, foi adotado o percentual físico acumulado até abr/25, projetando-se uma curva padrão até a conclusão da obra (prevista para dez/26). Ressalta-se, contudo, a necessidade de atualização do cronograma para incluir os acabamentos, e que, apesar de solicitado, o cronograma físico detalhado ainda não foi enviado pelo incorporador.
- A medição acumulada está 4,71% acima do previsto no cronograma baseline, indicando um avanço positivo em relação ao planejado. Essa antecipação pode estar relacionada à boa mobilização dos serviços contratados ou à estratégia de execução adotada pela construtora. Recomenda-se o acompanhamento da consistência desse desempenho ao longo das próximas etapas para verificar sua manutenção ou eventual necessidade de reequilíbrio.
- A medição física apresenta um avanço 9,64% superior à medição financeira, o que indica que a execução dos serviços superou o ritmo dos desembolsos realizados até o momento. Essa diferença pode refletir atraso nos pagamentos ou serviços executados ainda não faturados. Recomenda-se atenção à compatibilização entre o progresso físico e os registros financeiros, a fim de evitar acúmulo de passivos ou distorções nas próximas apurações.



Estrutura Cobertura Metálica – 2º Pav.



Emboço Interno – 2º Pav.



Eletrocalha – 1º Pav.



Contrapiso – 1º Pav.



Piscina Interna - Térreo



Vista da Obra



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

[Colinas Golf Residences](#)



monitori
monitoramento imobiliário

monitori
monitoramento imobiliário



Nos acompanhe nas redes sociais e fique por dentro das novidades!

