

OBRA: COSTA HIROTA II - CRI\_51E01S

MONITORAMENTO DE OBRA

# Relatório Mensal

Mês Maio/25

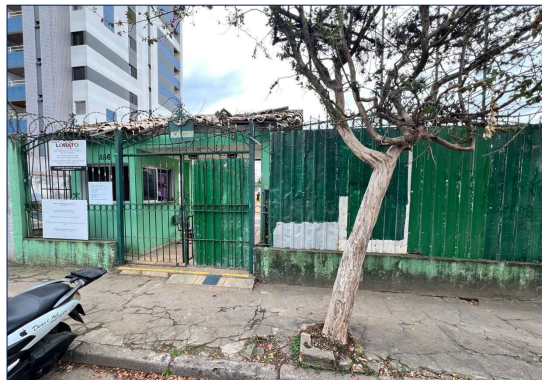


## CLUB BROOKLIN - ICH

Relatório Gerencial Mensal - Maio/2025

### 1. QUADRO RESUMO DO EMPENDIMENTO

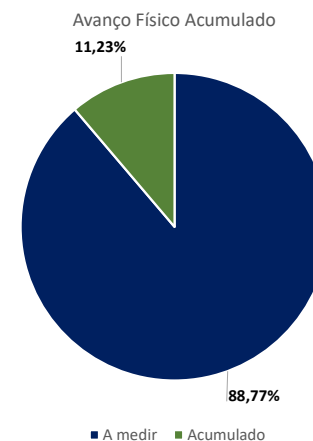
#### 1.1 Quadro Resumo do Empreendimento



\*Frente do empreendimento no período supracitado

Localização:	Rua Ribeiro do Vale n° 585 - Brooklin, São Paulo/SP
Tipologia:	NR2-10
Nº Pavimentos:	Clube - 5 pavimentos (conforme NBR 12721)
Nº de unidades:	1 Clube
Nº de subsolos:	Clube - 1 Subsolo
Nº de vagas:	65 vagas de veículos
Área do terreno:	5.000,00 m² (real / total pelo alvará)
Área privativa:	7.327,25 m²
Área construída:	20.676,59 m²
Razão social:	ICH AÇAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Construtora:	ENGENHARIA COSTA HIROTA
Atualização org:	jan/24 (dat base para análise orçamentária)

#### 1.2 Avanço Físico

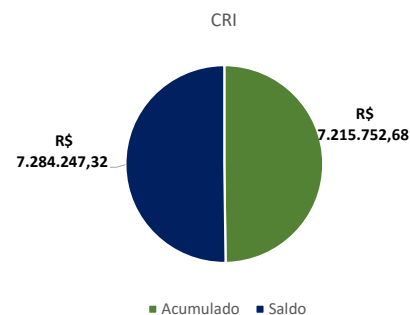


Diferença base line x realizado (p.p)	-0,43
Diferença base line x realizado (%)	32,70%
Avanço físico no mês	2,38%
% da meta atingida no mês	84,70%
Previsão Habite-se	ago/26
Término previsto	ago/26

#### 1.3 Gerenciamento de custos

	Custos Obra	
	R\$	INCC-DI
Incorrido	R\$ 4.143.644,98	3.518,80
Saldo Contrato	R\$ 19.901.954,07	1.184,46
Orçamento Obra	R\$ 24.045.599,05	20.321,32
Estouro/Economia	R\$ -	0
Tendência Valor Total	R\$ 24.045.599,05	20.321,32

\*Saldo PMG atualizado conforme INCC



\* Saldo CRI atualizado conforme IPCA

#### 1.4 Considerações / Pontos de Atenção

Atividades de forma geral, apresentam bom avanço em obra.

Previsão de liberação sendo executada apenas com valores totais informado pelo ICH, sem descrição de itens e/ou atividades para os custos previstos;

Não recebido fluxo financeiro base do empreendimento;

O empreendimento tende a utilizar 100% do orçamento inicial, porém, inferior a 105%

Evolução física foi inferior ao previsto no mês em 0,43p.p., porém, avanço físico acumulado de 11,23% está 1,8%p.p. acima do planejado de 9,48%

## IMAGEM ILUSTRATIVA



# Sumário

---

1. Documentações, aprovações e concessionárias
2. Descrição do andamento da obra
  - 2.1. Principais atividades no período
  - 2.2. Efetivo de obra
3. Suprimentos
4. Avanço físico da obra e planejamento
  - 4.1. Avanço físico financeiro do mês
    - 4.1.1. Curva de evolução física mensal realizado x planejamento – Curva S
  - 4.2. Avanço físico acumulado
    - 4.2.1. Curva evolução física acumulada realizado x planejado – Curva S
      - 4.2.1.1 – Avanço da obra por atividade macro (mensal / acumulado):
  - 4.3. Planejamento / Planos de ataque
  - 4.4. Controle de prazos da obra e tendência de término
5. Controle financeiro
  - 5.1. Controle de liberações CRI e Prestação de Contas – ANEXO 1 e apêndice
  - 5.2. Previsão trimestral de desembolso
  - 5.3. Controle incorrido acumulado OBRA CLUBE (Construção e Projetos pré obra)
  - 5.4. Estudo desvio físico financeiro
6. Considerações
7. Relatório Fotográfico
  - ANEXO 1: CONTROLE LIBERAÇÕES CRI
  - ANEXO 2: CONTROLE DESEMBOLSO OBRA

# 1. Documentações, aprovações e concessionárias

Item	Número / Descrição / 'Status'	Vigência / prazo	Status	Consideração
<b>Alvarás - PMSP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Alvará de execução de edificação nova</b></li> <li>-</li> <li>Nº processo: 1010.2022/0004902-6 Nº documento:2024/01539-00 Data emissão: 15/03/2024</li> <li>Data publicação: 01/03/2024</li> <li>Área construção -20.676,59 m²</li> </ul>	-	VIGENTE	
<b>Seguros RE + RC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Responsabilidade Civil + Risco Engenharia</b> – apólice nº51671000916 Vigência:01/10/2027</li> </ul>	-	VIGENTE	
<b>TCA (Ambiental)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Termo de Compromisso Ambiental</b></li> <li>Processo SEI nº 6068.2022/0006398-3</li> <li>Data da publicação do TCA: 29/07/2024</li> <li>Processo Administrativo SMUL nº 1010.2022/0004902-6</li> <li><b>Alvará de aprovação: 2024/01539-00</b></li> <li>Data da publicação: 01/03/2024</li> </ul>	-	VIGENTE	
<b>Enel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aprovação - Carta Enel</b></li> <li>Primeira viabilidade reprovada em 28/02. Novo envio realizado. Aguardando retorno do projetista</li> </ul>	-	PENDENTE	Processo em andamento, obra aguardando retorno do projetista - <b>ATENÇÃO</b>
<b>Sabesp</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aprovação Sabesp 'Carta de diretrizes de água e coleta de esgoto sanitário'</b> - Já solicitada carta diretriz, aguardando retorno.</li> </ul>	-	PENDENTE	Processo em andamento, boleto recebido pela obra para pagamento - <b>ATENÇÃO</b>
<b>Comgás</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aprovação – Carta Comgás</b></li> <li>• Contrato com Comgás – assinado (11/03/2025)</li> </ul>	-	VIGENTE	

Item	Número / Descrição / 'Status'	Vigência / prazo	Status	Consideração
<b>Bombeiro / AVCB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projeto aprovado e carta /registro da aprovação - não localizado.</li> <li>• Projeto protocolado dia 01/04, previsão de emissão Abr/25 (prazo 30 dias).</li> <li>• Projeto em revisão pelo projetista, previsão de protocolamento para segunda quinzena de Jun/25;</li> </ul>	-	PENDENTE	
<b>ISS</b>		-	PENDENTE	
<b>Elevadores</b>		-	NÃO INICIADO	
<b>Habite-se / CND</b>		-	NÃO INICIADO	

## 2. Descrição do andamento da obra

### 2.1 – Principais atividades no período

<b>Serviço</b>	<b>Descrição</b>	<b>Local</b>	<b>Consideração</b>
<b>Estrutura</b>	<b>Montagem de forma e armação da laje</b>	Terreo	Início da estrutura
<b>Eletrica</b>	<b>Distribuição da elétrica na laje</b>	Terreo	

## 2.2 - Efetivo da obra

Efetivo médio é de **22 funcionários de produção** + 03 equipe técnica da ICH Engenharia (Engenheiro, assistente e mestre de obra).

Consideração: Acrescimento de 46% refere-se ao início de estrutura

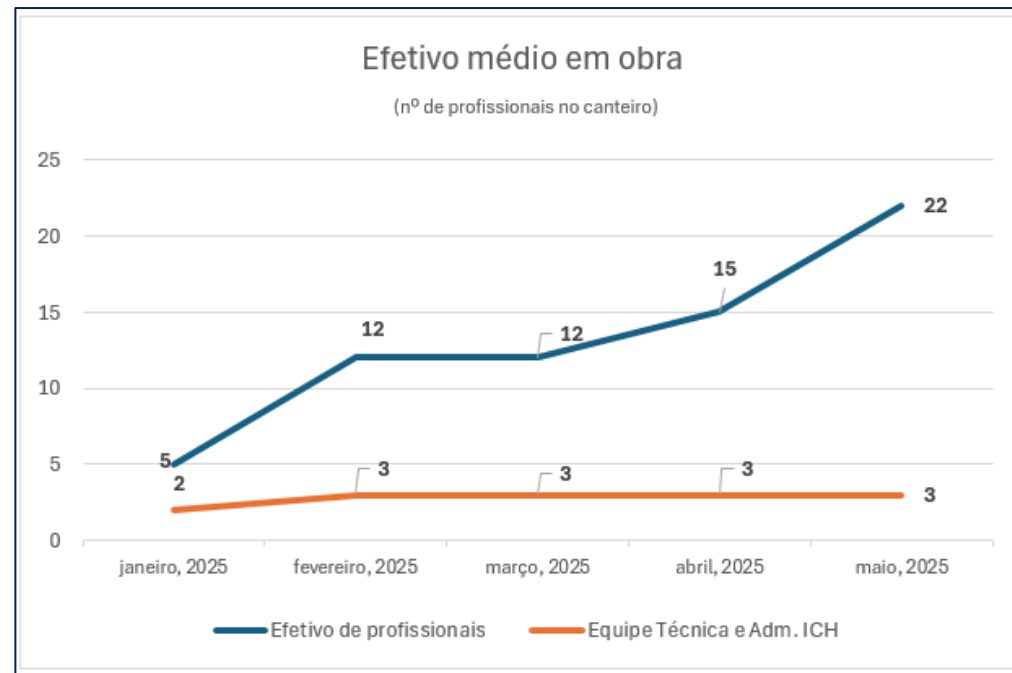
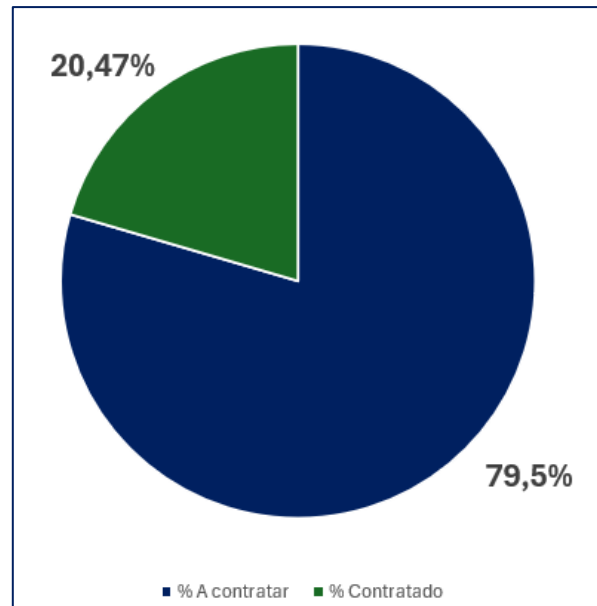


Gráfico comparativo efetivo médio entre meses  
Consideração: Acrescimento de mão de obra de carpintaria verificada 'in loco'

### 3. Suprimentos

A obra está com **20,47%** do suprimento efetivado, com contratações conforme quadro de suprimentos abaixo



Principais itens contratados:

- Escoramento;
- Locação de Grua;
- Em andamento formalização de estrutura;

## Quadro de Suprimentos:

Serviço / Material	Fornecedor	Status	Orçamento i0	Valor atualizado	Valor Contratado	Diferença (Valor Atualizado x Valor Contratado)	Prazo programado para contratação	Prazo de início das atividades em obra	Consideração
EMPRESA DE PORTARIA	ECH	contratado		R\$ -		R\$ 0,00	-		-
CANTEIRO (CONTEINER)	PTA	contratado	R\$ 34.500,00	R\$ 36.010,61	R\$ 34.510,00	-R\$ 1.500,61	-		-
LAUDO DE SOLO	CENTRO DE BIOLOGIA EXPERIMENTAL OCEANUS LTDA	contratado		R\$ -	R\$ 1.700,00	R\$ 1.700,00	-		-
CONTENÇÃO (PAREDE DIAFRAGMA)	TEIXEIRA DUARTE	contratado	R\$ 558.507,91	R\$ 582.962,61	R\$ 815.000,00	R\$ 232.037,39	-		-
ESTACA HÉLICE CONTÍNUA	PREFUNDE	contratado	R\$ 137.052,40	R\$ 143.053,35	R\$ 172.007,79	R\$ 28.954,44	-		validar custo de material
ESCAVAÇÃO E RETIRADA DE TERRA	NOVATER	contratado	R\$ 454.710,69	R\$ 474.620,55	R\$ 387.407,12	-R\$ 87.213,43	-		-
TOPOGRAFIA	SHIBUYA	contratado		R\$ -	R\$ 18.880,00	R\$ 18.880,00	-		-
CONTROLE TECNOLÓGICO	TESTE	contratado	R\$ 50.934,08	R\$ 53.164,26	R\$ 28.600,00	-R\$ 24.564,26	-		-
TECNICO DE SEGURANÇA	MONALISA	contratado	R\$ 20.700,00	R\$ 21.606,37	R\$ 30.000,00	R\$ 8.393,63	-		-
ESTRUTURA - MO (blocos e Torre)	WC CONSTRUÇÃO	contratado	R\$ 1.358.242,00	R\$ 1.417.713,68	R\$ 1.417.713,68	R\$ 0,00	-		Aguardando validação - possível item de estouro a ser aferido no próximo relatório
FORMA PRONTA	PALMAPLASTIC	contratado	R\$ 550.846,55	R\$ 574.965,79	R\$ 159.999,00	-R\$ 414.966,79	mai/25	jul/25	Contratação parcial (apenas até o térreo devido a reaproveitamento)
ESCORAMENTO	VIGATECH	contratado	R\$ 565.719,27	R\$ 590.489,73	R\$ 550.767,50	-R\$ 39.722,23	mai/25	jul/25	-
GRUA/ MINI-GRUA	AZTEC ELEVADORES E SERVIÇOS LTDA	contratado	R\$ -	R\$ -	R\$ 68.074,00	R\$ 68.074,00	mai/25	jul/25	Não considerado em orçamento
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS e HIDRÁULICAS (Torre)		QC (em obra)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	mai/25	jul/25	-
LINHA DE VIDA		QC (em obra)	R\$ 3.450,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	mai/25	jul/25	-
BANDEJA		QC (não iniciado)					jun/25	ago/25	-
TELA PISO À PISO		QC (não iniciado)					ago/25	out/25	-
SLQA		QC (não iniciado)					ago/25	out/25	-
TELA FACHADEIRA		QC (não iniciado)					mar/26	mai/26	-
CREMALHEIRA		QC (não iniciado)					dez/25	mar/26	-
DRYWALL		QC (não iniciado)					set/25	nov/25	-
M.O. CIVIL		QC (não iniciado)					set/25	nov/25	-
PORTAS DE MADEIRA		QC (não iniciado)					mar/26	jul/26	-
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS e HIDRÁULICAS		QC (não iniciado)					mai/25	jul/25	-
ESQUADRIAS de ALUMÍNIO		QC (não iniciado)					jan/26	jul/26	-
ELEVADORES		QC (não iniciado)					set/25	jun/26	-
IMPERMEABILIZAÇÃO		QC (não iniciado)					mar/26	mai/26	-
ESQUADRIA DE FERRO		QC (não iniciado)					mai/26	jul/26	-
CERÂMICA		QC (não iniciado)					fev/26	mai/26	-
FACHADA		QC (não iniciado)					mar/26	mai/26	-
GESSO LISO		QC (não iniciado)					fev/26	abr/26	-
PINTURA		QC (não iniciado)					mai/26	jun/26	-
TEXTURA		QC (não iniciado)					mai/26	jun/26	-
MÁRMORES E GRANITOS		QC (não iniciado)					abr/26	jul/26	-
LIMPEZA FINA		QC (não iniciado)					mai/26	jul/26	-
COMUNICAÇÃO VISUAL		QC (não iniciado)					mai/26	ago/26	-
PEDRAS EXTERNAS - DECORATIVAS		QC (não iniciado)					mar/26	mai/26	-
PAISAGISMO		QC (não iniciado)					mai/26	jul/26	-
BRISE FACHADA		QC (não iniciado)					abr/26	ago/26	-
<b>TOTAL</b>						<b>-R\$ 209.928</b>			

## 4. Avanço físico da obra e Planejamento

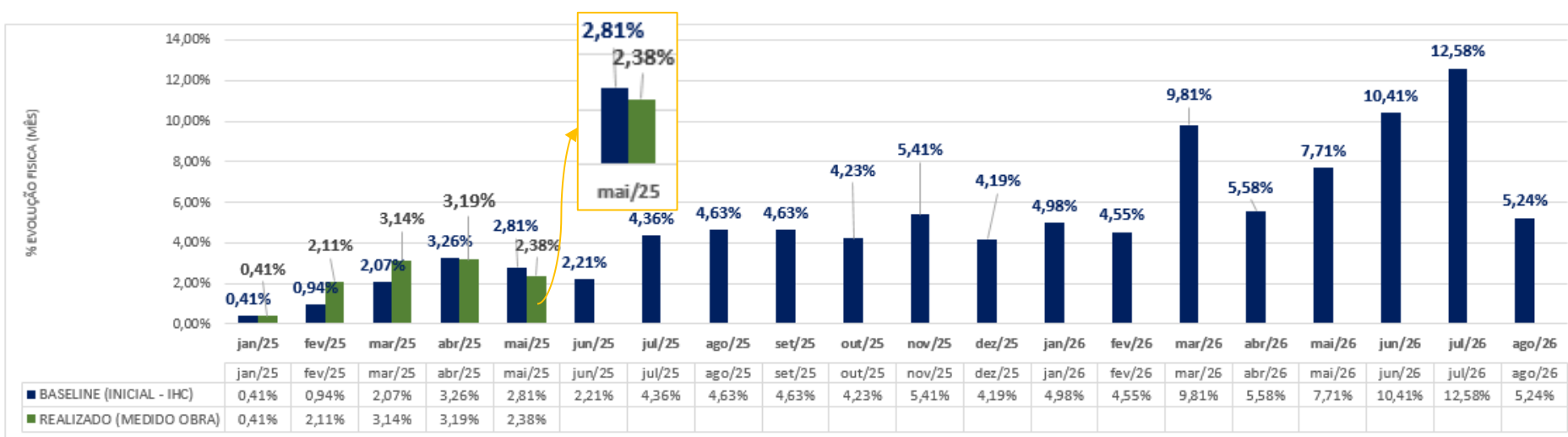
### 4.1 - Avanço físico mensal

O Avanço físico financeiro mensal de Maio é de **2,38%**, conforme quadro abaixo.

	<b>Andamento fisico IO com construtora</b>	<b>Andamento físico realizado</b>	<b>Diferença (p.p) Previsto - realizado <u>NO MÊS</u></b>	<b>Diferença % Realizado x Planejamento IO <u>NO MÊS</u></b>
jan/25	0,41%	<b>0,41%</b>	0,00%	0,00%
fev/25	1,35%	<b>2,11%</b>	0,76%	56,30%
mar/25	2,07%	<b>3,14%</b>	1,07%	51,69%
abr/25	3,26%	<b>3,19%</b>	-0,07%	-2,15%
mai/25	2,81%	<b>2,38%</b>	-0,43%	-15,30%
jun/25	2,21%	<b>a medir</b>		

### 4.1.1 - Curva de evolução física mensal realizado x planejamento – Curva S

#### AVANÇO FÍSICO MENSAL - REAL X PLANEJAMENTO



No mês de referência:

Previsto **2,81%** no planejamento fixado da obra e executado **2,38%**.

## 4.2 -Avanço físico acumulado

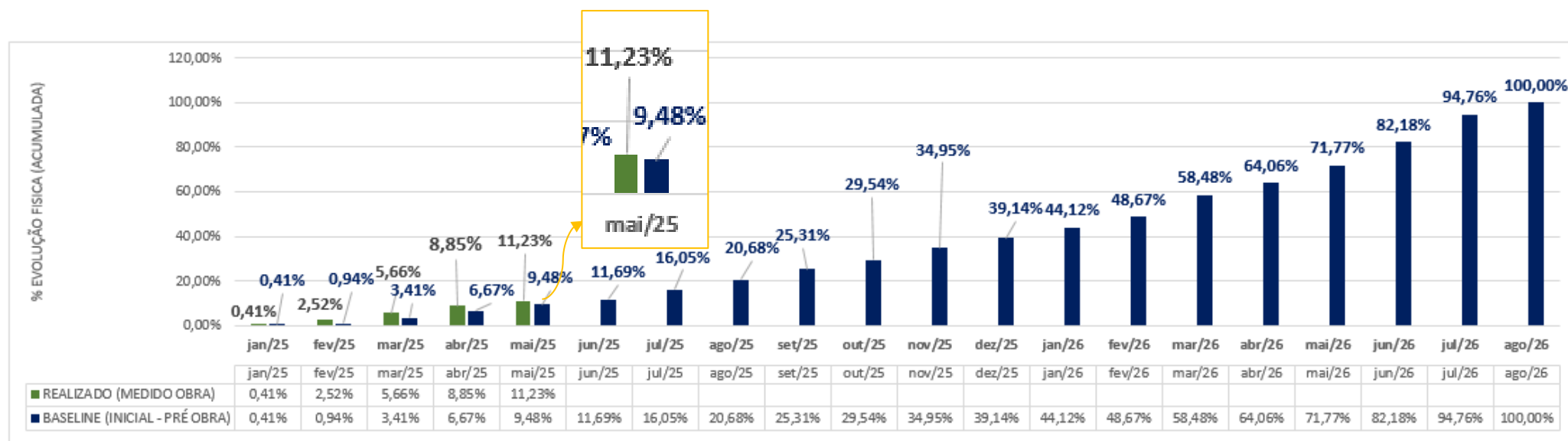
O Avanço físico financeiro acumulado até Maio é de **11,23%**, conforme quadro abaixo.

### ACUMULADO

	Andamento físico IO com construtora	Andamento físico realizado	Diferença (p.p_ Previsto - realizado	Diferença % Realizado x Planejamento IO
mai/25	9,48%	<b>11,23%</b>	1,8%	18,5%

#### 4.2.1 – Curva evolução física acumulada realizado x planejado – Curva S:

### AVANÇO FÍSICO ACUMULADO - REAL X PLANEJAMENTO



No mês de referência:

Previsto **9,48%** no planejamento fixado da obra e executado **11,23%**.

#### 4.2.1.1 – Avanço da obra por atividade macro :

Item	Descrição dos serviços	Avanço de obra mensal		Variação	Avanço de obra acumulado		Variação
		Previsto	Realizado		Previsto	Realizado	
1	SERVIÇOS INICIAIS	0,34%	0,27%	-0,07%	1,36%	2,14%	0,78%
2	INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS	0,04%	0,02%	-0,02%	0,16%	0,31%	0,15%
3	EQUIPAMENTOS E FERRAMENTAS	0,08%	0,01%	-0,08%	0,33%	0,05%	-0,28%
4	MOVIM.DE TERRA E TRANSPORTES	0,00%	0,07%	0,07%	2,39%	2,09%	-0,30%
5	FUNDAÇÕES	1,37%	0,58%	-0,80%	4,27%	4,83%	0,56%
6	ESTRUTURA	0%	1,43%	1,43%	0%	2,06%	2,06%
7	PAREDES E PAINEIS	0%	0%	0%	0%	0%	0%
8	ESQUADRIAS METALICAS	0%	0%	0%	0%	0%	0%
9	ESQUADRIAS DE MADEIRA	0%	0%	0%	0%	0%	0%
10	IMPERMEABILIZAÇÃO	0,98%	0%	-0,98%	0,98%	0%	-0,98%
11	REVESTIMENTOS	0%	0%	0%	0%	0%	0%
12	COBERTURA	0%	0%	0%	0%	0%	0%
13	VIDROS	0%	0%	0%	0%	0%	0%
14	PINTURAS	0%	0%	0%	0%	0%	0%
15	PISOS	0%	0%	0%	0%	0%	0%
16	INSTALACOES HIDRAULICAS	0%	0%	0%	0%	0%	0%
17	INSTALACOES ELETRICAS	0%	0%	0%	0%	0%	0%
18	INSTALACOES ESPECIAIS	0%	0%	0%	0%	0%	0%
19	REDES EXTERNAS E/OU INTERNAS	0%	0%	0%	0%	0%	0%
20	SERVICOS COMPLEMENTARES	0%	0%	0%	0%	0%	0%
21	DOCUMENTACAO P/ENTREGA DA OBRA	0%	0%	0%	0%	0%	0%
22	MANUTENCAO POSTERIOR DA OBRA	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>TOTAL EXECUTADO</b>		<b>2,81%</b>	<b>2,38%</b>	<b>-0,43%</b>	<b>9,48%</b>	<b>11,23%</b>	<b>1,75%</b>

### 4.3 – Planejamento / Planos de ataque

Metas de atividades para próximo mês (Junho/25):

<b>Serviço</b>	<b>Descrição</b>	<b>Local</b>	<b>Consideração</b>
Estrutura	Montagem de forma	1º Pavimento	-
	Armação da laje	1º Pavimento	-
	Concretagem da laje	Terreo	-
Elétrica	Distribuição elétrica na laje	1º Pavimento	-

Comparativo das metas mês Maio/25

<b>Serviço</b>	<b>Descrição</b>	<b>Local</b>	<b>Consideração</b>	
Fundação	Blocos de fundação	-	Finalizado	ATENDIDO
Fundação	Blocos de cimbramento	Térreo	Início da execução	ATENDIDO

#### 4.4 – Controle de Prazos da obra e Tendência de término

Previsão para término da obra, conforme o prazo contratual entre a Incorporadora e a Construtora, e a tendência atual para a conclusão da obra.

<b>Base</b>	<b>Prazo termino obra</b>
Previsão contrato conclusão obra	ago-26
<b>Tendência conclusão - planejamento Construtora</b>	<b>ago-26</b>
<b>Tendência conclusão obra - WE</b>	<b>ago-26</b>

#### 4.5 – Tendência de finalização da obra x Prazo nota comercial

Conforme carta técnica enviada em 05/05/2025, localizamos uma divergência de datas previstas e início efetivo de obra, de acordo com trecho abaixo:

##### **1) Datas previstas Nota Comercial x Efetivo início de obra**

Data de início da obra na nota comercial, não condiz com a data real de início conforme informações abaixo:

A nota comercial do CRI indica o início da obra do 'Clube' para junho/2024. No entanto, consideramos como marco inicial a data de janeiro/2025, quando se deu o início efetivo da mobilização do canteiro de obras.

Dessa forma, a obra teve início 7 (sete) meses após a data prevista no CRI, sendo, portanto, tecnicamente entendido que o prazo contratual previsto da construção seja contado a partir da data de mobilização real.

Ressaltamos ainda que, em dezembro/2023, ocorreram a demolição do imóvel existente no terreno e a execução do stand de vendas, conforme registrado na carta técnica encaminhada em 23/12/2023.

Premissas	Unidade de Medida	Valor	Data de Inicio	Data Final
Valor de Venda m² priv.	R\$/m²	17.500	nov/24	-
Venda Residencial	unid/mês	2	out/24	jun/27
Obra Clube	R\$	21.000.000	jun/24	nov/25
Pagamento Clube	R\$	12.610.000	-	jun/24
Obra Residencial	R\$	58.000.000	abr/25	mar/27
Outorga	R\$	8.795.806	-	jul/24
Marketing	R\$	6.400.000	ago/24	mar/27
Incorporação	R\$	1.500.000	-	jun/24

*Trecho retirado Nota Comercial CRI 51E01S – Costa Hirota*

## 5. Controles financeiros

### 5.1 – Controle de liberações CRI e Prestação de Contas – ANEXO 1 e apêndice

A liberação bruta CRI para o período foi **R\$3.614.194,00**, sendo, entrada (valor líquido) R\$2.353.175,88 referente a liberação nº02 no dia 13/05 e R\$1.261.017,79 referente a liberação nº 3 de junho/26 no dia 30/05, conforme o relatório financeiro analítico em anexo. O resultado imobiliário do mês foi de **-1.957.623,00** (incluindo despesas e receitas do empreendimento). O Saldo final em contas do empreendimento (caixa) foi de **+3.644.274,00**

3.614.194	liberação I CRI
(1.957.623)	Resultado imobiliário no mês
<b>1.656.571</b>	<b>(Liberação CRI - resultado mês)</b>
-	aporte próprio
1.968.687,02	saldo anterior
<b>3.625.258</b>	<b>RESULTADO TOTAL NO MÊS</b>
<b>3.644.274</b>	<b>SALDO FINAL EM CAIXA</b>
19.017	diferença (-) validar

## 5.2 – Previsão trimestral de desembolso

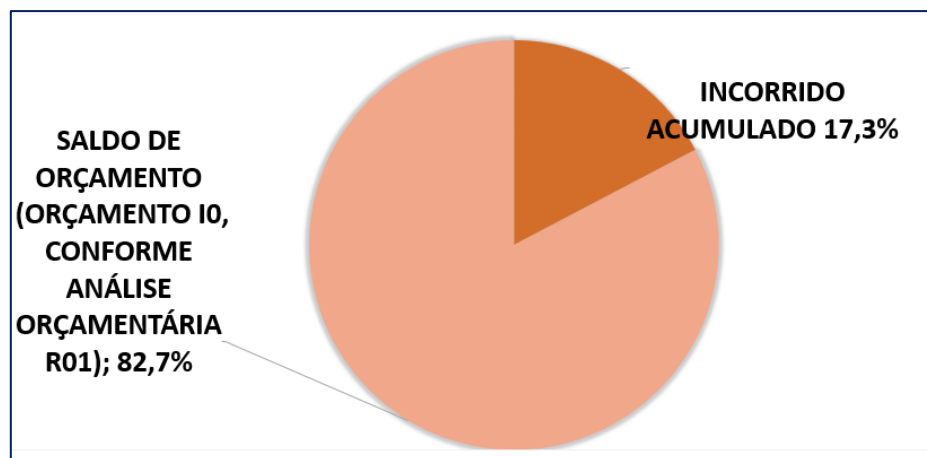
	jun/25	jul/25
Previsão desembolsos empreendimento total	R\$ 1.802.700,00	R\$ 1.287.500,00
Receita (Aporte + Vendas)	-R\$ 45.600,00	-R\$ 5.000,00
Contigência obra/ Despesas gerais	-R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00
Saldo anterior	R\$ -	-R\$ 990.100,00
<b>Previsão liberação</b>	<b>R\$ 1.257.100,00</b>	<b>R\$ 800.000,00</b>

### Consideração:

→ As previsões para valor de liberação incluem todas as despesas do custo do empreendimento previstas no mês, sujeito a variações, inclusive minoração caso haja entrada de outras receitas e por utilização saldo bancário.

### 5.3 Controle incorrido acumulado OBRA CLUBE (Construção e Projetos pré obra)

A partir da prestação de contas 'romaneio de notas' obtivemos no mês **R\$1.323.845,54 (5,50%)**, conforme anexo. Acumulado incorrido **desde Dezembro/24** é de **R\$4.143.644,98 (17,32%)** conforme prestações de contas.



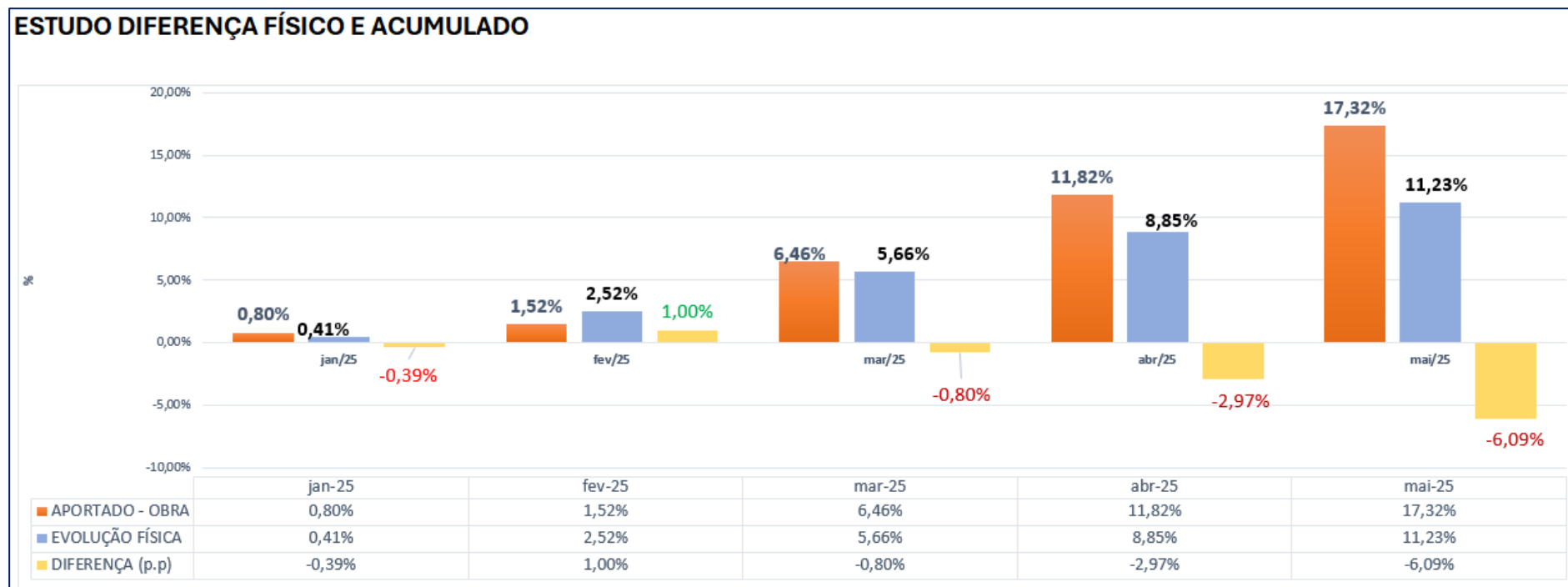
- Contas bancárias possui somatória de saldo positivo no valor de **R\$3.644.274** em 31/05/2025.
- O empreendimento anteriormente a Dezembro/24 (período de início do monitoramento e serviços de demolição em obra) teve um valor incorrido adicional de **R\$1.300.685,12**.

A obra possui saldo atualizado do orçamento de R\$ 19.901.954,07, com tendência atual do custo total de construção de R\$ 24.045.599,05.

<b>QUADRO RESUMO</b>	<b>R\$</b>	<b>INCC</b>	<b>%</b>
<b>INCORRIDO CLUBE ACUMULADO (DESDE DEZ/24)</b>	<b>R\$ 4.143.644,98</b>	<b>3.518,796</b>	<b>17,3%</b>
<b>SALDO DE ORÇAMENTO (ORÇAMENTO IO, CONFORME ANÁLISE ORÇAMENTÁRIA R01)</b>	<b>R\$ 19.901.954,07</b>	<b>16.802,53</b>	<b>82,7%</b>
<b>TENDENCIA DO VALOR ATUALIZADO DA CONSTRUÇÃO (INCC n-1)</b>	<b>R\$ 24.045.599,05</b>	<b>20.321,32</b>	<b>100,0%</b>
		VERDADEIRO	

## 5.4 - Estudo desvio físico financeiro

Considerando os desembolos de obra desde Dezembro/24, temos 17,32% do valor de orçamento incorrido e 11,23% de evolução física de obra, portanto, uma diferença negativa de **6,09 p.p.**



**Consideração:** Caso fosse considerando o incorrido antes do início de mobilização de obra com o custo no montante acumulado de R\$1.300.685,12 teríamos um desvio físico financeiro de **-11,33 p.p**

## 6. Considerações

- O avanço físico no mês foi de 2,38%, cumprindo 84,70% do planejamento de 2,81%;
- O avanço físico acumulado da obra é de 11,23% e o previsto em planejamento baseline era de 9,48%, uma diferença positiva de 1,75p.p.;
- Conforme planilha de controle de custos anexa e o resumo apresentado no item 5.3, a obra, até o momento, tende a utilizar 100% do orçamento inicial da construção, que é corrigido mensalmente pelo índice INCC (Índice Nacional da Construção Civil). **Dessa forma, a projeção atual indica uma tendência de custo inferior (<) a 105% do orçamento atualizado.**
- Atividades de forma geral, apresentam bom avanço em obra;
- Previsão da liberação sendo executada apenas com valores total informado, sem descrição do item ou atividades para os custos previstos;
- Não recebido fluxo financeiro base do empreendimento;
- Prestação de contas foi realizada com relatório de custos e extratos bancários das duas contas retratadas, não recebido lista de romaneio de notas fiscais.

## 7. Relatório Fotográfico



*Foto 1 – Visão geral da obra*



*Foto 2 – Visão geral terreno*



*Foto 3 – Montagem de forma*



*Foto 4 – Armação da laje do Térreo*



*Foto 5 - Visão geral da laje – trecho poço do elevador e rampa*



*Foto 6 - Visão geral da laje*

**CONTROLE DE APORTES - CRI ( ANEXO 1)**

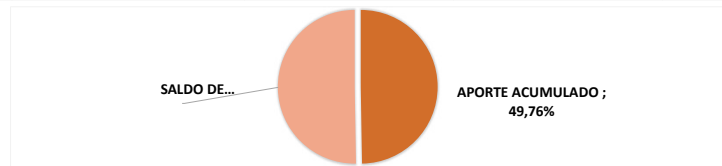
EMPREENDIMENTO: HIROTA / AÇAÍ CLUBE

CLIENTE	INCORPORADORA :	OBRA	CONSTRUTORA	DATA DE CONTRATO	ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO VALOR PROJETO	Nº RELATÓRIO	DATA:
BRIO INVESTIMENTOS	ICH	ICH	ICH	01/08/2024	1.126,92	5	17/06/2025

VALOR TOTAL EMPREENDIMENTO CRI	VALOR TOTAL CRI com atualização monetária	SALDO CRI	VALOR TOTAL DE LIBERAÇÕES	ÚLTIMA DE APORTE (MAIO/25)	% APORTE DO MÊS (maio/25)	% APORTE ACUMULADO (até MAIO/25)	% AND. FÍSICO OBRA (até 31/05/2025)
R\$ 14.500.000,00	R\$ 14.500.000,00	- 7.284.247,32	R\$ 7.215.752,68	R\$ 3.614.193,67	24,93%	49,76%	11,23%

LIBERAÇÕES CRI (TOTAL EMPREENDIMENTO)	LIBERAÇÃO 1	LIBERAÇÃO 2	LIBERAÇÃO 3	LIBERAÇÃO 4	LIBERAÇÃO 5	LIBERAÇÃO 6		
-	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25		
VALOR DA LIBERAÇÃO - MÊS	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.601.559,01	R\$ -	R\$ 3.614.193,67	-	-
% VALOR DA LIBERAÇÃO - MÊS	0,00%	0,00%	0,00%	24,84%	0,00%	24,93%		
VALOR LIBERAÇÕES - ACUMULADO	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.601.559,01	R\$ 3.601.559,01	R\$ 7.215.752,68		
% LIBERAÇÕES - ACUMULADO	0,00%	0,00%	0,00%	24,84%	24,84%	49,76%		
SALDO CONTRATO (com atualização IPCA)	R\$ 14.500.000,00	R\$ 14.500.000,00	R\$ 14.500.000,00	R\$ 10.898.440,99	R\$ 10.898.440,99	R\$ 7.284.247,32		
CONSIDERAÇÃO WE	Liberação informada pela equipe BRIO no valor R\$1.702.000,00, para cobrir custos iniciais do CRI.	Liberação informada pela equipe BRIO no valor R\$300.402,13, para cobrir custos iniciais do CRI.		Liberação no valor líquido de R\$ 3.450.000,00, conforme extrato bancário. Validar valor a ser utilizado	Não realizada a solicitação de liberação no mês	Liberação nº3 referente a Junho no valor líquido de R\$1.261.017,79 entrou no mês de Maio		

QUADRO RESUMO	R\$	%
APORTADO ACUMULADO (COM LIBERAÇÃO 5)	R\$ 7.215.752,68	49,76%
SALDO DE CONTRATO:	7.284.247,32	50,24%
TENDÊNCIA TOTAL->	R\$ 14.500.000,00	100,00%



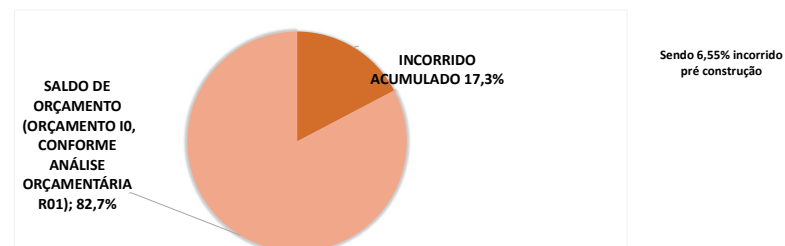
**CONTROLE DE APORTES - CUSTO OBRA CLUBE (incluso pré construção) - ANEXO 2**

EMPREENDIMENTO: AÇAI CLUBE

CLIENTE	INCORPORADORA :	CONSTRUTORA	DATA DE CONTRATO (CONSTRUÇÃO)	INCC BASE CONTRATO (N-1)	Nº RELATÓRIO	DATA:
BRIO INVESTIMENTOS	ICH	ICH		1126,916	5	17/06/2025
<b>VALOR ORÇAMENTO OBRA (CLUBE)</b> <i>sem atualização</i>	<b>TENDÊNCIA ESTOURO/ ECONOMIA</b>	<b>OBRA - ORÇAMENTO IO + TENDÊNCIA ESTOURO/ECONOMIA</b>	<b>INFORMAÇÃO - VALOR INCORRIDO 2022 E 2023 CONFORME PLANILHA AÇAI - DESPESAS PAGAS - 505 ICH AÇAI</b>	<b>% APORTE DO MÊS</b>	<b>% APORTE ACUMULADO à OBRA (até MAIO/25)</b>	<b>% AND. FÍSICO OBRA (até 31/05/2025)</b>
R\$ 22.900.423,11	R\$ -	R\$ 22.900.423,11	R\$ 1.300.685,12	5,50%	17,32%	11,23%
20.321,32			20.321,32	← VALORES EM INCC	DESVIO C/ EVOLUÇÃO OBRA→	-6,09%
-	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25
<b>INCORRIDO OBRA - PRESTAÇÃO CONTAS LJ</b>						
SALDO CONTRATO ANTERIOR (R\$)	R\$ 23.445.217,44	R\$ 23.327.015,05	R\$ 23.374.551,42	R\$ 23.397.872,92	R\$ 22.311.100,74	R\$ 21.116.916,46
<b>VALOR TOTAL INCORRIDO MÊS - R\$ (CUSTO OBRA CLUBE)</b>	<b>R\$ 118.202,39</b>	<b>R\$ 69.955,48</b>	<b>R\$ 169.797,30</b>	<b>R\$ 1.180.014,16</b>	<b>R\$ 1.281.830,11</b>	<b>R\$ 1.323.845,54</b>
<b>VALOR TOTAL INCORRIDO MÊS - INCC (CUSTO OBRA CLUBE)</b>	<b>102,45</b>	<b>60,33</b>	<b>145,24</b>	<b>1.005,32</b>	<b>1.087,78</b>	<b>1.117,68</b>
% VALOR APORTADO - MÊS	0,50%	0,30%	0,71%	4,95%	5,35%	5,50%
<b>REALIZADO ACUMULADO (R\$)</b>	<b>R\$ 118.202,39</b>	<b>R\$ 188.157,87</b>	<b>R\$ 357.955,17</b>	<b>R\$ 1.537.969,33</b>	<b>R\$ 2.819.799,44</b>	<b>R\$ 4.143.644,98</b>
<b>REALIZADO ACUMULADO (INCC)</b>	102,45	162,78	308,02	1.313,33	2.401,12	3.518,80
% APORTADO - ACUMULADO	0,50%	0,80%	1,52%	6,46%	11,82%	17,32%
<b>INCC DO MÊS (n-1)</b>	1.153,725	1.159,536	1.169,116	1.173,775	1.178,386	1.184,462
<b>SALDO CONTRATO ATUALIZADO (PMG)</b>	<b>R\$ 23.327.015,05</b>	<b>R\$ 23.374.551,42</b>	<b>R\$ 23.397.872,92</b>	<b>R\$ 22.311.100,74</b>	<b>R\$ 21.116.916,46</b>	<b>R\$ 19.901.954,07</b>
<b>CONSIDERAÇÕES</b>	conforme informada planilha Açai - Despesas Pagas - Empresa 505 ICH AÇAI - início até 30.01.2025	valor de custo obra clube alterado conforme prestação de contas abr/25. Devido ao recebimento apenas lista de NFs e extrato bancário.	valor de custo obra clube alterado conforme prestação de contas abr/25. Devido ao recebimento apenas lista de NFs e extrato bancário.	valor de custo obra clube alterado conforme prestação de contas mar/25. Recebido apenas lista de NFs e extrato bancário.	valor de custo obra clube alterado conforme prestação de contas abr/25. Recebido apenas lista de NFs e extrato bancário.	

Importante :

<b>QUADRO RESUMO</b>	<b>R\$</b>	<b>INCC</b>	<b>%</b>
INCORRIDO CLUBE ACUMULADO (DESDE DEZ/24)	R\$ 4.143.644,98	3.518,796	17,3%
SALDO DE ORÇAMENTO (ORÇAMENTO IO, CONFORME ANÁLISE ORÇAMENTÁRIA R01)	R\$ 19.901.954,07	16.802,53	82,7%
TENDENCIA DO VALOR ATUALIZADO DA CONSTRUÇÃO (INCC n-1)	R\$ 24.045.599,05	20.321,32	100,0%
		VERDADEIRO	



Obs.: (1) Notas, controles e extratos verificados conforme documentos enviados pelas empresas de incorporação e construção do empreendimento

<b>PRESTAÇÃO DE CONTAS -</b>		
<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>mai/25</b>	<b>SOMATÓRIA</b>
<b>Despesas (-)</b>	<b>(1.992.129)</b>	<b>(9.859.897)</b>
<b>1 - Clube</b>	<b>(1.323.845,54)</b>	<b>(4.082.773)</b>
1.1 - Obra + Projetos + Interiores	<b>(1.323.846)</b>	(3.954.012)
1.1.1 - Construção (custo raso)	(1.274.432)	(3.727.946)
1.1.2 - Projetos	(49.413)	(226.066)
1.1.3 - Interiores	-	-
1.2 - Impostos Ref.NF	-	-
1.3 - (02.03) Despesas gerais de incorporação/Taxas financeiras	-	(10.558)
<b>2 - Residencial</b>	<b>(576.285)</b>	<b>(3.554.211)</b>
2.1 - Obra + Projetos + Interiores	<b>(325.285)</b>	(800.638)
2.1.1 - Construção (custo raso)	(256.107)	<b>(256.107)</b>
2.1.2 - Projetos	(69.178)	(544.530)
2.1.3 - Interiores	-	-
2.3 - Impostos Ref.NF	-	(8.580)
2.4 - (02.03) Despesas gerais de incorporação/Taxas financeiras	(56.150)	(384.482)
2.5 - Despesas financeiras	-	-
2.6 - (02.03) PDV (Estande de Vendas)/Marketing	(194.850)	<b>(2.360.512)</b>
2.7 - Impostos (sobre receitas)	-	-
2.7.1 - Impostos s/ a Receita (RET)	-	-
2.8 - Despesas com comissões e intermediações de vendas	-	-
<b>3 - Terreno - ITBI, pgto, terreno, outorga, intermediação, outos</b>	<b>-</b>	<b>(1.001.164)</b>
3.1 - Pagamento terreno (R\$)	-	(1.001.164)
3.2 - Intermediações	-	-
3.3 - ITBI	-	-
3.4 - Outra	-	-
<b>4 - Gestão da construção</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>6 - Despesas Com Créditos de Financiamento (2.05)</b>	<b>(91.999)</b>	<b>(797.251)</b>
<b>Receitas (+) - receber informação</b>	<b>34.506</b>	<b>1.387.522</b>
Receita com venda de unidades	<b>34.506</b>	<b>1.311.366</b>
(-) Devolução de Distratos	-	-
Outras Receitas Operacionais	-	-
Receitas Financeiras (ENTRADA APLIC)	-	-
Devoluções/Outras entradas verificadas em extrato	-	76.156
<b>Resultado Imobiliário</b>	<b>(1.957.623)</b>	<b>(8.472.375)</b>
<b>Financiamentos</b>	<b>3.614.194</b>	<b>7.064.194</b>
Liberações CRI	3.614.194	7.064.194
Liberação (+)	3.614.194	7.064.194
Amortização (-10)	-	-
Outros Empréstimos	-	-
Liberação (+)	-	-
Amortização (-10)	-	-
<b>Capital Próprio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Aportes	-	-
<b>Aportes totais (financiamentos + capital próprio)</b>	<b>3.614.194</b>	<b>7.064.194</b>
<b>Fluxo de caixa (líq)</b>	<b>1.656.571</b>	<b>(1.408.182)</b>
Saldo inicial de Caixa	1.968.687	-
<b>Saldo final</b>	<b>3.625.258</b>	<b>-</b>
<b>BANCO CC HIGH GRADE RF - Aplicação</b>	<b>2.382.766</b>	-
<b>BANCO CC ICH ACAI - Itaú S/A/Liberdade</b>	<b>1.261.508</b>	-
<b>BANCO CC ICH ACAI - Itaú S/A BBA</b>	-	-
<b>BANCO CC CAIXA - CAIXA</b>	-	-
<b>SALDO TOTAL EM CAIXA (final mês) - conforme Extratos</b>	<b>3.644.274</b>	<b>-</b>

Diferença

3.614.194	liberação   CRI
(1.957.623)	Resultado imobiliário no mês
<b>1.656.571</b>	<b>(Liberação CRI - resultado mês)</b>
-	aporte próprio
1.968.687,02	saldo anterior
<b>3.625.258</b>	<b>RESULTADO TOTAL NO MÊS</b>
<b>3.644.274</b>	<b>SALDO FINAL EM CAIXA</b>
19.017	diferença (-) validar