

# RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

---

**Obra:** Tons Klabin

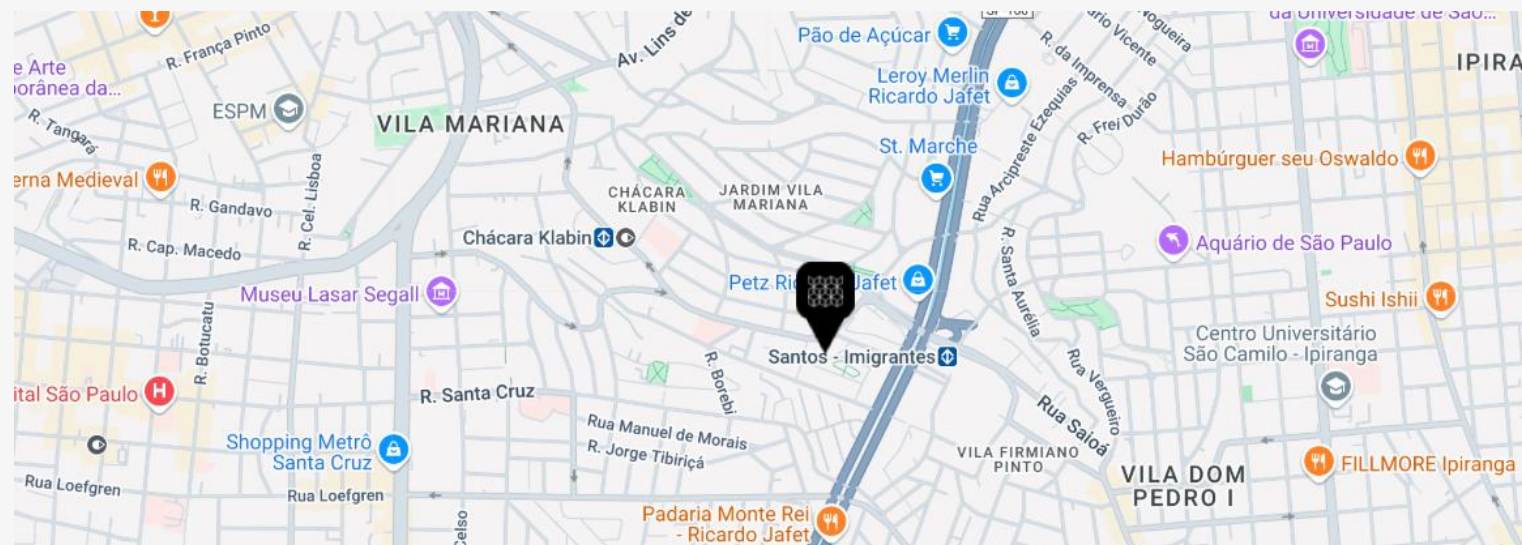
**Base:** Jun/25

**Emissão:** 10/07/2025





Perspectiva



R. Maj. Newton de Feliciano, 105 - Chácara Klabin, São Paulo - SP

*"O Tons Klabin traz a junção de conceitos de moradia, com a versatilidade e praticidade dos empreendimentos urbanos mais modernos, unidos ao espaço e flexibilidade de plantas projetadas para pessoas e famílias com as mais diversas necessidades." \**

**PAES & GREGORI**  
Incorporadora

**EXEMPLAR**  
CONSTRUÇÕES  
Construtora

**TONS**  
KLABIN  
Empreendimento

\*Informações retiradas do site do empreendimento.



## Área Comum



## Unidades Tipo





O empreendimento **Tons Klabin** é composto por 1 (uma) torre com 30 pavimentos contemplando 162 unidades e 03 lojas. A área de lazer possui salão de festas, churrasqueira, salão de festas externo, piscina raia coberta de 25 m, brinquedoteca, bar, playground externo, academia, praça externa, spa, deck solarium, fitness, pet place, fire place e fitness externo. As unidades possuem de 33 a 137 m<sup>2</sup> com 1 e 2 suítes e 01 a 03 vagas de garagem. Localizado em um dos pontos mais altos do bairro, garantindo uma incrível vista do seu apartamento. Além disso, permite fácil acesso a diversos pontos de interesse na Chácara Klabin, como restaurantes, bares, galerias de arte, lojas e principais vias de acesso. O empreendimento conta com diferenciais como:

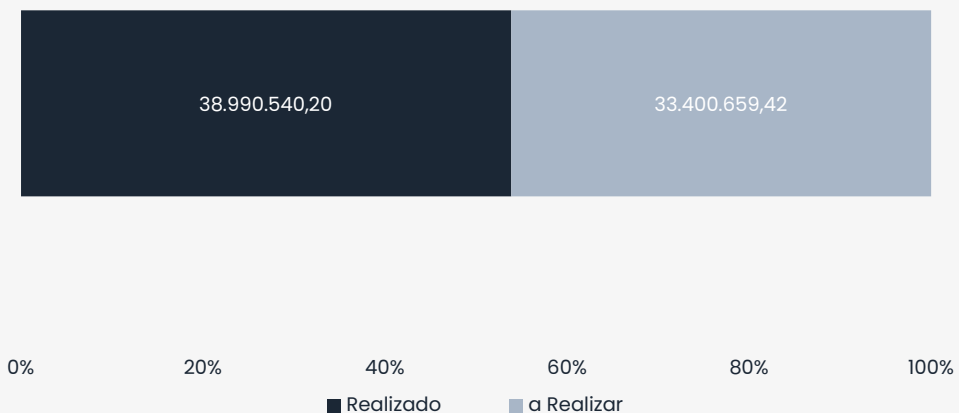
- Programa de Personalização;
- Infraestrutura para Coifa em Cozinha;
- Caixilhos com Persiana de Enrolar;
- Contrapiso com Tratamento Acústico;
- Infra estrutura para Ar Condicionado;
- Infraestrutura para Coifa na Churrasqueira;
- Iluminação de todas as Áreas Comuns em Led;
- Terraço Técnico para Ar Condicionado.

Todos os itens acima foram identificados no orçamento analítico e retiradas do site do empreendimento.

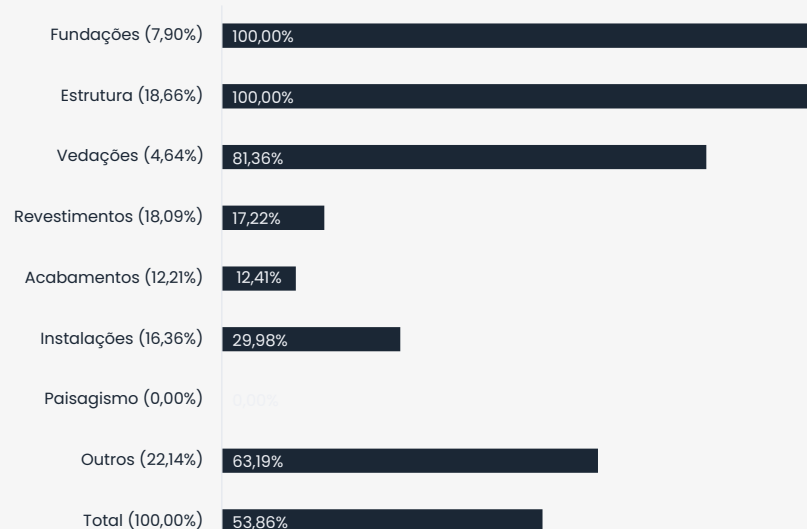
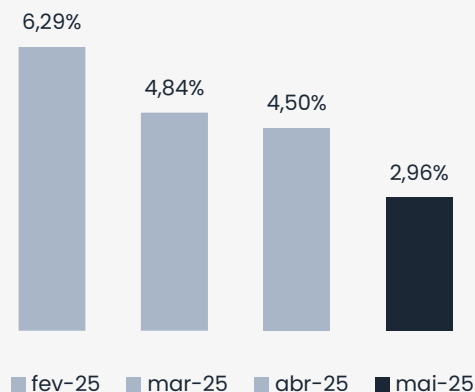


Incorporadora: <b>PG12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA</b>
Construtora: <b>EXEMPLAR CONSTRUTORA</b>
Data Vistoria: <b>03/07/2025</b>
Período de Medição: <b>04/06/2025 à 03/07/2025</b>
Segmento: <b>Residencial e Comercial</b>
nº torres: <b>1</b>
nº pavimentos: <b>30</b>
nº unidades: <b>150 R2V + 12 NR1 + 03 Lojas</b>
Método construtivo: <b>Convencional de Concreto Armado</b>
Área privativa (m²): <b>10.833,92</b>
Área construída (m²): <b>17.591,03</b>
Área Equivalente Global (m²): <b>15.925,58</b>
Valor Orçado Inicial (R\$): <b>65.754.244,36</b>
Orçamento R\$ / m² área Equivalente: <b>4.128,84</b>
Área Equivalente m² / m² Área privativa: <b>1,47</b>
Início obra: <b>fev-24</b>
Previsão término obra: <b>abr-26</b>
Quantidade de Meses de Obra: <b>27</b>
Vistoriador / CREA: <b>Caroline Faiolo - CREA 5070660421- SP</b>

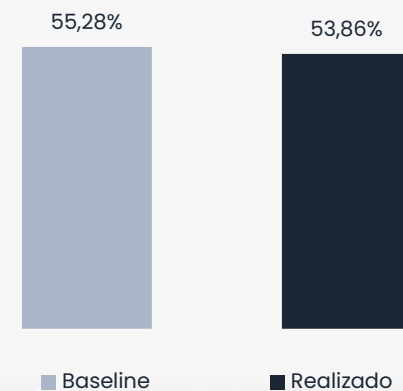
## Orçamento (Atualizado por INCC)



## Evolução Mês



## Evolução Acumulada





Item	Descrição	Valor Orçado (R\$)	Orçamento		Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	Estoque Pago	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
			Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item					
1	Despesas iniciais	535.487,40	589.537,23	0,81%	52,77%	7,03%	59,81%	0,66%	236.956,66
2	Serviços Preliminares	441.586,87	486.158,78	0,67%	62,97%	7,99%	70,96%	0,01	141.181,09
3	MDO Administrativa	8.579.532,28	9.445.513,97	13,05%	50,91%	2,96%	53,86%	0,02	4.358.076,63
4	Despesas Gerais	3.109.624,43	3.423.496,76	4,73%	73,02%	4,84%	77,86%	0,01	758.008,77
5	Movimentação de Terra	1.523.588,83	1.677.373,44	2,32%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00	0,00
6	Contenções	4.354.708,96	4.794.254,86	6,62%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00	0,00
7	Fundações	839.567,95	924.310,39	1,28%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00	0,00
8	Estrutura	12.267.306,89	13.505.516,95	18,66%	99,49%	0,51%	100,00%	0,00	0,00
9	Vedações	3.052.725,43	3.360.854,62	4,64%	71,97%	9,39%	81,36%	0,00	626.400,59
10	Tratamentos	1.331.891,67	1.466.327,18	2,03%	14,39%	12,23%	26,62%	0,00	1.076.006,26
11	Esquadrias Metálicas	4.443.175,50	4.891.650,84	6,76%	12,90%	9,53%	22,43%	0,27	3.794.467,16
12	Esquadrias de Madeira	1.038.112,36	1.142.895,03	1,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	1.142.895,03
14	Revestimentos em Argamassa	5.982.158,27	6.585.972,02	9,10%	22,29%	4,58%	26,86%	0,00	4.816.837,13
15	Revestimentos - Pisos e Paredes	2.898.676,46	3.191.256,60	4,41%	0,00%	2,79%	2,79%	0,00	3.102.354,58
16	Forros	506.091,80	557.174,57	0,77%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	557.174,57
17	Pintura	1.677.574,68	1.846.901,97	2,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	1.846.901,97
18	Mármore e Granitos	1.174.653,32	1.293.217,86	1,79%	0,00%	0,51%	0,51%	0,00	1.286.579,36
19	Louças e Metais	869.472,89	957.233,81	1,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	957.233,81
20	Instalações Elétricas e Telefonica	3.769.268,08	4.149.722,05	5,73%	18,72%	1,72%	20,45%	0,00	3.301.186,38
21	Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás	3.870.745,75	4.261.442,45	5,89%	39,22%	0,44%	39,67%	0,00	2.571.072,28
22	Elevadores	1.707.587,87	1.879.944,57	2,60%	48,72%	0,00%	48,72%	0,00	963.966,01
23	Outros Equipamentos	1.412.322,78	1.554.876,67	2,15%	0,00%	6,24%	6,24%	0,00	1.457.794,15
24	Limpeza	248.683,39	273.784,44	0,38%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	273.784,44
25	Decoração e Paisagismo	119.700,50	131.782,56	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	131.782,56
<b>TOTAL (%)</b>		<b>65.754.244,36</b>	<b>72.391.199,61</b>	<b>100,00%</b>	<b>50,91%</b>	<b>2,96%</b>	<b>53,86%</b>	<b>2,17%</b>	<b>33.400.659,42</b>

Nota:

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



## Principais serviços realizados:

- Estrutura:
    - Armação – Reservatório;
    - Cimbramento Metálico – Reservatório;
    - Concreto – Reservatório;
    - Formas de Madeira – Reservatório.
  
  - Vedações:
    - Alvenaria de Bloco de Vedação – 20º ao 23º Pav.;
    - Parede em Drywall – 1º ao 3º Pav.
  
  - Tratamentos:
    - Impermeabilização – 5º e 6º Pav.;
    - Preparo Superfície – 5º e 6º Pav.;
    - Isolamento Acústico – 1º ao 8º Pav.;
    - Proteção Mecânica – 3º ao 6º Pav.;
    - Regularização de Superfície – 5º e 6º Pav.
- Esquadrias Metálicas:
    - Caixilhos Alumínio – Partes do 15º ao 20º Pav.;
    - Contramarco – 14º ao 19º Pav.;
    - Guarda Corpo – 9º ao 18º Pav.;
    - Porta Corta Folgo – Partes do 18º ao 22º Pav.
  
  - Instalações Elétricas e Telefônicas:
    - Embutidos em Laje/ Alvenaria – 16º e 17º Pav.;
    - Fios e Cabos – 5º ao 8º Pav.



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

- Ensacados;
- Madeiras;
- Aço;
- Blocos de Concreto;
- Mangueiras Elétricas;
- Tubos e Conexões;
- Cabos de Instalação;
- Blocos Cerâmicos;
- Contramarcos de Alumínio.

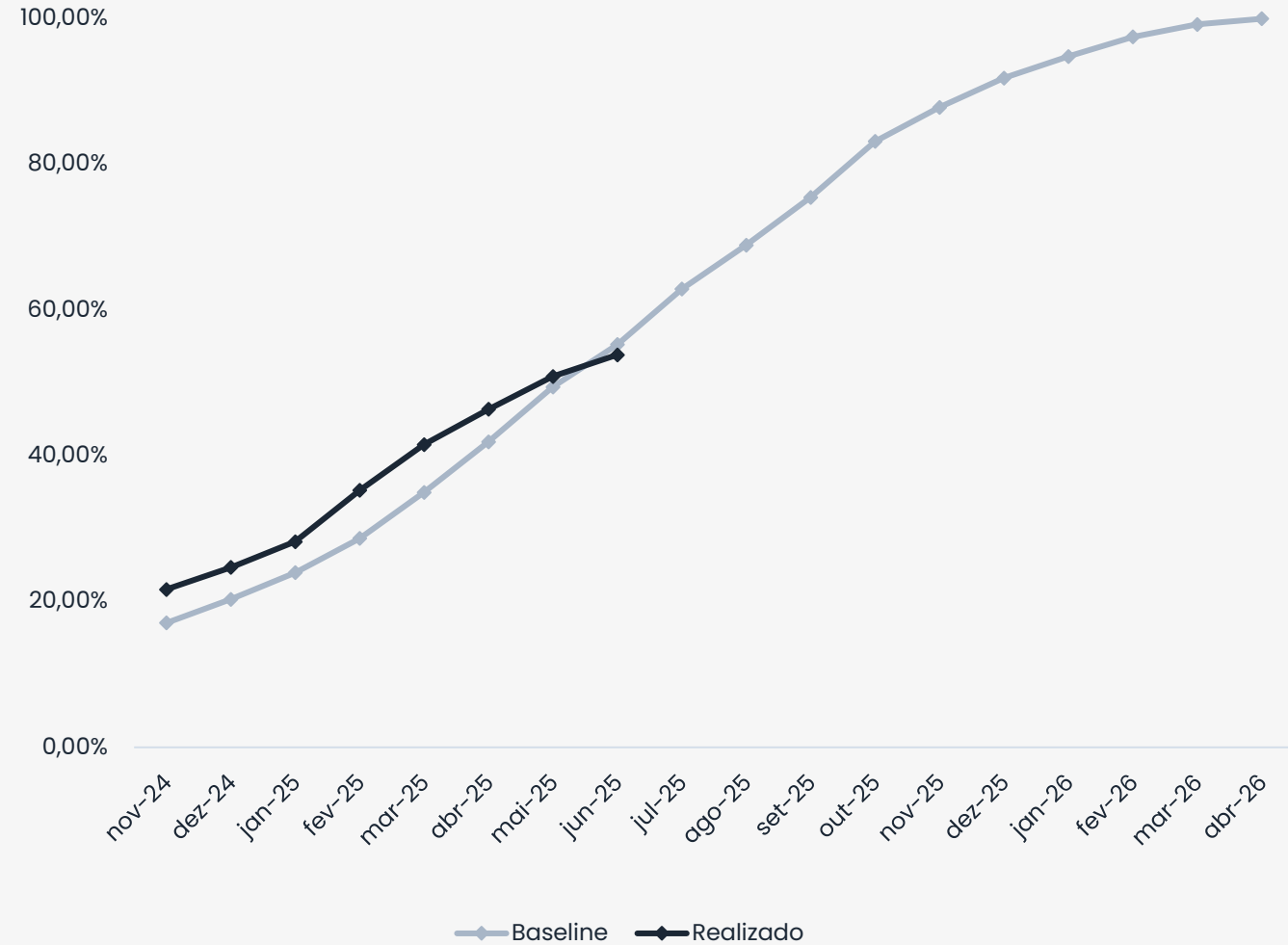
## **Principais Contratações:**

- Mármore e Granitos – Contratado;
- Pintura – Contratado;
- Vidro Blindado – Contratado;
- Equipamento de Piscina – Contratado;
- Gerador – Contratado;
- Limpeza – A Contratar;
- Fechamentos PVC – A Contratar;
- Brises Fachada – A Contratar;
- Elemento Vazado – A Contratar;
- Sauna – A Contratar;
- Luminárias – A Contratar.

# Previsto x Realizado



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição %
nov-24	17,08%	17,08%	21,67%	21,67%	4,59%
dez-24	3,25%	20,33%	3,03%	24,70%	4,37%
jan-25	3,66%	23,99%	3,53%	28,23%	4,24%
fev-25	4,69%	28,68%	7,04%	35,28%	6,60%
mar-25	6,33%	35,01%	6,29%	41,57%	6,56%
abr-25	6,93%	41,94%	4,84%	46,40%	4,46%
mai-25	7,53%	49,47%	4,50%	50,91%	1,44%
jun-25	5,81%	55,28%	2,96%	53,86%	-1,42%
jul-25	7,62%	62,90%			
ago-25	6,02%	68,92%			
set-25	6,55%	75,47%			
out-25	7,69%	83,16%			
nov-25	4,66%	87,82%			
dez-25	4,03%	91,85%			
jan-26	2,96%	94,81%			
fev-26	2,69%	97,50%			
mar-26	1,70%	99,20%			
abr-26	0,80%	100,00%			



Nota:

Cronograma baseline enviado pela Paes e Gregori.



## Orçamento:

Data Base:	out-23
Custo Obra:	59.776.585,78
Taxa de Administração	5.977.658,58
<b>Total Obra (R\$):</b>	<b>65.754.244,36</b>

INCC Base Orçamento:	1.082,104
Total Obra (INCC):	60.765,18
Data Relatório:	jun-25
INCC Base Relatório:	1.191,327
<b>Total Obra (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>72.391.199,62</b>

## Saldo de Orçamento:

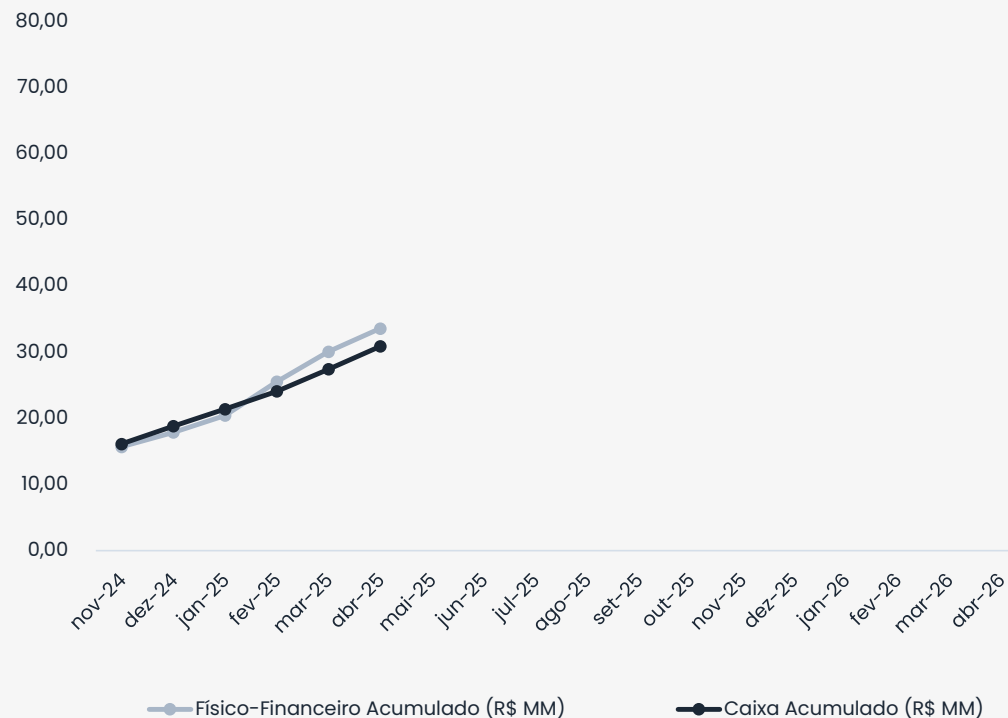
Data de Corte Incorridos:	mai-25	
Incorrido (BRL):	33.644.350,22	
Incorrido (INCC):	29.298,24	
Saldo a Incorrer (INCC):	31.466,94	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	34.903.786,11	48,22%
<b>Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>37.487.413,50</b>	51,78%

**Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado):** **71.131.763,72**

- O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Jun/25 é de R\$72.391.199,62;
- O valor incorrido até Mai/25 é de R\$33.644.350,22 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$34.903.786,11;
- O incorrido financeiro representa portanto 48,22% do orçamento, estando 3,44% baixo da medição apurada de 50,91%;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$37.487.413,50.



Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
nov-24	15,69	16,12	21,67%	22,27%	-0,59%
dez-24	17,88	18,83	24,70%	26,01%	-1,30%
jan-25	20,44	21,40	28,23%	29,56%	-1,33%
fev-25	25,54	24,09	35,28%	33,28%	1,99%
mar-25	30,09	27,43	41,57%	37,89%	3,67%
abr-25	33,59	30,90	46,40%	42,68%	3,73%
mai-25	36,85	34,36	50,91%	47,46%	3,44%



## Notas:

- Físico-financeiro baseado no orçamento de R\$ 65.754.244,36 atualizado por 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 de Mai/25;
- **Medição física está 3,44% acima da medição financeira.**



- A medição foi realizada no dia 03 de julho de 2025 com acompanhamento do engenheiro gerente Thiago, representante da empresa Exemplar;
- Para elaboração da planilha de medição, foi utilizado o orçamento no valor de R\$65.754.244,36 base out/23 enviado pela Paes e Gregori;
- Atualmente, a obra conta com efetivo total de 110 colaboradores, dos quais 13 estão alocados em funções indiretas;
- Em relação ao cronograma operacional, observa-se que a obra apresenta um avanço físico acumulado 1,42% inferior ao previsto para o período. Sugere-se o monitoramento contínuo da execução física frente ao cronograma operacional base nov/24, de modo a evitar o acúmulo de desvios ao longo do tempo e apoiar eventuais ajustes de planejamento, caso se façam necessários.
- A medição física está 3,44% acima da medição financeira, indicando que o avanço da obra em campo está ocorrendo em ritmo superior ao desembolso registrado até o período. Recomenda-se avaliar a compatibilidade entre o progresso físico e a evolução dos pagamentos, visando assegurar o equilíbrio entre produção e custo, bem como evitar impactos no fluxo financeiro da obra.
- De acordo com o cronograma baseline enviado pelo incorporador a previsão de entrega do empreendimento está para Abr/26.



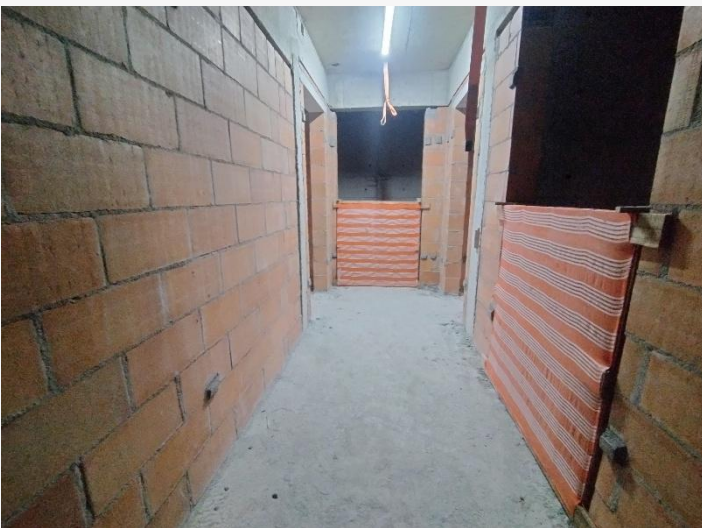
Vista Estrutura - Barrilete.



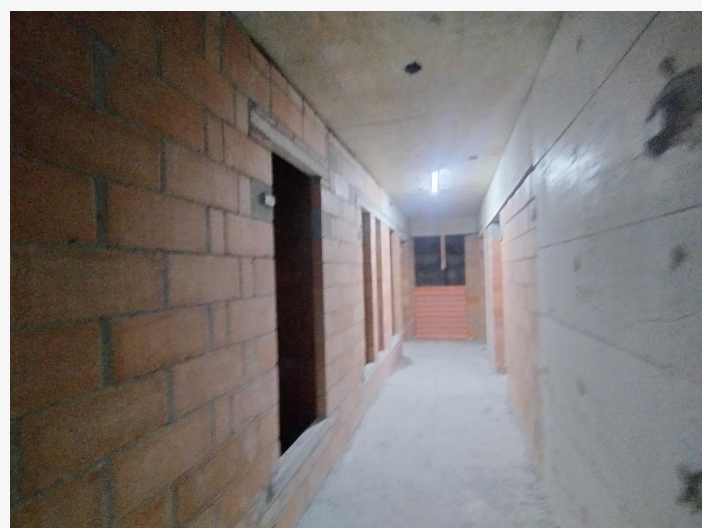
Marcação Alvenaria - 25º Pav.



Marcação Alvenaria - 24º Pav.



Alvenaria/ Vedação - 23º Pav.



Alvenaria/ Vedação - 20º Pav.



Contramarco - 19º Pav.



Chapisco Rolado – 15º Pav.



Gesso Liso – 12º Pav.



Gesso Liso – 09º Pav.



Contramarco – 04º Pav.



Piso Cerâmico – 03º Pav.



Reboco Interno – 02º Pav.



Vista da Fachada Frontal



Vista da Fachada Lateral



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

[Tons Klabin](#)



# monitori<sup>3</sup>

monitoramento imobiliário

---

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

