

# RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

---

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

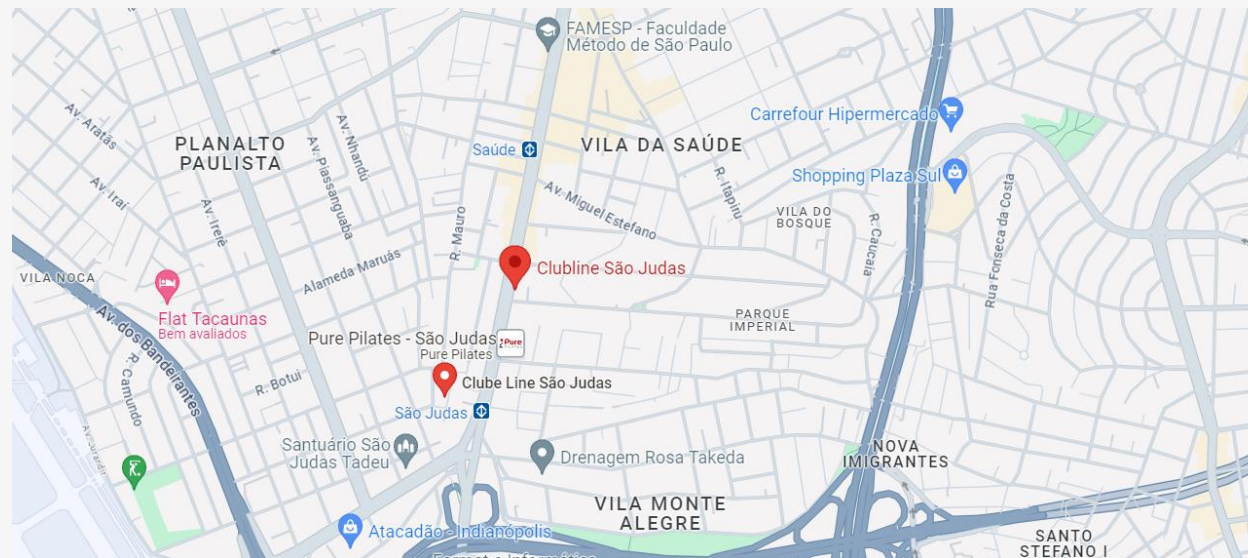
**Data Base:** Jul/25

**Emissão:** 18/08/2025





Perspectiva



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

**VIEWCO**

Incorporadora &  
Construtora

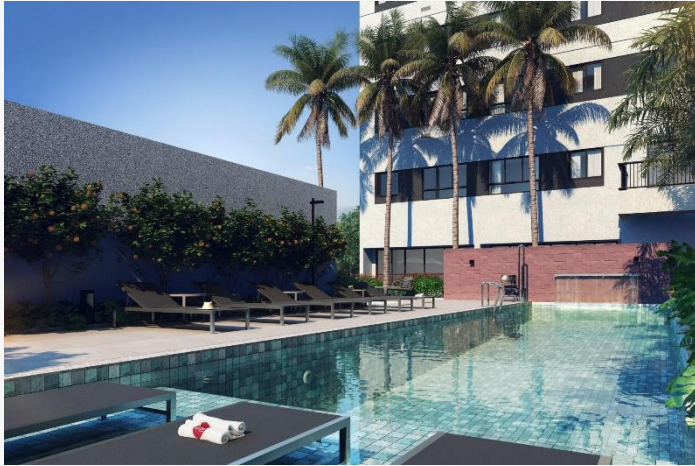


Empreendimento

*“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



# Memorial Descritivo

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 m<sup>2</sup> e 49 m<sup>2</sup>, 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 – 26,94m<sup>2</sup> (01 Dormitório):



Layout 02 – 39,35m<sup>2</sup> (02 Dormitórios):



Layout 03 – 48,93m<sup>2</sup> (03 Dormitórios):



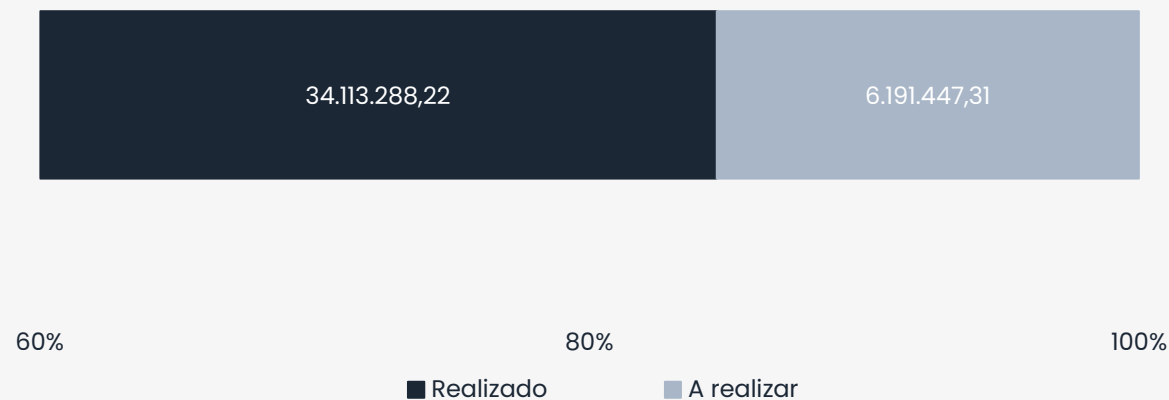
## Características / diferenciais:

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

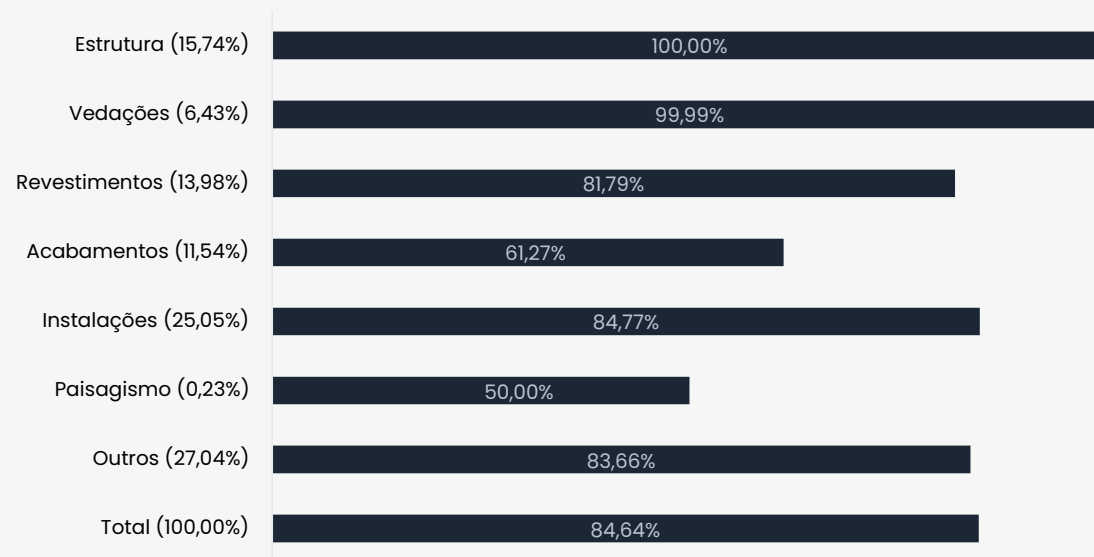
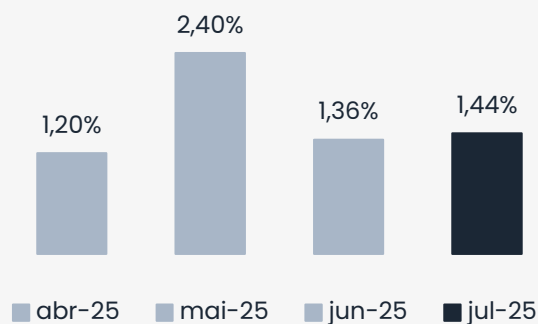


Empresa: <b>VIEWCO 17 EMPREENDIMENTOS LTDA</b>
Construtora: <b>VIEWCO</b>
Data Vistoria: <b>31/07/2025</b>
Período de Medição: <b>03/07/2025 à 31/07/2025</b>
Segmento: <b>Residencial + Comercial</b>
nº torres: <b>1</b>
nº pavimentos: <b>18</b>
nº unidades: <b>312 Unidades</b>
Método construtivo: <b>Convencional de Concreto Armado</b>
Área privativa (m²): <b>26.216,38</b>
Área construída (m²): <b>40.089,94</b>
Área Equivalente Global (m²): <b>36.937,21</b>
Valor Orçado Inicial (R\$): <b>36.667.121,83</b>
Orçamento R\$ / m² área Equivalente.: <b>992,69</b>
Área Equivalente m² / m² Área privativa: <b>1,41</b>
Início obra: <b>jan-24</b>
Previsão término obra: <b>dez-25</b>
Quantidade de Meses de Obra: <b>24</b>
Vistoriador / CREA: <b>Rodrigo Hoher - 2618841158/CREA SP</b>

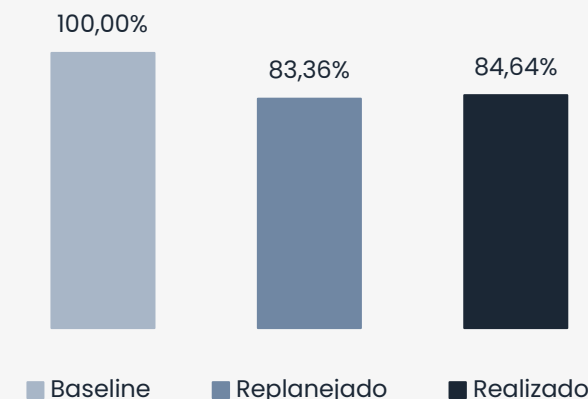
## Orçamento (Atualizado por INCC)



## Evolução Mês



## Evolução Acumulada





Item	Descrição	Orçamento		Peso Por Item	Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
		Valor Orçado (R\$)	Atualizado INCC (R\$)					
1	CUSTOS INICIAIS	688.402,48	756.696,42	1,88%	83,11%	1,26%	84,36%	118.316,90
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	1.212.906,98	1.333.235,13	3,31%	83,32%	1,43%	84,75%	203.298,95
3	PESSOAL PERMANENTE	3.513.435,37	3.861.990,70	9,58%	83,20%	1,44%	84,64%	593.263,09
4	EQUIPAMENTOS	1.027.782,59	1.129.745,21	2,80%	98,98%	0,13%	99,11%	10.047,59
8	ESTRUTURA DE CONCRETO	5.771.892,83	6.344.501,62	15,74%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
9	COBERTURA	43.168,19	47.450,75	0,12%	90,00%	10,00%	100,00%	-0,00
10	IMPERMEABILIZAÇÃO	230.106,38	252.934,41	0,63%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
11	ALVENARIA E VEDAÇÕES	2.357.671,17	2.591.567,28	6,43%	99,99%	0,00%	99,99%	308,72
12	REVESTIMENTO INTERNO (paredes)	1.498.665,34	1.647.342,56	4,09%	86,83%	0,18%	87,01%	213.966,63
13	FORROS	740.963,67	814.472,01	2,02%	67,37%	5,77%	73,13%	218.811,97
14	PISOS , SOLEIRAS, DEGRAUS E RODAPÉS	1.087.592,66	1.195.488,83	2,97%	69,85%	1,16%	71,01%	346.582,22
15	ESQUADRIA DE MADEIRA (SINCOL)	696.065,91	765.120,11	1,90%	4,53%	11,33%	15,86%	643.736,48
16	ESQUADRIA DE ALUMÍNIO (JVM)	1.371.646,77	1.507.722,93	3,74%	84,32%	3,82%	88,14%	178.816,05
17	ESQUADRIA DE FERRO	721.129,95	792.670,67	1,97%	80,72%	0,41%	81,13%	149.579,53
18	REVESTIMENTO EXTERNO	1.349.014,49	1.482.845,38	3,68%	88,67%	0,01%	88,68%	167.908,15
19	PINTURA	1.141.700,35	1.254.964,35	3,11%	26,88%	15,60%	42,48%	721.856,11
20	VIDROS	178.428,35	196.129,59	0,49%	78,06%	11,42%	89,48%	20.637,20
21	BANCADAS E CAPAS DE PEDRA	330.773,34	363.588,17	0,90%	29,06%	0,08%	29,14%	257.626,65
22	INSTALAÇÕES ELETRICA	3.622.077,65	3.981.410,98	9,88%	92,75%	0,00%	92,75%	288.753,37
23	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / INCÊNDIO	3.107.136,64	3.415.384,53	8,47%	97,73%	0,00%	97,73%	77.675,87
24	APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS	318.315,90	349.894,87	0,87%	0,00%	0,00%	0,00%	349.894,87
25	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	581.776,63	639.492,60	1,59%	65,27%	1,47%	66,74%	212.670,48
26	ELEVADORES	1.354.760,31	1.489.161,22	3,69%	73,86%	0,00%	73,86%	389.256,83
27	PAISAGISMO / ÁREAS EXTERNAS	250.753,00	275.629,31	0,68%	37,33%	0,00%	37,33%	172.744,11
28	MOBILIÁRIOS E EQUIPAMENTOS	35.702,44	39.244,35	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	39.244,35
29	LIMPEZA GERAL	254.086,64	279.293,66	0,69%	0,00%	0,00%	0,00%	279.293,66
30	ADMINISTRAÇÃO (9,5%)	3.181.165,82	3.496.757,88	8,68%	83,20%	1,44%	84,64%	537.157,53
<b>TOTAL (%)</b>		<b>36.667.121,83</b>	<b>40.304.735,53</b>	<b>100,00%</b>	<b>83,20%</b>	<b>1,44%</b>	<b>84,64%</b>	<b>6.191.447,31</b>

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:

- Revestimento Interno (Paredes):
  - Revestimento Cerâmico – Partes do 17º Pav.
- Forros:
  - Gesso Acartonado – 5º Pav.;
  - Sanca de Gesso – 15º Pav.
- Esquadrias de Madeira:
  - Portas e Ferragens – Partes do 8º e 10º Pav.
- Esquadrias de Alumínio:
  - Esquadrias de Alumínio – 4º Pav.
- Esquadria de Ferro:
  - Porta corta Folgo – 14º ao 17º Pav.
- Pintura:
  - Acrílica Parede – 11º ao 14º Pav.;
  - Acrílica Teto – 11º ao 14º Pav.
- Vidros:
  - Vidros para Caixilhos – 4º ao 16º Pav.

## Serviços a serem realizados:

- Bancadas e Capas de Pedra:
  - Baguetes;
  - Teto;
  - Soleira.
- Revestimento externo:
  - Fachada Textura.
- Pintura.
- Esquadrias de Madeira:
  - Portas e Ferragens.

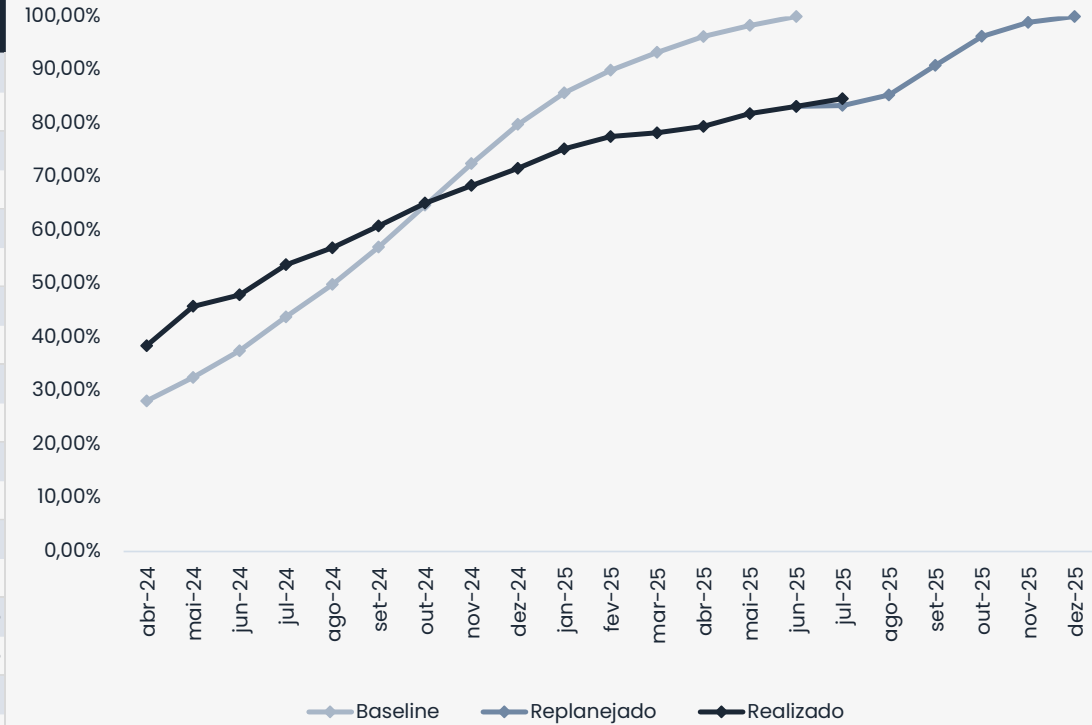


## **Materiais em uso (alocados na obra):**

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



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%			3,29%	68,41%	
dez-24	7,33%	79,81%			3,22%	71,62%	
jan-25	5,91%	85,72%			3,63%	75,25%	
fev-25	4,21%	89,93%			2,31%	77,56%	
mar-25	3,36%	93,30%			0,68%	78,24%	
abr-25	2,95%	96,25%			1,20%	79,44%	
mai-25	2,07%	98,32%			2,40%	81,84%	
jun-25	1,68%	100,00%	95,63%	83,20%	1,36%	83,20%	0,00%
jul-25			0,16%	83,36%	1,44%	84,64%	1,28%
ago-25			1,98%	85,34%			
set-25			5,53%	90,87%			
out-25			5,41%	96,28%			
nov-25			2,61%	98,89%			
dez-25			1,11%	100,00%			



**Notas:**

- Cronograma baseline data-base Abr/24;
- Cronograma replanejado data-base jun/25.



## Orçamento:

Data Base:	fev-24
Custo Obra:	33.485.956,01
Taxa de Administração:	3.181.165,82
<b>Total Obra (R\$):</b>	<b>36.667.121,84</b>

INCC Base Orçamento:	1.091,25
Total Obra (INCC):	33.601,03
Data Relatório:	jul-25
INCC Base Relatório:	1.199,509
<b>Total Obra (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>40.304.735,53</b>

## Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	jun-25	
Incorrido (BRL):	30.642.862,54	
Incorrido (INCC):	27.228,19	
Saldo a Incorrer (INCC):	6.372,84	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	32.660.462,31	81,03%
<b>Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>7.644.273,22</b>	18,97%

**Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado): 38.287.135,76**

- O valor do orçamento atualizado pelo INCC para a base Jul/25 é de R\$ 40.304.735,53;
- O valor incorrido até jun/25 é de R\$ 30.642.862,54, que, atualizado mensalmente pelo INCC, soma R\$ 32.660.462,31;
- O incorrido financeiro representa, portanto, 81,03% do orçamento, estando 2,17% abaixo da medição apurada de 83,20 em jun/25%;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto, considerando o orçamento atualizado, é de R\$ 7.644.273,22.

# Físico- Financeiro x Caixa

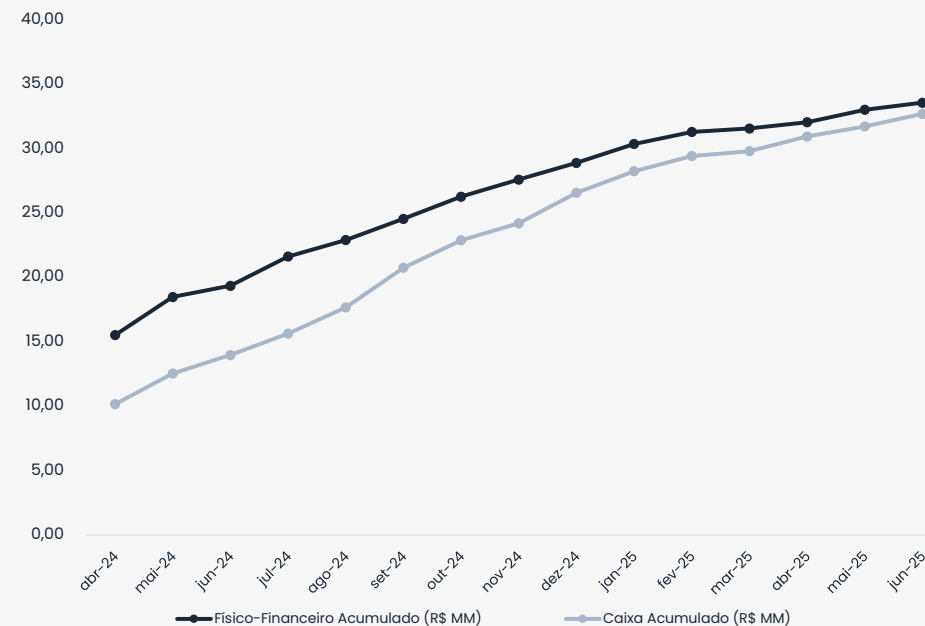
Valor do Orçamento (R\$): 36.667.121,84 (A)

Orçamento Atualizado INCC: 40.304.735,53 (B)

	(C= B* E)	D	E	(F= D/ B)	(G= E- F)
Período	Físico- Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
abr-24	15,50	10,15	38,46%	25,19%	13,27%
mai-24	18,47	12,53	45,82%	31,08%	14,73%
jun-24	19,33	13,96	47,96%	34,63%	13,33%
jul-24	21,60	15,62	53,59%	38,75%	14,83%
ago-24	22,87	17,65	56,75%	43,78%	12,97%
set-24	24,53	20,73	60,85%	51,43%	9,42%
out-24	26,25	22,86	65,12%	56,71%	8,41%
nov-24	27,57	24,18	68,41%	60,00%	8,41%
dez-24	28,87	26,55	71,62%	65,86%	5,76%
jan-25	30,33	28,22	75,25%	70,01%	5,24%
fev-25	31,26	29,40	77,56%	72,93%	4,63%
mar-25	31,53	29,77	78,24%	73,86%	4,38%
abr-25	32,02	30,91	79,44%	76,69%	2,75%
mai-25	32,98	31,69	81,84%	78,63%	3,21%
jun-25	33,53	32,66	83,20%	81,03%	2,17%

Legenda:

- (A): Orçamento Nominal — valor original previsto no orçamento sem atualização monetária;
- (B): Orçamento Atualizado por INCC — valor do orçamento corrigido pelo índice INCC na data-base do relatório;
- (D): Caixa Acumulado — montante dos custos incorridos, atualizados pelo INCC, até a data-base do relatório;
- (E): Medição Física Acumulada — percentual de avanço físico acumulado da obra;
- (F): Caixa Realizado Acumulado — razão entre o valor incorrido acumulado atualizado por INCC e o orçamento total atualizado por INCC;
- (G): Variação Físico-Financeira — diferença entre a medição física acumulada e o percentual financeiro executado acumulado.



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 jun/25;**
- A medição física está 2,17% acima da medição financeira.
- Em maio de 2025, foram incorporados os custos relativos à taxa de administração. Conforme informado no relatório financeiro, esses gastos, correspondentes à Fase 2 do empreendimento, foram contabilizados com data-base de abril de 2025, medida que assegurou a consistência do histórico de custos incorridos.



- A apuração física da evolução da obra foi formalizada em 31 de julho de 2025, com acompanhamento do engenheira Carol, responsável técnica pela Construtora no empreendimento.
- 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 20 colaboradores;
- Foi elaborado um cronograma replanejado pela construtora Viewco, com base em junho/25. Até a presente medição, a obra registra um acumulado de 84,64%, com avanço mensal de 1,44%, resultando em variação positiva de 1,28% em relação ao previsto.
- A medição física está 2,17% acima da medição financeira, o que indica que a execução dos serviços em campo está ligeiramente adiantada em relação aos pagamentos realizados. Essa diferença, embora moderada, sugere que parte dos serviços executados ainda não foi faturada ou aprovada para pagamento, sendo recomendável o acompanhamento contínuo para assegurar o equilíbrio entre o avanço físico e o desembolso financeiro da obra.



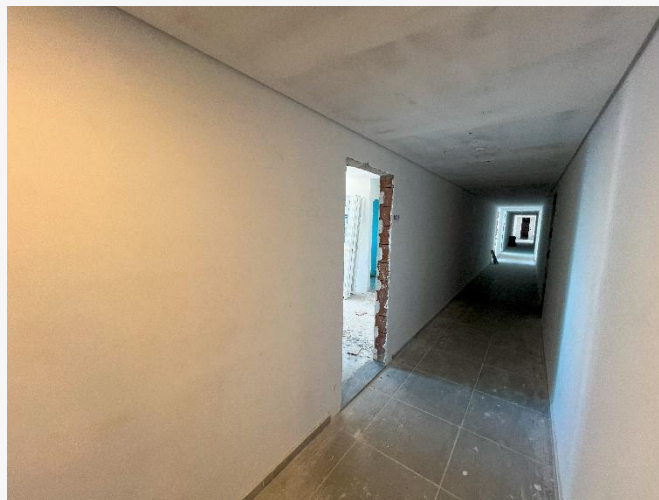
Pintura (Textura) – Cobertura



Esquadria de Alumínio – 17º Pav.



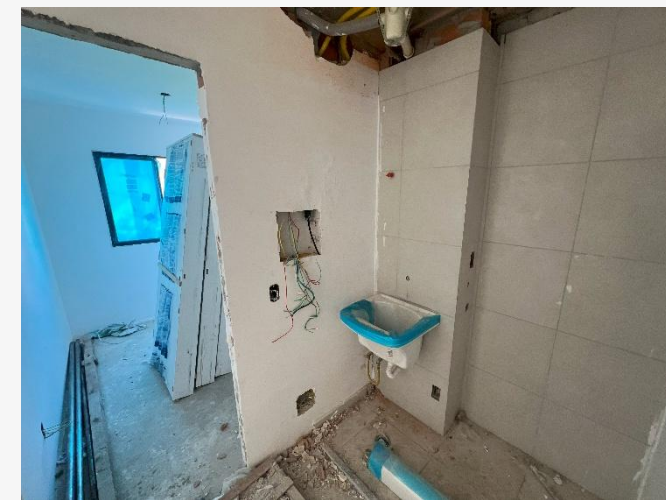
Pintura Interna – 15º Pav.



Gesso Liso – 13º Pav.



Revestimento Cerâmico – 12º Pav.



Lavatório – 5º Pav.



Vista Fachada



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!

