

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Swiss Park Zurich Anápolis

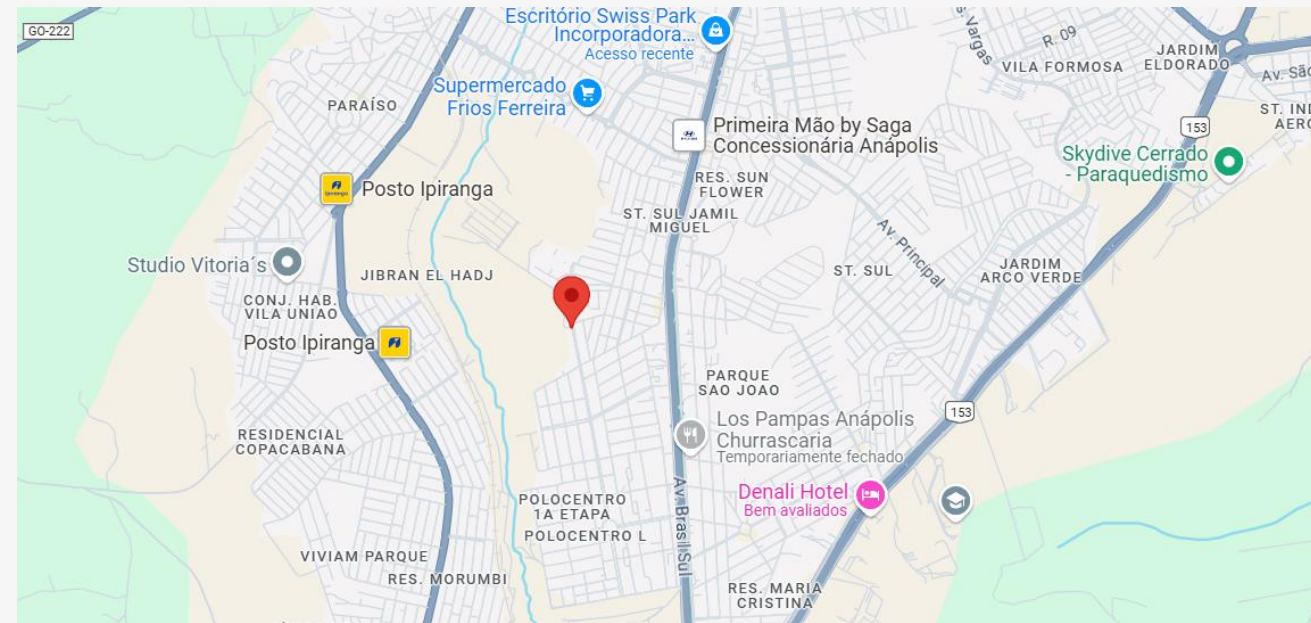
Data Base: Mar-25

Emissão: 11/04/2025





Perspectiva



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

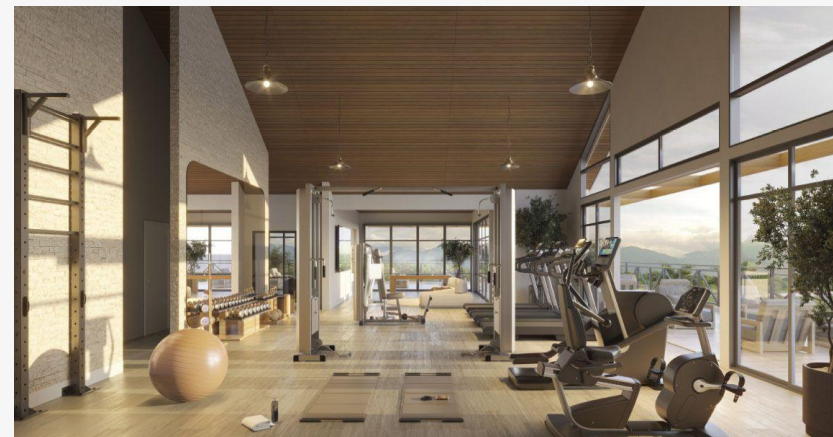
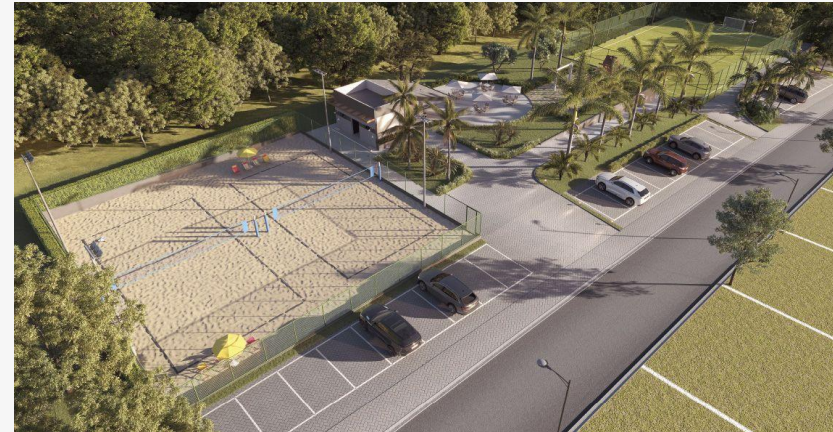


Empreendimento



Incorporadora

“O Swiss Park Anápolis conta com lotes a partir de 360m² e foi planejado para oferecer um ambiente acolhedor, onde a segurança é prioridade, a natureza se integra de forma harmoniosa e as conveniências estão ao alcance, graças a uma localização única no coração da cidade.”





O empreendimento **Swiss Park Zurich Anápolis** é composto por 502 lotes, com áreas que variam de 360 a 766 m². Conta com uma área verde de 86.000 m² e oferece uma infraestrutura que inclui :

- 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.

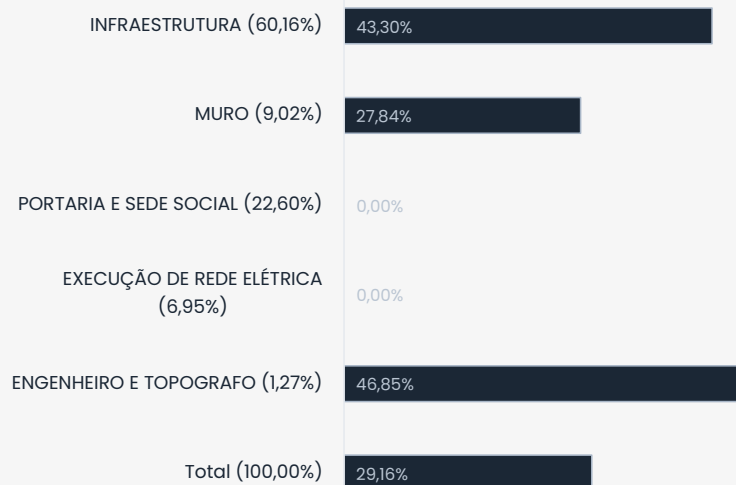
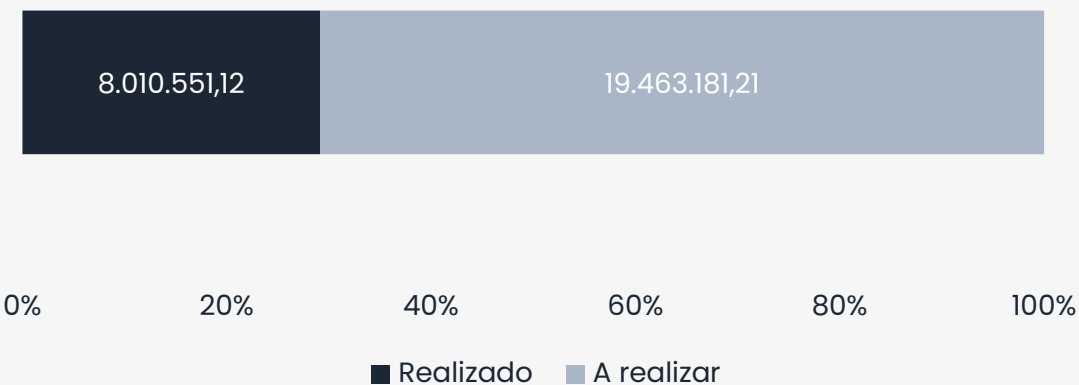
Todos os itens acima foram identificados no orçamento analítico e retiradas do site do empreendimento.



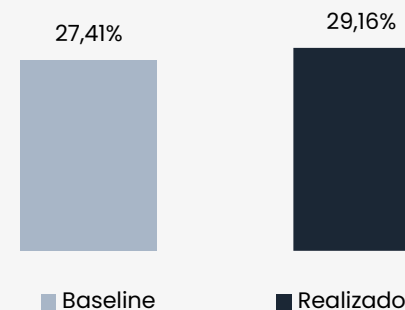


Empreendimento:	Swiss Park Zurich
Incorporadora:	Swiss Park
Data Vistoria:	28/03/2025
Período de Medição:	06/03/2025 à 28/03/2025
Segmento:	Infra Estrutura e Área Comum
nº unidades:	502 Lotes
Área Total (m²):	383.370,44
Valor Orçamento (R\$):	26.897.820,27
Data Base Orçamento:	dez-24
Início obra:	jul-24
Previsão término infraestrutura:	out-25 (conforme contrato com Terrabrasilis)
Previsão término área comum:	jul-26
Quantidade de Meses de Obra:	25
Vistoriador / CREA:	Thiago Silva Lopes CREA/GO 1015249272D

Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Acumulada





Item	Descrição	Valor Orçado (R\$)	Orçamento Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item	Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	INFRAESTRUTURA - SERVIÇOS PRELIMINARES	1.877.684,66	1.917.887,96	6,98%	62,75%	11,81%	74,57%	487.779,21
2	INFRAESTRUTURA - TERRAPLENAGEM	1.024.403,26	1.046.336,87	3,81%	97,43%	0,00%	97,43%	26.874,13
3	INFRAESTRUTURA - DRENAGEM PLUVIAL	4.126.281,65	4.214.629,90	15,34%	53,54%	2,02%	55,56%	1.872.894,82
4	INFRAESTRUTURA - REDE DE ÁGUA	1.638.581,94	1.673.665,79	6,09%	68,79%	0,11%	68,89%	520.653,01
5	INFRAESTRUTURA - REDE DE ESGOTO	1.183.579,21	1.208.920,95	4,40%	57,12%	3,08%	60,20%	481.180,14
6	INFRAESTRUTURA - PAVIMENTAÇÃO	4.875.633,52	4.980.026,22	18,13%	2,67%	0,00%	2,67%	4.847.019,94
7	INFRAESTRUTURA - DRENAGEM SUPERFICIAL - MEIO FIO	1.111.560,98	1.135.360,73	4,13%	0,00%	0,00%	0,00%	1.135.360,73
8	INFRAESTRUTURA - GABIÃO EROSÃO	294.537,66	300.844,04	1,10%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
9	INFRAESTRUTURA - SERVIÇOS DIVERSOS	50.731,00	51.817,21	0,19%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
10	MURO	2.425.916,71	2.477.858,27	9,02%	21,44%	6,40%	27,84%	1.788.022,53
11	PORTARIA E SEDE SOCIAL	6.078.309,68	6.208.453,01	22,60%	0,00%	0,00%	0,00%	6.208.453,01
12	EXECUÇÃO DE REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA/ILUMINAÇÃO PÚBLICA	1.870.000,00	1.910.038,77	6,95%	0,00%	0,00%	0,00%	1.910.038,77
13	ENGENHEIRO E TOPOGRAFO	340.600,00	347.892,62	1,27%	42,60%	4,25%	46,85%	184.904,93
TOTAL		26.897.820,27	27.473.732,34	100,00%	27,25%	1,91%	29,16%	19.463.181,21

Nota:

O valor 'A Realizar Atualizado INCC' corresponde ao percentual físico ainda a ser executado da obra, sendo calculado com base no orçamento atualizado.



Principais serviços realizados:

Infraestrutura – 43,30%

- Infraestrutura – Drenagem Pluvial:
 - Execução de Poço de Visita – 64%.
- Infraestrutura – Rede de Água:
 - Rede de Água em Tubos – 24%.
- Infraestrutura – Rede de Esgoto:
 - Rede de Esgoto em Tubos – 64%;
 - Ramais Domiciliar de Esgoto – 62%.

Área Comum – 7,79%

- Muro:
 - Muro (Condomínio) – 27,84%.
- Engenheiro e Topógrafo:
 - Topografia – 46,85%.

Serviços a serem executados no mês seguinte:

- Infraestrutura – Drenagem Pluvial:
 - Tubos.
- Muro:
 - Muro (Condomínio).
- Infraestrutura – Rede de Esgoto:
 - Rede de Esgoto em Tubos.



Materiais em uso (alocados na obra):

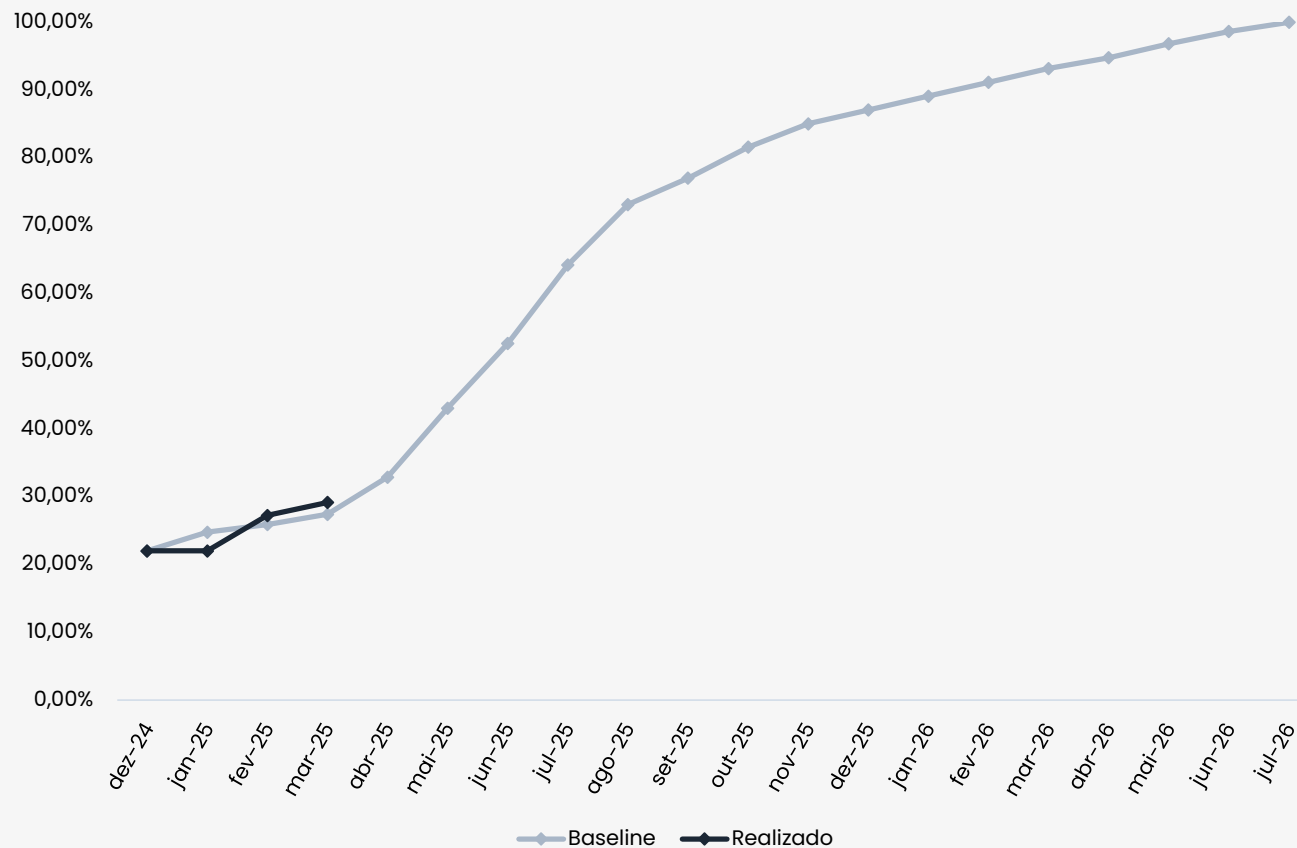
- Tubos de água;
- Tubos de esgoto;
- Tubos pré-moldados de drenagem;
- Blocos de concreto;
- Aço.

Principais Contratações:

- Contratado:
 - MDO de Alvenaria;
 - MDO Rede de Esgotos e Água.
- A Contratar:
 - MDO de Alvenaria;
 - MDO de Rede de Hidráulica.



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição
dez-24	22,02%	22,02%	22,02%	22,02%	
jan-25	2,69%	24,78%		22,02%	
fev-25	0,98%	25,91%	5,23%	27,25%	1,34%
mar-25	1,36%	27,41%	1,91%	29,16%	1,75%
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%			



Nota:

Foi enviado cronograma pela Swiss Park, no qual a evolução prevista para dez/24 é de 25,93%. Esse cronograma foi utilizado como base para o ajuste da curva, de modo a adequar a evolução acumulada até dez/24, conforme apuração realizada 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
Total Obra (R\$):	26.897.820,27 (A)

INCC Base Orçamento:	1.149,170 (B)
Total Obra (INCC):	23.406,30 (C = A/B)
Data Base atual:	abr-25
INCC Base atual:	1.173,775 (D)
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	27.473.732,34 (E = C*D)

Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	mar-25
Incorrido Nominal Obra (R\$):	6.730.716,79 (F)
Incorrido Obra (INCC):	5.929,68 (G)
Saldo a Incorrer (INCC):	17.476,62 (H = C-G)
Incorrido (R\$ atualizado INCC):	6.960.109,60 (I = D*G) 25,33%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	20.513.622,74 (J = D*H) 74,67%

Total Obra (Incorrido Nominal + A Incorrer Atualizado): 27.244.339,53 (K = F+J)

Comparativo evolução Física x Evolução Financeira:

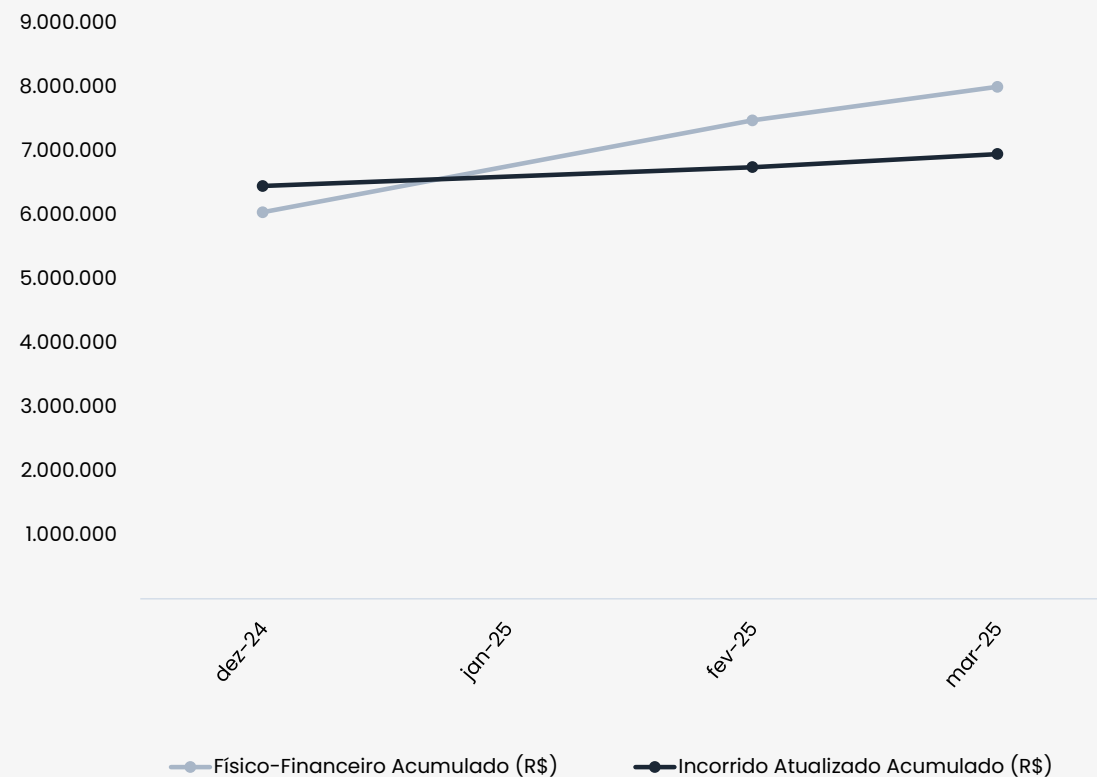
O valor incorrido de obra atualizado por INCC (I) representa uma evolução financeira de 25,33% do orçado, enquanto a evolução física apurada foi de 29,16%. A evolução financeira se encontra, portanto, abaixo da evolução física em 3,82%.

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\$ 20.513.622,74**.



Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$)	Incorrido Atualizado Acumulado (R\$)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
dez-24	6.049.715,86	6.458.749,19	22,02%	23,51%	-1,49%
fev-25	7.486.592,06	6.753.337,48	27,25%	24,58%	2,67%
mar-25	8.010.551,12	6.960.109,60	29,16%	25,33%	3,82%



Notas:

- O físico-financeiro é baseado no orçamento de R\$ 80.765.805,51, 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 Mar/25;*
- *A medição física está 3,82% acima da medição financeira.*



Mês	Incorrido Nominal Obra (R\$)	Incorrido Acumulado (R\$)	Obs
jun-24	8.780,00	8.780,00	
jul-24	17.468,08	26.248,08	
ago-24	641.613,46	667.861,54	
set-24	1.951.425,86	2.619.287,40	
out-24	1.757.225,39	4.376.512,79	
nov-24	1.481.534,91	5.858.047,70	
dez-24	376.012,49	6.234.060,19	<- medição inicial
jan-25	61.437,20	6.295.497,39	
fev-25	229.268,01	6.524.765,40	
mar-25	205.951,39	6.730.716,79	

Notas:

- A primeira medição do empreendimento foi realizada em 03/01/2025, com um valor incorrido apurado até 31/12/2024 de R\$ 6.234.060,19.
- Desde janeiro de 2025, a Monitori apurou um custo incorrido das obras no total de R\$ 496.656,60.
- A necessidade de recursos solicitada pelo incorporador para os próximos três meses totaliza R\$ 3.900.205,40, sendo distribuída da seguinte forma:
 - Abr/25 – R\$ 1.421.441,49;
 - Mai/25 – R\$ 1.421.590,82;
 - Jun/25 – R\$ 1.057.173,09;
R\$ 3.900.205,40



- A medição foi realizada com o acompanhamento do Eng. João Vitor em 28 de março de 2025.
- Para a apuração da evolução física, foi utilizada como base a relação de atividades constantes no orçamento analítico, adotando-se os respectivos pesos percentuais definidos com base nos valores orçamentários.
- Na data da medição, o canteiro de obras contava com efetivo de 39 colaboradores, sendo 38 diretos.
- Conforme previsto contratualmente com a empresa Terrabrasilis, a entrega da infraestrutura está programada para out/25. Já a conclusão da área comum possui previsão para jul/26.





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

[Swiss Park Zurich Anápolis](#)

