

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Swiss Park Zurich Anápolis

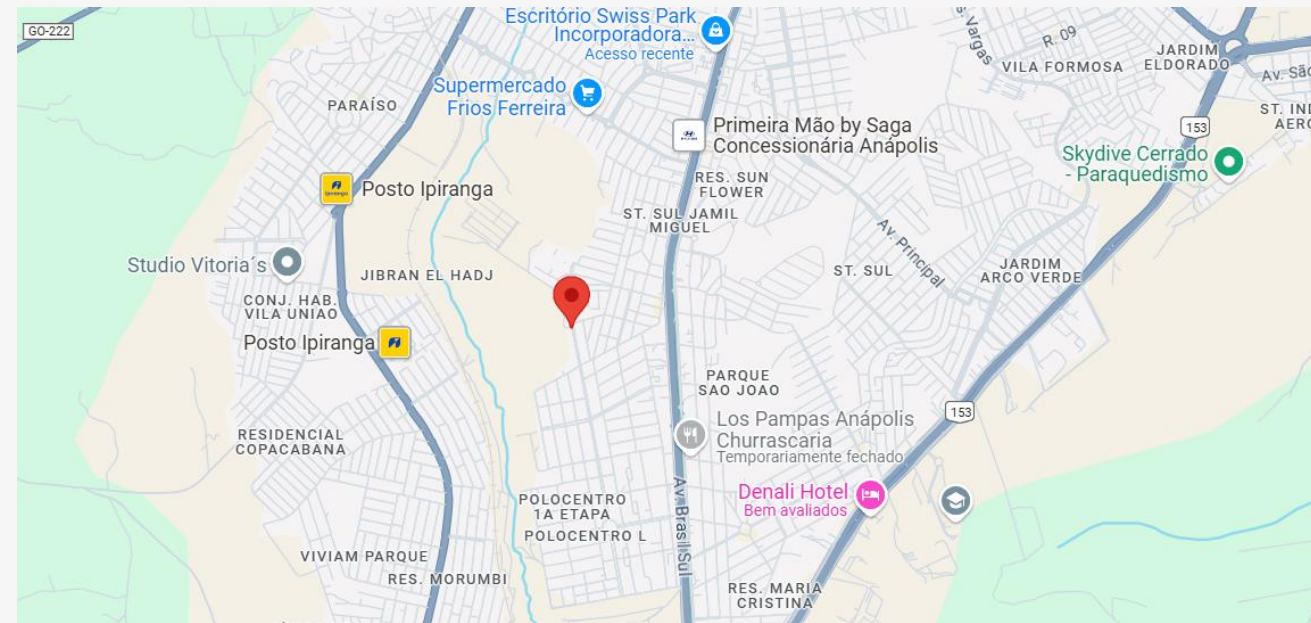
Data Base: Abr/25

Emissão: 14/05/2025





Perspectiva



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

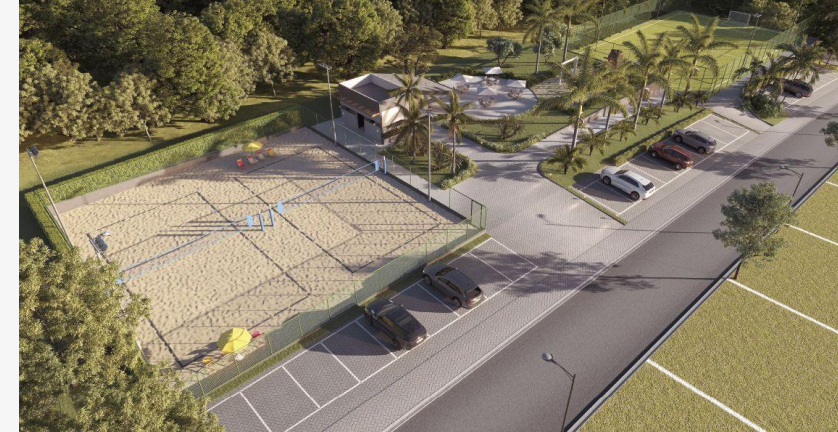


Empreendimento



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.

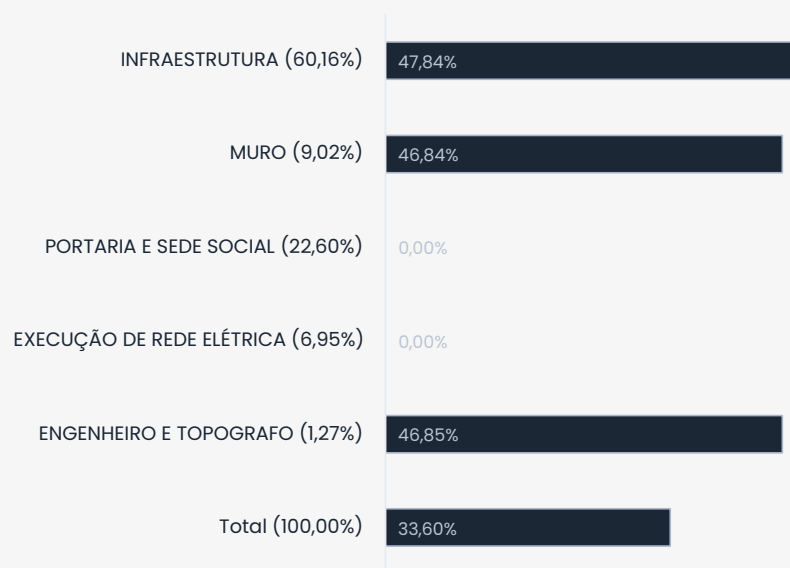
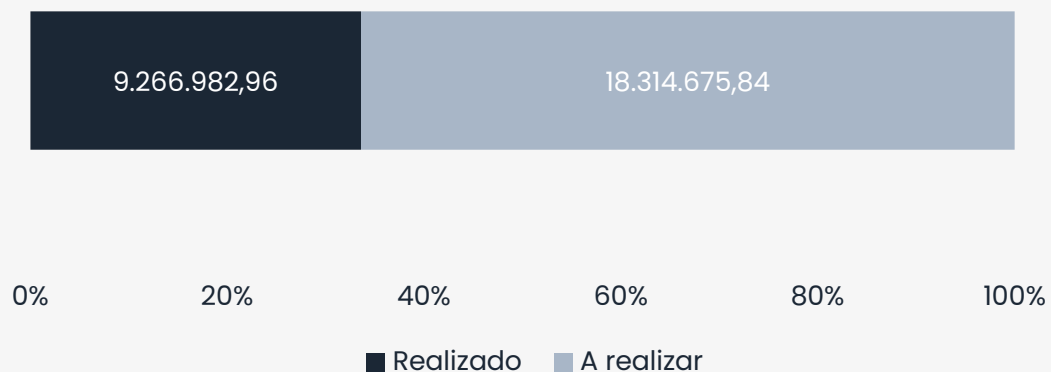
Todos os itens acima foram identificados no orçamento analítico e retiradas do site do empreendimento.



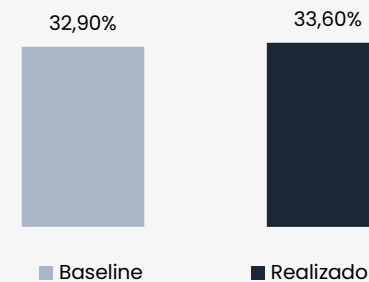


Empreendimento:	Swiss Park Zurich
Incorporadora:	Swiss Park
Data Vistoria:	29/04/2025
Período de Medição:	28/03/2025 à 29/04/2025
Segmento:	Infra Estrutura e Área Comum
nº unidades:	502 Lotes
Área Total (m²):	383.370,44
Valor Orçamento (R\$):	26.897.820,27
Data Base Orçamento:	dez-24
Início obra:	jul-24
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	1.925.422,10	6,98%	74,57%	9,10%	83,67%	314.399,47
2	INFRAESTRUTURA - TERRAPLENAGEM	1.024.403,26	1.050.447,24	3,81%	97,43%	0,00%	97,43%	26.979,70
3	INFRAESTRUTURA - DRENAGEM PLUVIAL	4.126.281,65	4.231.186,45	15,34%	55,56%	4,71%	60,27%	1.681.080,33
4	INFRAESTRUTURA - REDE DE ÁGUA	1.638.581,94	1.680.240,54	6,09%	68,89%	9,82%	78,71%	357.676,60
5	INFRAESTRUTURA - REDE DE ESGOTO	1.183.579,21	1.213.670,01	4,40%	60,20%	17,54%	77,73%	270.238,83
6	INFRAESTRUTURA - PAVIMENTAÇÃO	4.875.633,52	4.999.589,51	18,13%	2,67%	0,00%	2,67%	4.866.060,73
7	INFRAESTRUTURA - DRENAGEM SUPERFICIAL - MEIO FIO	1.111.560,98	1.139.820,83	4,13%	0,00%	0,00%	0,00%	1.139.820,83
8	INFRAESTRUTURA - GABIÃO EROSÃO	294.537,66	302.025,86	1,10%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
9	INFRAESTRUTURA - SERVIÇOS DIVERSOS	50.731,00	52.020,76	0,19%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
10	MURO	2.425.916,71	2.487.592,16	9,02%	27,84%	19,00%	46,84%	1.322.403,99
11	PORTARIA E SEDE SOCIAL	6.078.309,68	6.232.841,99	22,60%	0,00%	0,00%	0,00%	6.232.841,99
12	EXECUÇÃO DE REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA/ILUMINAÇÃO PÚBLICA	1.870.000,00	1.917.542,07	6,95%	0,00%	0,00%	0,00%	1.917.542,07
13	ENGENHEIRO E TOPOGRAFO	340.600,00	349.259,27	1,27%	46,85%	0,00%	46,85%	185.631,30
TOTAL		26.897.820,27	27.581.658,79	100,00%	29,16%	4,44%	33,60%	18.314.675,84

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 – 47,84%

- Infraestrutura – Drenagem Pluvial:
 - Execução de Poço de Visita – 69%;
 - Execução de Acréscimo de Poço – 100%.
- Infraestrutura – Rede de Água:
 - Rede de Água em Tubos – 25%;
 - Conexões Diversas – 72%.
- Infraestrutura – Rede de Esgoto:
 - Rede de Esgoto em Tubos – 83%;
 - Ramais Domiciliar de Esgoto – 81%;
 - Poço de Visita de Esgoto – 79%.

Área Comum – 12,09%

- Muro:
 - Muro (Condomínio) – 46,84%.

Serviços a serem executados:

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



Materiais em uso (alocados na obra):

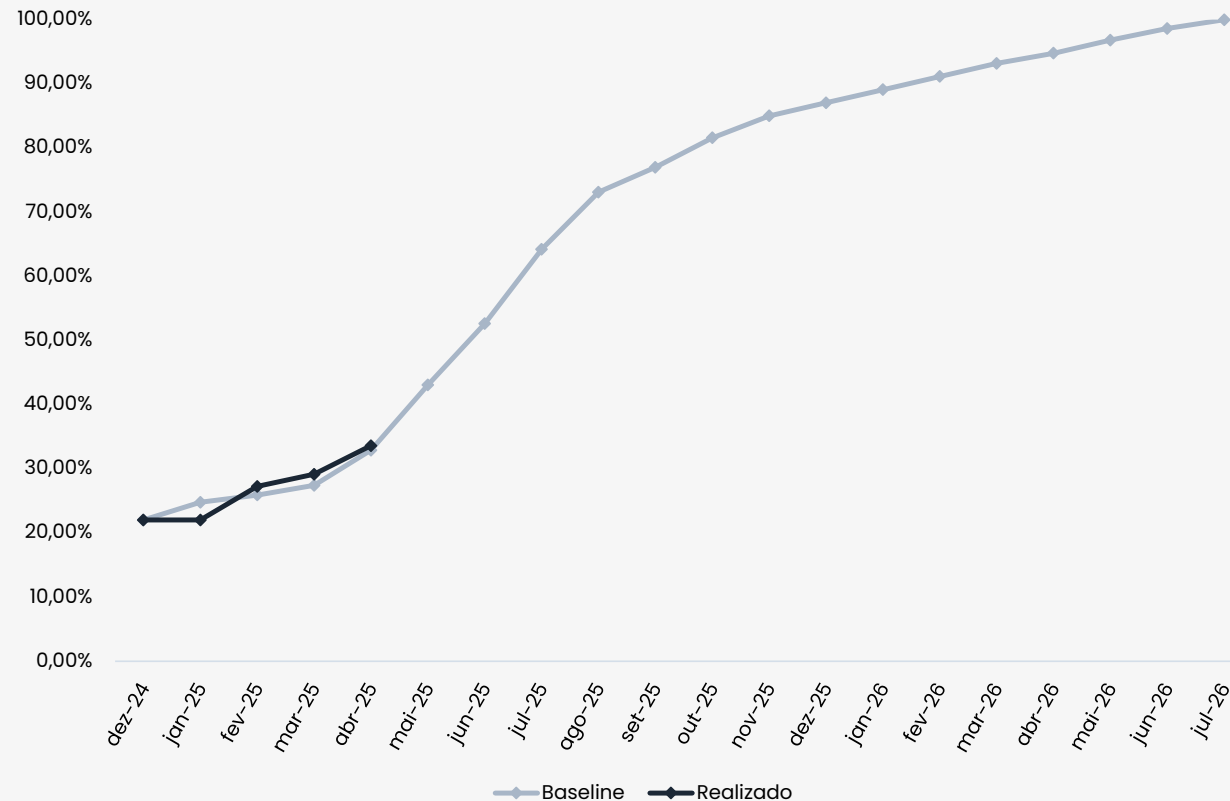
- Tubos de água;
- Tubos de esgoto;
- Tubos pré-moldados de drenagem;
- Blocos de concreto;
- Aço.

Principais Contratações:

- Contratado:
 - MDO de Alvenaria;
 - MDO Rede de Esgotos, Drenagem e Água.
- A Contratar:
 - MDO de Alvenaria;
 - MDO de Rede de Esgoto e Água.



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Variação
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%	4,44%	33,60%	0,70%
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:	mai-25
INCC Base atual:	1.178,386 (D)
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	27.581.658,79 (E = C*D)

Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incurridos:	abr-25
Incurrido Nominal Obra (R\$):	7.538.660,07 (F)
Incurrido Obra (INCC):	6.618,01 (G)
Saldo a Incurrer (INCC):	16.788,29 (H = C-G)
Incurrido (R\$ atualizado INCC):	7.798.568,51 (I = D*G) 28,27%
Saldo a Incurrer (R\$ Atualizado INCC):	19.783.090,28 (J = D*H) 71,73%
Total Obra (Incurrido Nominal + A Incurrer Atualizado):	27.321.750,35 (K = F+J)

Comparativo evolução Física x Evolução Financeira:

O valor incorrido de obra atualizado por INCC (I) representa uma evolução financeira de 28,27% do orçado, enquanto a evolução física apurada foi de 33,60%. A evolução financeira se encontra, portanto, abaixo da evolução física em 5,32%.

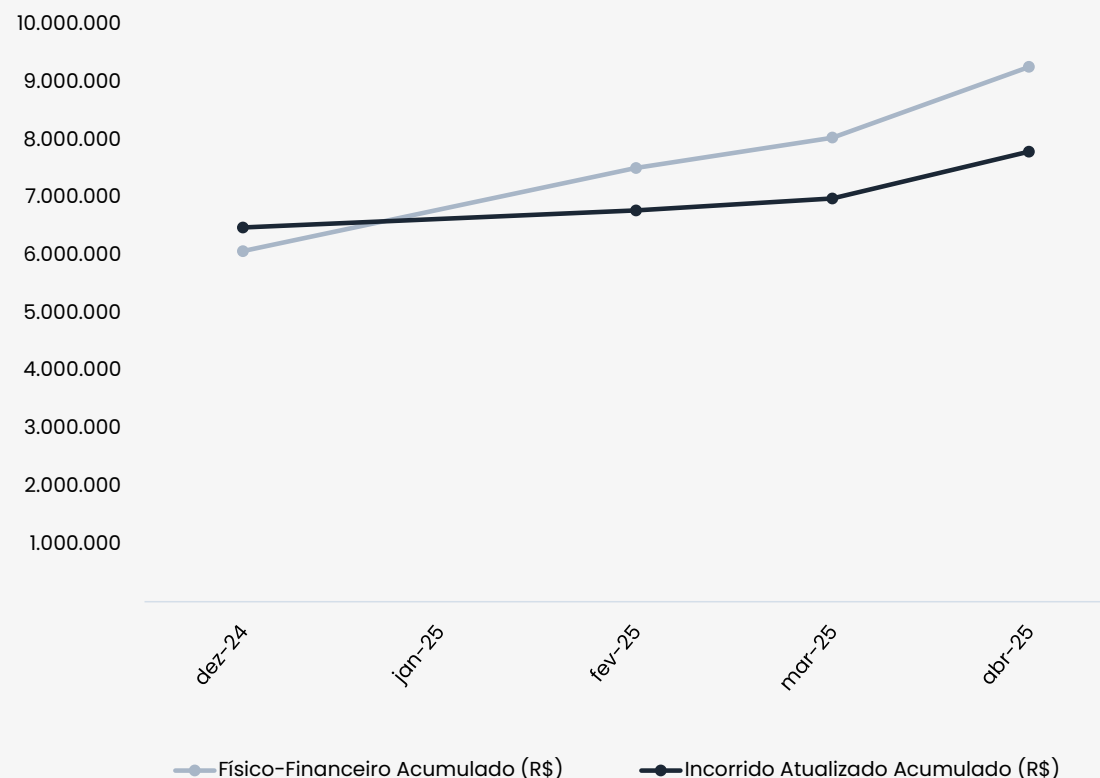
Saldo a incorrer de obra:

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\$ 19.783.090,28**.

Conforme informado pela incorporadora, foram identificadas divergências entre os valores de custos incorridos registrados em seus controles internos e aqueles apurados pela Monitori. Tais discrepâncias possivelmente decorrem de diferenças na metodologia de classificação dos custos, notadamente quanto à separação entre despesas diretamente relacionadas à obra e aquelas que não integram o fluxo comparativo utilizado na análise. A Swiss Park encaminhou demonstrativo detalhado dos custos incorridos, acompanhado das respectivas classificações e justificativas adotadas. As divergências encontram-se em processo de avaliação, cuja conclusão será apresentada nos próximos relatórios.



Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$)	Incorrido Atualizado Acumulado (R\$)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
dez-24	6.073.481,27	6.484.121,42	22,02%	23,51%	-1,49%
fev-25	7.516.002,02	6.779.866,96	27,25%	24,58%	2,67%
mar-25	8.042.019,38	6.987.451,35	29,16%	25,33%	3,82%
abr-25	9.266.982,96	7.798.568,51	33,60%	28,27%	5,32%



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 Abr/25;**
- A medição física está 5,32% 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	
abr-25	807.943,28	7.538.660,07	

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 meses totaliza R\$ 2.478.763,91, sendo distribuída da seguinte forma:

- Mai/25 – R\$ 1.421.590,82;
- Jun/25 – R\$ 1.057.173,09;

R\$ 2.478.763,91



- A medição foi realizada com o acompanhamento do Eng. João Vitor em 29 de abril 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 46 colaboradores, sendo 45 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](#)



monitori
monitoramento imobiliário

monitori
monitoramento imobiliário



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

