

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: ClubLine São Judas Ed. Tupinas (Torre 3)

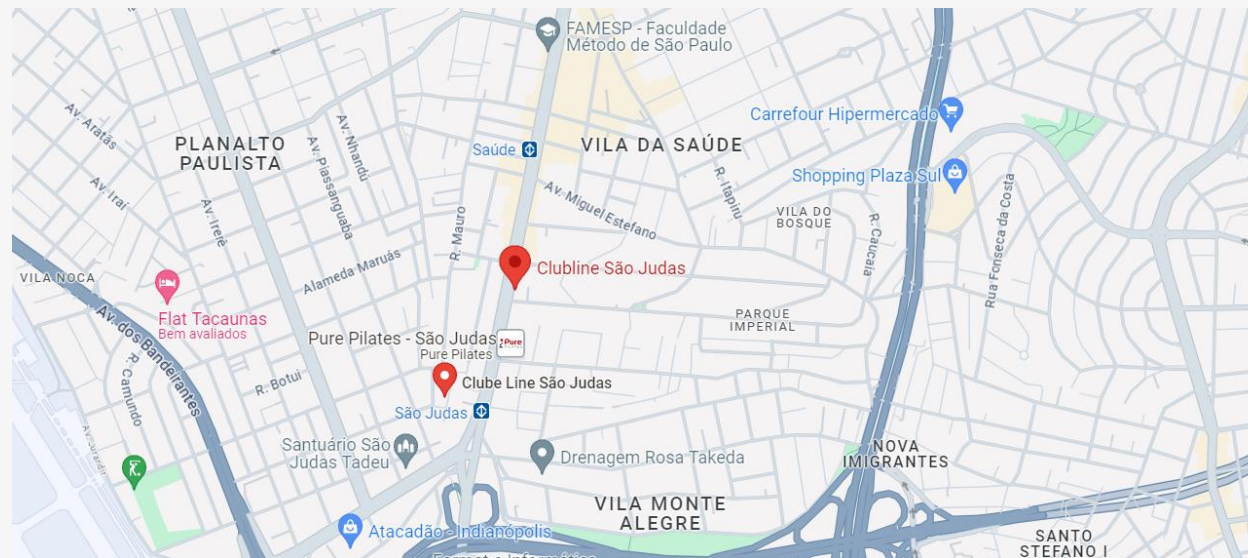
Data Base: Mar-25

Emissão: 11/04/2025





Perspectiva



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

VIEWCO

Incorporadora &
Construtora

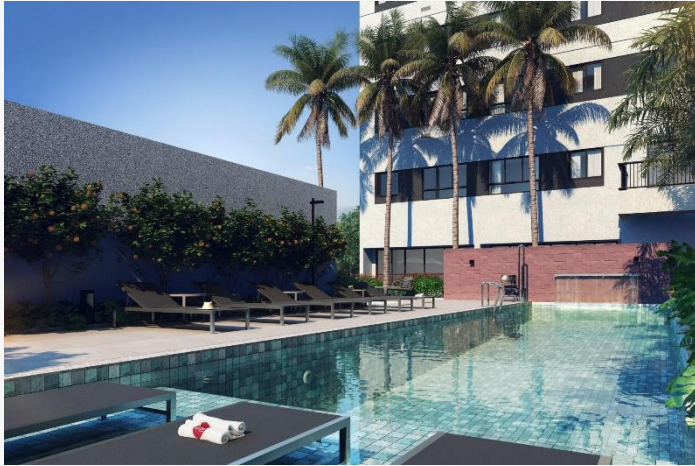


Empreendimento

*“O **ClubLine São Judas** é um projeto completo, localizado na melhor região do Planalto Paulista, em uma rua arborizada, segura e tranquila. Está situado ao lado da estação São Judas e próximo aos shoppings Ibirapuera, Santa Cruz e Plaza Sul. O empreendimento oferece lazer completo para toda a família, com salas de jogos, piscina, salão de festas, quadra esportiva, spa, academia, churrasqueira e playground. Como diferencial, conta com uma área de convivência no rooftop, proporcionando uma vista privilegiada da cidade de São Paulo.”*



Área Comum



O empreendimento **ClubLine São Judas** é composto por três torres com 17 pavimentos, totalizando 697 unidades residenciais e nove unidades comerciais. A área de lazer é completa e inclui piscina, academia, sala de jogos, playground, salão de festas, churrasqueira, quadra esportiva, pet place, cinema, brinquedoteca e área de convivência. As unidades variam entre 27 m² e 49 m², atendendo a diferentes perfis de moradores. Localizado em um dos bairros mais valorizados de São Paulo, o empreendimento está próximo da Avenida Jabaquara, da estação de metrô São Judas, dos shoppings Ibirapuera, Santa Cruz e Plaza Sul, além de praças, bares e restaurantes, oferecendo praticidade, mobilidade e qualidade de vida aos seus moradores. 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	07. Piquenique	13. Pit Stop	18. Coworking	23. Salão de Festas Infantil
02. Piscina Infantil	08. Pet Place	14. Cinema	19. Blog Studio	24. Brinquedoteca
03. Deck Molhado	09. Quadra de Beach Tennis	15. Salão de Jogos Juvenil	20. ClubLine Market	25. Espaço Grill
04. Playground	10. Fitness Center	16. Salão de Festas Juvenil	21. Laundry Room	26. Salão de Festas Adulto
05. Redário	11. SPA	17. Beauty Care	22. Pet Lounge	27. Estacionamento
06. Praça do Relaxamento	12. Game Studio			



Memorial Descritivo:

Layout 01 – 26,94m² (01 Dormitório):



Layout 02 – 39,35m² (02 Dormitórios):



Layout 03 – 48,93m² (03 Dormitórios):



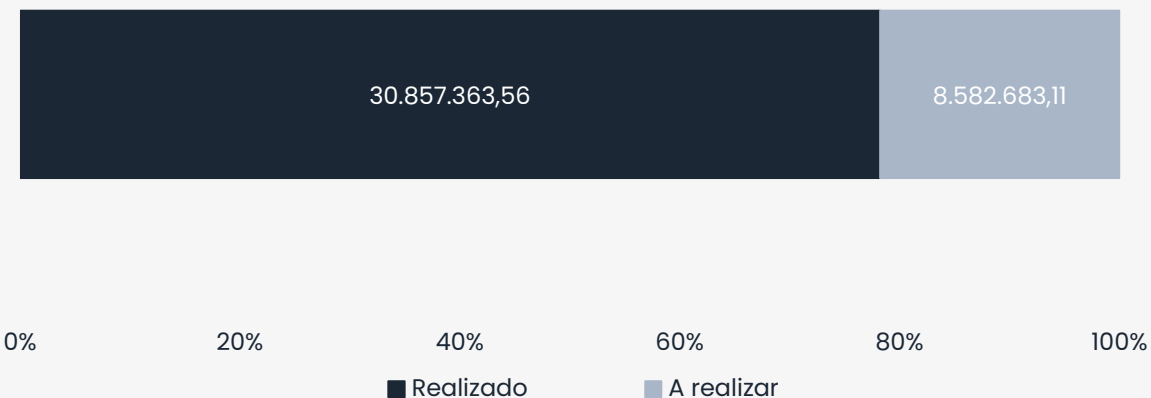
Características / diferenciais:

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

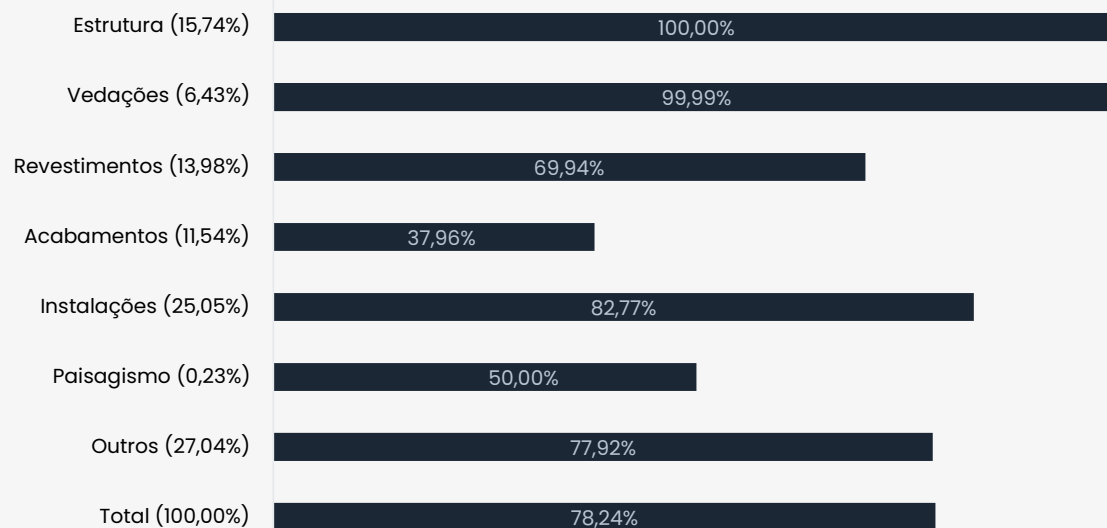
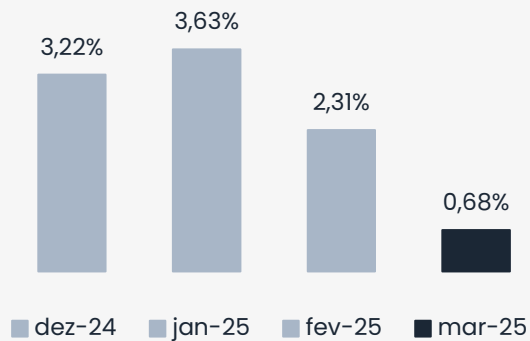


Empresa:	VIEWCO 17 EMPREENDIMENTOS LTDA
Construtora:	VIEWCO
Data Vistoria:	01/04/2025
Período de Medição:	03/03/2025 à 01/04/2025
Segmento:	Residencial + Comercial
nº torres:	1
nº pavimentos:	18
nº unidades:	312 Unidades
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (m²):	26.216,38
Área construída (m²):	40.089,94
Área Equivalente Global (m²):	36.937,21
Valor Orçado Inicial (R\$):	36.667.121,83
Orçamento R\$ / m² área Equivalente.:	992,69
Área Equivalente m² / m² Área privativa:	1,41
Início obra:	jan-24
Previsão término obra:	jul-25
Quantidade de Meses de Obra:	19
Vistoriador / CREA:	Rodrigo Hoher - 2618841158/CREA SP

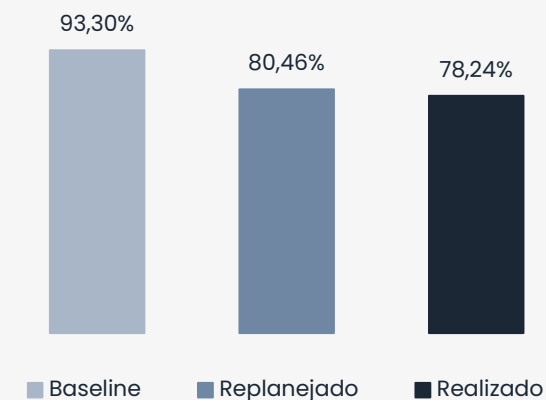
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada





Item	Descrição	Orçamento			Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
		Valor Orçado (R\$)	Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item				
1	CUSTOS INICIAIS	688.402,48	740.462,43	1,88%	78,23%	0,58%	78,81%	156.877,28
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	1.212.906,98	1.304.632,20	3,31%	77,73%	0,67%	78,40%	281.816,24
3	PESSOAL PERMANENTE	3.513.435,37	3.779.136,41	9,58%	77,56%	0,68%	78,24%	822.390,77
4	EQUIPAMENTOS	1.027.782,59	1.105.507,91	2,80%	96,44%	0,17%	96,61%	37.465,61
8	ESTRUTURA DE CONCRETO	5.771.892,83	6.208.388,09	15,74%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
9	COBERTURA	43.168,19	46.432,75	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	46.432,75
10	IMPERMEABILIZAÇÃO	230.106,38	247.508,01	0,63%	99,59%	0,00%	99,59%	1.016,78
11	ALVENARIA E VEDAÇÕES	2.357.671,17	2.535.968,37	6,43%	99,99%	0,00%	99,99%	302,10
12	REVESTIMENTO INTERNO (paredes)	1.498.665,34	1.612.000,84	4,09%	74,56%	0,00%	74,56%	410.023,80
13	FORROS	740.963,67	796.998,51	2,02%	35,22%	1,61%	36,83%	503.468,84
14	PISOS, SOLEIRAS, DEGRAUS E RODAPÉS	1.087.592,66	1.169.841,08	2,97%	61,61%	3,55%	65,15%	407.643,48
15	ESQUADRIA DE MADEIRA (SINCOL)	696.065,91	748.705,40	1,90%	0,00%	0,00%	0,00%	748.705,40
16	ESQUADRIA DE ALUMÍNIO (JVM)	1.371.646,77	1.475.376,57	3,74%	61,90%	0,00%	61,90%	562.156,08
17	ESQUADRIA DE FERRO	721.129,95	775.664,89	1,97%	80,44%	0,28%	80,72%	149.548,48
18	REVESTIMENTO EXTERNO	1.349.014,49	1.451.032,75	3,68%	87,31%	0,02%	87,34%	183.764,65
19	PINTURA	1.141.700,35	1.228.040,62	3,11%	6,11%	1,24%	7,35%	1.137.765,72
20	VIDROS	178.428,35	191.921,87	0,49%	50,93%	0,00%	50,93%	94.180,07
21	BANCADAS E CAPAS DE PEDRA	330.773,34	355.787,83	0,90%	19,27%	4,69%	23,97%	270.516,16
22	INSTALAÇÕES ELETRICA	3.622.077,65	3.895.994,68	9,88%	88,57%	1,39%	89,96%	391.097,27
23	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / INCÊNDIO	3.107.136,64	3.342.111,63	8,47%	96,00%	0,46%	96,46%	118.376,33
24	APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS	318.315,90	342.388,31	0,87%	0,00%	0,00%	0,00%	342.388,31
25	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	581.776,63	625.773,07	1,59%	59,37%	0,00%	59,37%	254.233,71
26	ELEVADORES	1.354.760,31	1.457.213,08	3,69%	73,86%	0,00%	73,86%	380.905,80
27	PAISAGISMO / ÁREAS EXTERNAS	250.753,00	269.716,02	0,68%	0,00%	16,47%	16,47%	225.286,99
28	MOBILIÁRIOS E EQUIPAMENTOS	35.702,44	38.402,41	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	38.402,41
29	LIMPEZA GERAL	254.086,64	273.301,76	0,69%	0,00%	0,00%	0,00%	273.301,76
30	ADMINISTRAÇÃO (9,5%)	3.181.165,82	3.421.739,21	8,68%	77,56%	0,68%	78,24%	744.616,34
TOTAL (%)		36.667.121,83	39.440.046,67	100,00%	77,56%	0,68%	78,24%	8.582.683,11

Nota:

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:

- Forros:
 - Gesso Liso – 14º Pav.;
 - Forro de Gesso – Partes do 13º Pav.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
 - Contrapiso – Partes do 17º Pav.;
 - Piso Cerâmico (Terraço) – 1º ao 4º Pav.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Grelhas para Piso – 67%;
 - Porta Corta Fogo – Partes do 15º ao 16º Pav.
- Pintura:
 - Pintura Esmalte (Esquadrias) – 50%.
- Bancada e Capas de Pedra:
 - Baguetes – 4º ao 14º Pav.;
 - Soleiras – 4º ao 14º Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Miolos de Quadros – 6º ao 9º Pav.
- Instalações Hidráulica/ Incêndio:
 - Distribuição de Gás – 1º ao 4º Pav.

Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Forros:
 - Gesso Liso;
 - Forro de Gesso.
- Bancadas e Capas de Pedra:
 - Baguetes;
 - Tendo;
 - Soleira.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Caixilhos.
- Vidros:
 - Vidros em Caixilhos.
- Revestimento externo:
 - Molduras em EPS.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
 - Revestimento Cerâmico (Hall/ Terraço).
- Instalações Elétricas:
 - Miolos de Quadros.



Materiais em uso (alocados na obra):

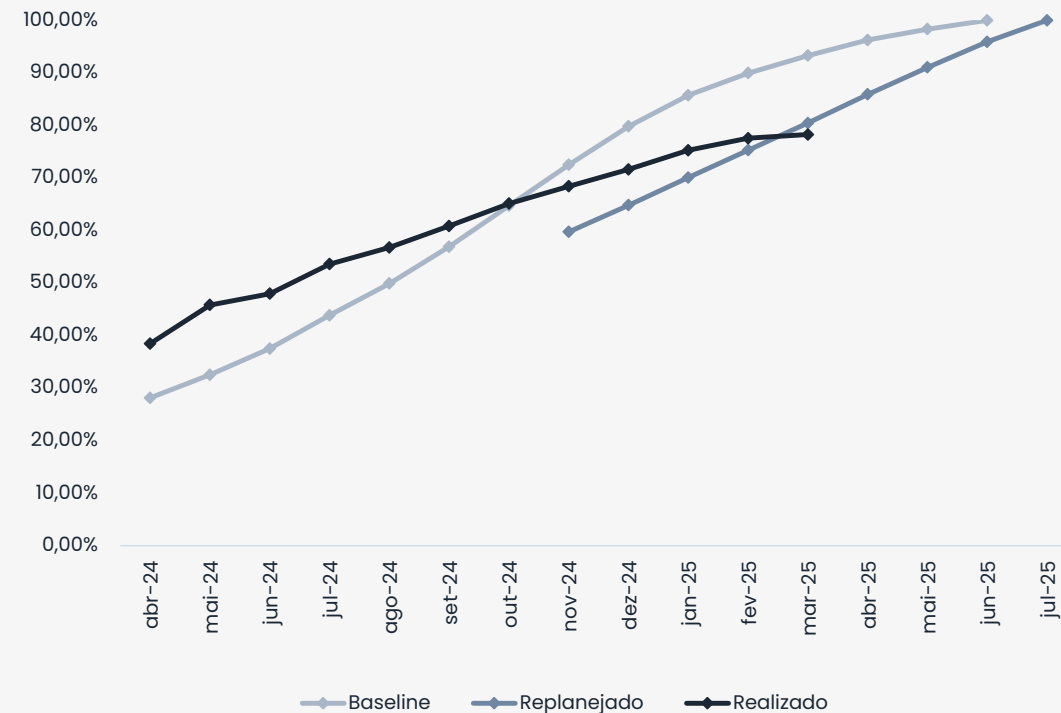
- Ensacados;
- Revestimento Cerâmico;
- Tubos e Conexões;
- Louças e Metais;
- Tintas/ Texturas;
- Granito;
- EPS;
- Cabos de Instalações;
- Esquadria de Alumínio;
- Vidros.

Principais contratações:

- Revestimento de Fachada Pano – A Contratar.



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Previsto Replanejado (mensal)	Previsto Replanejado (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição
abr-24	28,12%	28,12%			38,46%	38,46%	
mai-24	4,40%	32,51%			7,36%	45,82%	
jun-24	5,00%	37,51%			2,15%	47,96%	
jul-24	6,32%	43,83%			5,62%	53,59%	
ago-24	6,07%	49,90%			3,17%	56,75%	
set-24	7,01%	56,91%			4,10%	60,85%	
out-24	7,80%	64,71%			4,27%	65,12%	
nov-24	7,78%	72,48%	59,73%	59,73%	3,29%	68,41%	8,67%
dez-24	7,33%	79,81%	5,07%	64,81%	3,22%	71,62%	6,82%
jan-25	5,91%	85,72%	5,25%	70,06%	3,63%	75,25%	5,19%
fev-25	4,21%	89,93%	5,22%	75,28%	2,31%	77,56%	2,29%
mar-25	3,36%	93,30%	5,18%	80,46%	0,68%	78,24%	-2,22%
abr-25	2,95%	96,25%	5,44%	85,90%			
mai-25	2,07%	98,32%	5,14%	91,04%			
jun-25	1,68%	100,00%	4,88%	95,92%			
jul-25			4,08%	100,00%			



Notas:

- Cronograma baseline data-base Abr/24;
- Cronograma replanejado data-base Nov/24.



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:	1.091,25
Total Obra (INCC):	33.601,03
Data Relatório:	mar-25
INCC Base Relatório:	1.173,775
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	39.440.046,67

Saldo de Orçamento:

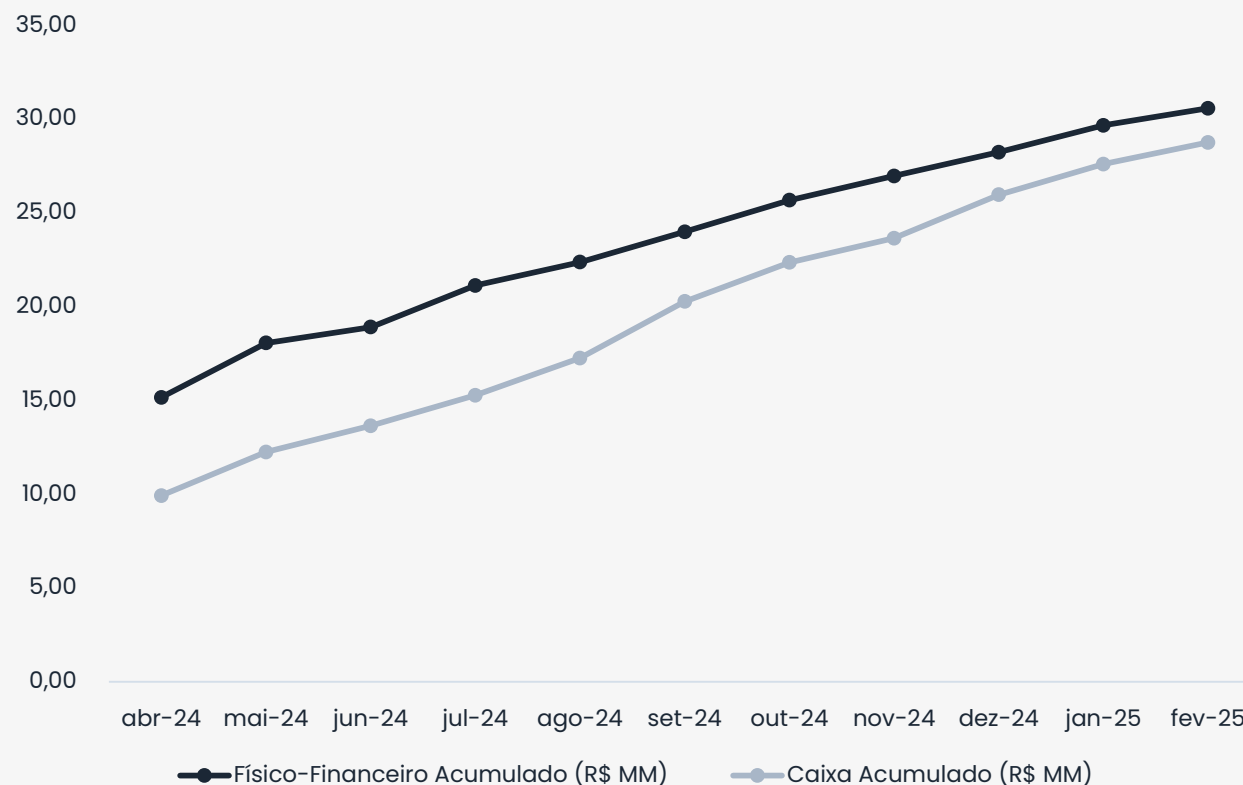
Data de Corte Incorridos:	fev-25	
Incorrido (BRL):	27.423.140,31	
Incorrido (INCC):	24.506,88	
Saldo a Incorrer (INCC):	9.094,14	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	28.765.568,81	72,93%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	10.674.477,86	27,07%

Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado): **38.097.618,17**

- O valor do orçamento atualizado pelo INCC para a base Mar/25 é de R\$ 39.440.046,67;
- O valor incorrido até Fev/25 é de R\$ 27.423.140,31, que, atualizado mensalmente pelo INCC, soma R\$ 28.765.568,81;
- O incorrido financeiro representa, portanto, 72,93% do orçamento, estando 4,63% abaixo da medição apurada de 77,56%;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto, considerando o orçamento atualizado, é de R\$ 10.674.477,86.



Período	Físico- Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
abr-24	15,17	9,93	38,46%	25,19%	13,27%
mai-24	18,07	12,26	45,82%	31,08%	14,73%
jun-24	18,92	13,66	47,96%	34,63%	13,33%
jul-24	21,13	15,28	53,59%	38,75%	14,83%
ago-24	22,38	17,27	56,75%	43,78%	12,97%
set-24	24,00	20,28	60,85%	51,43%	9,42%
out-24	25,68	22,37	65,12%	56,71%	8,41%
nov-24	26,98	23,66	68,41%	60,00%	8,41%
dez-24	28,25	25,98	71,62%	65,86%	5,76%
jan-25	29,68	27,61	75,25%	70,01%	5,24%
fev-25	30,59	28,77	77,56%	72,93%	4,63%



Notas:

- O físico-financeiro é baseado no orçamento de R\$ 36.667.121,84, atualizado pelo INCC para a data base do relatório.
- Caixa acumulado considerando custos incorridos atualizados por INCC para a data base do relatório;
- **O comparativo aborda até o mês Fev/25;**
- A medição física está 4,63% acima da medição financeira.



- A medição foi acompanhada pela engenheira Carolina no dia 01/04/2025;
- Foi utilizado como base para a planilha de medição o orçamento no valor de R\$ 36.667.121,84, com data base em fev/24, fornecido pela Viewco.
- A obra conta com efetivo de 30 colaboradores;
- De acordo com o cronograma replanejado, com data-base em nov/24, enviado pelo incorporador, a conclusão do empreendimento está prevista para jul/25.
- A obra apresenta um atraso de 2,22% em relação ao cronograma replanejado, com data-base em nov/24. Foi realizado um questionamento acerca do motivo do atraso, porém, até o momento, não houve retorno por parte do incorporador.
- A evolução média da obra nos últimos quatro meses foi de 2,46%. Para que o empreendimento seja concluído até jul/25, seria necessária uma evolução média mensal de 5,44%, percentual significativamente superior ao verificado no período recente.
- Considerando uma nova estimativa de conclusão para set/25, a obra deverá apresentar uma evolução média mensal de 3,63%, ritmo que ainda supera a média registrada nos últimos meses.



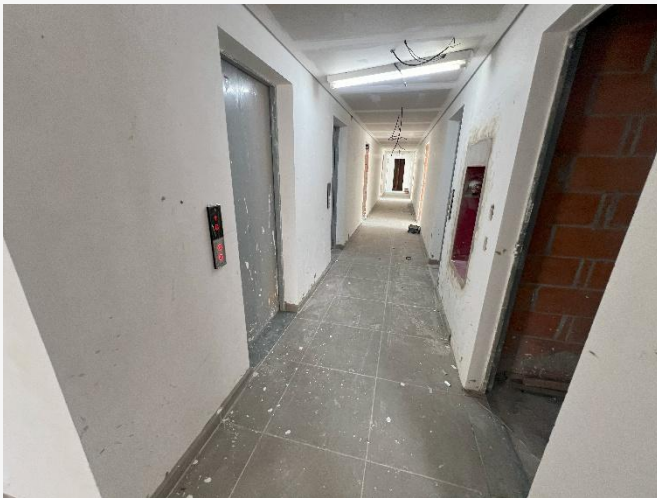
Revestimento Externo – Cobertura



Distribuição Hidráulica – 17º Pav.



Gesso Liso – 15º Pav.



Piso Cerâmico – 13º Pav.



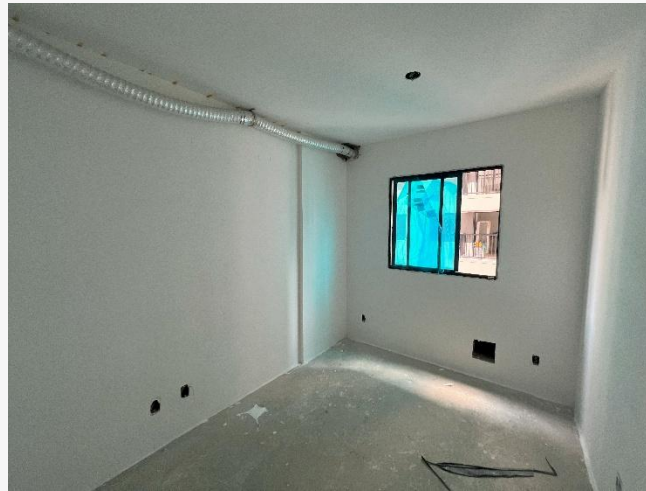
Revestimento Cerâmico – 11º Pav.



Janela de Alumínio – 10º Pav.



Impermeabilização – 9º Pav.



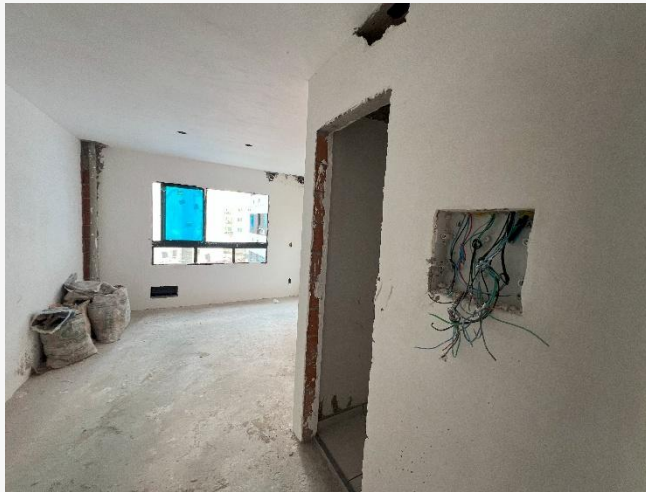
Janela de Alumínio – 8º Pav.



Pintura Interna – 6º Pav.



Luminárias – 5º Pav.



Cabos de Instalações – 4º Pav.



Estoque de Material (Porta de Madeira) – 1º Pav.



Vista Fachada Frontal



Vista Fachada Lateral



Vista Fachada Lateral



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

[ClubLine São Judas](#)



monitori
monitoramento imobiliário

monitori
monitoramento imobiliário



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

