

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Authoria Villa D' Agostini

Data base: Jan-25

Emissão: 17/02/2025





Perspectiva



Localização: R. Joaquim Coelho Freitas, 1066 - Santo Agostinho, Franca - SP, 14401-360



Incorporação



Empreendimento

*"O Nurban Ibirapuera oferece uma vida integrada e inteligente dentro e fora de casa. Com apartamentos pensados para aliar conforto, privacidade e bem-estar em meio à correria da rotina, o condomínio conta com áreas de lazer ideais para trabalhar, relaxar, curtir e compartilhar a vida. Tudo isso pelas condições de pagamento que melhor se encaixam na sua realidade."**

* Informações retiradas do site do empreendimento.



Área Comum:



O empreendimento **Authoria Villa D'Agostini** é composto por 75 unidades residenciais. A área de lazer conta com beach tennis, pet place, delivery, coworking, sala de reunião, cine open air, salão de festas, churrasqueira, lounge, deck, piscina, playground, salão de jogos, fitness e quadra poliesportiva. As unidades variam de 204,79 m² a 266,19 m². O empreendimento está localizado no bairro Santo Agostinho, oferecendo fácil acesso a diversos pontos de interesse, como Sesc, supermercado, padaria, restaurante, bares e academia. O empreendimento conta com diferenciais como:

- Coworking;
- Espaço delivery;
- Cine open air;
- Lounge;
- Espaço beach tennis.

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





Unidades de 204,79 m²:



▪ Características / diferenciais:

- *Terraço;*
- *2 Vagas garagem;*
- *Área Gourmet;*
- *Espaço para escritório;*
- *Lavabo;*
- *Lavanderia;*
- *3 Quartos com suítes.*



Unidades de 231,12 m²:



▪ Características / diferenciais:

- *Terraço;*
- *3 Vagas garagem;*
- *Área Gourmet;*
- *Lavabo;*
- *Lavanderia;*
- *3 Quartos com suítes.*



Unidades de 266,19 m²:



▪ Características / diferenciais:

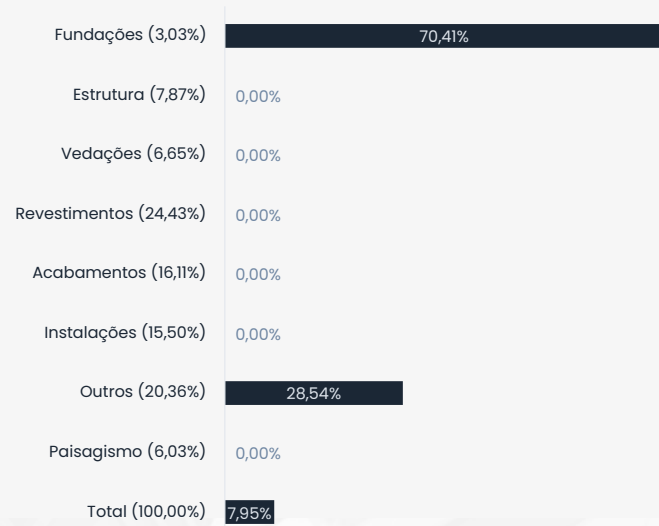
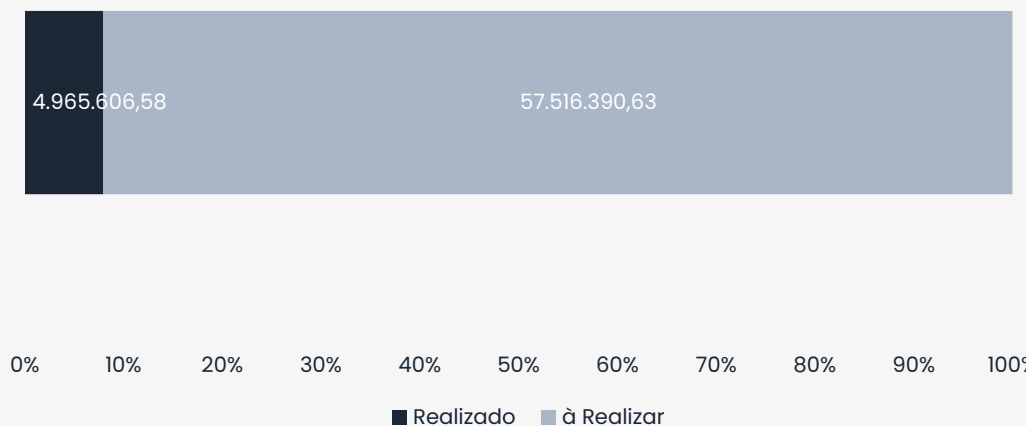
- *Terraço;*
- *3 Vagas garagem;*
- *Área Gourmet;*
- *Lavabo;*
- *Lavanderia;*
- *4 Quartos com suítes.*



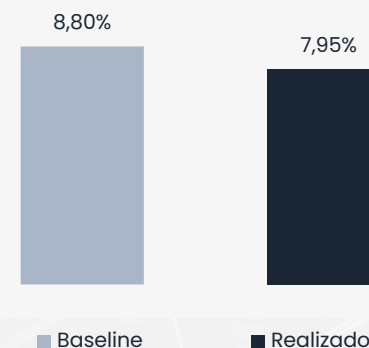


Empresa:	PAGANO AGOSTINIANOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE EIRELI
Construtora:	CONSTRUTORA PAGANO
Data Vistoria:	11/02/2025
Período de Medição:	09/01/2025 à 11/02/2025
Segmento:	Residencial
n° unidades:	75 Casas
Método construtivo:	Concreto Armado + Laje Pré-Moldada
Área privativa (m²):	26.160,39
Área construída (m²):	37.400,25
Área Equivalente Global (m²):	19.554,50
Valor Orçado Inicial (R\$):	58.424.754,05
Orçamento R\$ / m² área Equivalente.:	2.987,79
Área Equivalente m² / m² Área privativa:	0,75
Início obra:	mai-24
Previsão término obra:	dez-26
Quantidade de Meses de Obra:	32
Vistoriador / CREA:	Juliane Ravenelli / 5070026500

Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Acumulada





Item	Descrição	Orçamento			Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
		Valor Orçado (R\$)	Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item				
1	Despesas iniciais	168.453,80	180.151,89	0,29%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
2	Serviços Preliminares	742.712,30	794.289,14	1,27%	97,98%	0,00%	97,98%	16.041,66
3	MDO Administrativa	3.199.094,60	3.421.252,23	5,48%	6,82%	1,13%	7,95%	3.149.356,43
4	Despesas Gerais	1.638.889,08	1.752.699,94	2,81%	6,68%	1,06%	7,74%	1.617.056,12
7	Fundações	1.771.255,29	1.894.258,18	3,03%	70,41%	0,00%	70,41%	560.503,53
8	Estrutura	4.600.512,07	4.919.989,60	7,87%	0,00%	0,00%	0,00%	4.919.989,60
9	Vedações	3.887.571,11	4.157.539,23	6,65%	0,00%	0,00%	0,00%	4.157.539,23
10	Tratamentos	551.797,02	590.115,96	0,94%	0,00%	0,00%	0,00%	590.115,96
11	Esquadrias Metálicas	4.376.660,48	4.680.592,88	7,49%	0,00%	0,00%	0,00%	4.680.592,88
12	Esquadrias de Madeira	746.835,35	798.698,51	1,28%	0,00%	0,00%	0,00%	798.698,51
13	Cobertura	3.511.144,69	3.754.972,29	6,01%	0,00%	0,00%	0,00%	3.754.972,29
14	Revestimentos em Argamassa	3.453.833,36	3.693.681,04	5,91%	0,00%	0,00%	0,00%	3.693.681,04
15	Revestimentos - Pisos e Paredes	5.459.575,21	5.838.709,44	9,34%	0,00%	0,00%	0,00%	5.838.709,44
16	Forros	713.756,95	763.323,02	1,22%	0,00%	0,00%	0,00%	763.323,02
17	Pintura	2.462.627,66	2.633.642,14	4,22%	0,00%	0,00%	0,00%	2.633.642,14
18	Mármore e Granitos	1.628.804,37	1.741.914,91	2,79%	0,00%	0,00%	0,00%	1.741.914,91
19	Louças e Metais	779.977,20	834.141,86	1,34%	0,00%	0,00%	0,00%	834.141,86
20	Instalações Elétricas e Telefonica	4.964.500,00	5.309.254,27	8,50%	0,00%	0,00%	0,00%	5.309.254,27
21	Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás	3.598.900,00	3.848.821,67	6,16%	0,00%	0,00%	0,00%	3.848.821,67
23	Outras Equipamentos	495.000,00	529.374,73	0,85%	0,00%	0,00%	0,00%	529.374,73
24	Limpeza	183.000,00	195.708,23	0,31%	0,00%	0,00%	0,00%	195.708,23
25	Decoração e Paisagismo	3.524.766,82	3.769.540,40	6,03%	0,00%	0,00%	0,00%	3.769.540,40
27	Infraestrutura	5.965.086,69	6.379.325,61	10,21%	25,33%	10,19%	35,52%	4.113.412,68
TOTAL		58.424.754,05	62.481.997,20	100,00%	6,82%	1,13%	7,95%	57.516.390,63

Obs.:

- 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.



Item	Descrição	Medição Área Comum	Medição Casas	Medição Atual
1	Despesas iniciais	100,00%	0,00%	100,00%
2	Serviços Premilinares	97,98%	0,00%	97,98%
3	MDO Administrativa	7,95%	7,95%	7,95%
4	Despesas Gerais	7,67%	10,00%	7,74%
7	Fundações	0,00%	70,41%	70,41%
8	Estrutura	0,00%	0,00%	0,00%
9	Vedações	0,00%	0,00%	0,00%
10	Tratamentos	0,00%	0,00%	0,00%
11	Esquadrias Metálicas	0,00%	0,00%	0,00%
12	Esquadrias de Madeira	0,00%	0,00%	0,00%
13	Cobertura	0,00%	0,00%	0,00%
14	Revestimentos em Argamassa	0,00%	0,00%	0,00%
15	Revestimentos - Pisos e Paredes	0,00%	0,00%	0,00%
16	Forros	0,00%	0,00%	0,00%
17	Pintura	0,00%	0,00%	0,00%
18	Mármore e Granitos	0,00%	0,00%	0,00%
19	Louças e Metais	0,00%	0,00%	0,00%
20	Instalações Elétricas e Telefonica	0,00%	0,00%	0,00%
21	Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás	0,00%	0,00%	0,00%
23	Outras Equipamentos	0,00%	0,00%	0,00%
24	Limpeza	0,00%	0,00%	0,00%
25	Decoração e Paisagismo	0,00%	0,00%	0,00%
27	Infraestrutura	35,77%	0,00%	35,52%
TOTAL		23,05%	2,87%	7,95%

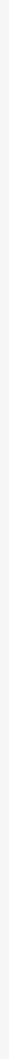
Obs.:

- *Medição detalhada por blocos:*
 - *Medição Área Comum: 23,05%;*
 - *Medição Blocos: 2,87%;*
- *Medição do empreendimento: 7,95%*



Principais serviços realizados:

- Área comum (23,05%):
- Infraestrutura:
 - Muro de Arrimo – 25%;
 - Instalações Elétricas (Infra) – 60%.





Materiais em uso (alocado na obra):

- Materiais Elétricos;
- Materiais Hidráulicos;
- Aço;
- Isopor.

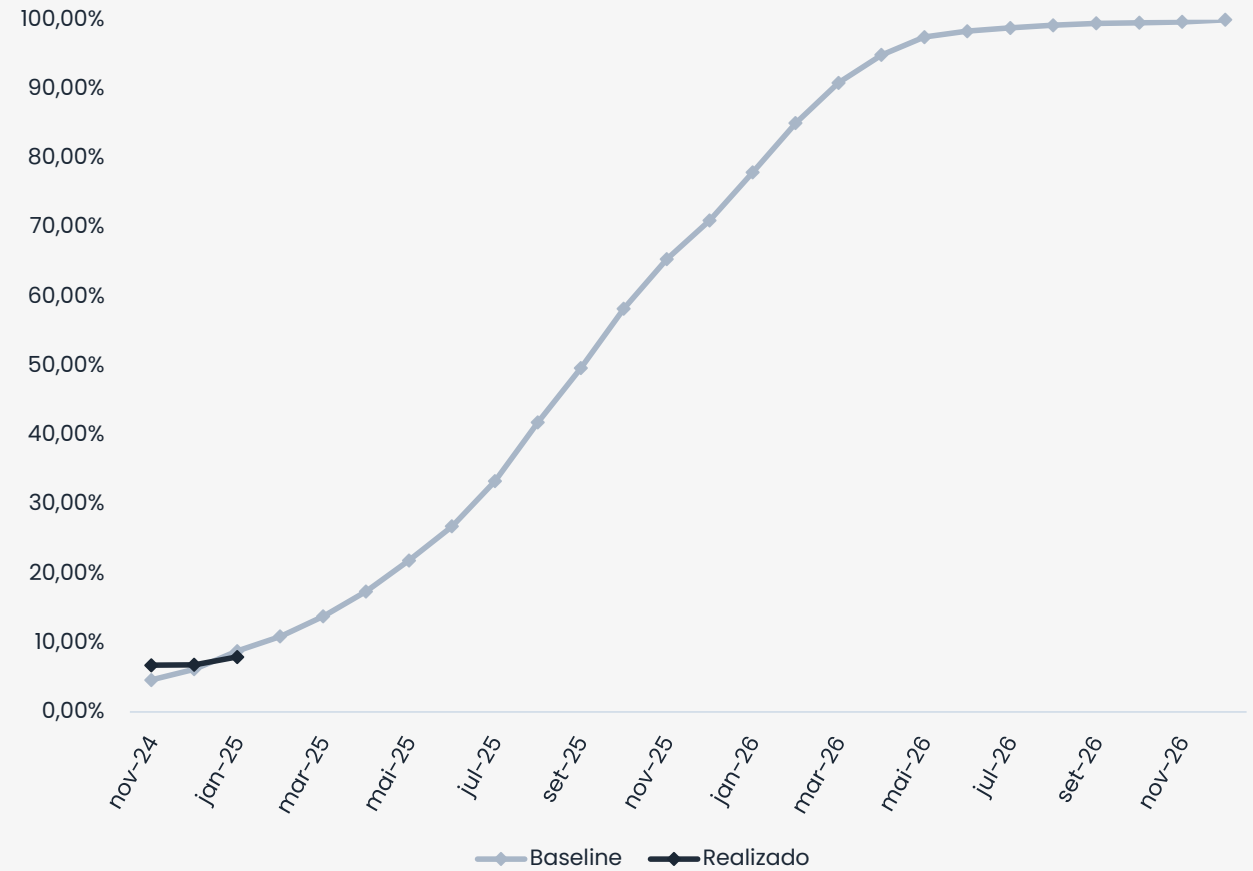
Principais contratações:

- Estagiários – Contratado;
- Pedreiros – Contratado;
- Serventes – Contratado;
- MDO Hidráulica – À Contratar.

Previsto x Realizado



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição
nov-24	4,63%	4,63%	6,75%	6,75%	2,12%
dez-24	1,56%	6,19%	0,06%	6,82%	0,63%
jan-25	2,61%	8,80%	1,13%	7,95%	-0,85%
fev-25	2,12%	10,92%			
mar-25	2,89%	13,81%			
abr-25	3,62%	17,43%			
mai-25	4,46%	21,89%			
jun-25	4,94%	26,83%			
jul-25	6,51%	33,34%			
ago-25	8,52%	41,86%			
set-25	7,81%	49,67%			
out-25	8,60%	58,27%			
nov-25	7,13%	65,40%			
dez-25	5,62%	71,02%			
jan-26	6,92%	77,94%			
fev-26	7,12%	85,06%			
mar-26	5,82%	90,88%			
abr-26	4,03%	94,91%			
mai-26	2,58%	97,49%			
jun-26	0,87%	98,36%			
jul-26	0,45%	98,81%			
ago-26	0,40%	99,21%			
set-26	0,28%	99,49%			
out-26	0,08%	99,57%			
nov-26	0,12%	99,69%			
dez-26	0,31%	100,00%			



• *Obs.: Cronograma físico-financeiro enviado pela Pagano.*



Orçamento:

Data Base:	nov-23
Valor Área Comum:	14.697.489,51
Valor Casas:	43.727.264,54
Total Obra (R\$):	58.424.754,05

INCC Base Orçamento:	1.084,242
Total Obra (INCC):	53.885,34
Data Relatório:	jan-25
INCC Base Relatório:	1.159,536
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	62.481.997,20

Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incurridos:	dez-24	
Incurrido (R\$):	3.809.625,29	
Incurrido (INCC):	3.331,45	
Saldo a Incorrer (INCC):	50.553,89	
Incurrido (R\$ atualizado INCC):	3.862.937,01	6,18%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	58.619.060,20	93,82%

Total Obra (Incurrido BRL + A Incorrer Atualizado): 62.428.685,49

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$MM)	Caixa Acumulado (R\$MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
nov-24	4,22	2,58	6,75%	4,12%	2,63%
dez-24	8,48	3,86	6,82%	6,18%	0,63%

- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Jan/25 é de R\$ 62.481.997,20;
- ✓ O valor incorrido até Dez/24 é de R\$ 3.809.625,29 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 3.862.937,01;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 6,18% do orçamento, estando 0,63% abaixo da medição apurada de 6,85%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 58.619.060,20.



- ✓ A medição foi acompanhada pelo Eng. André em 11/02/2025;
- ✓ Foi utilizado como base para a planilha de medição o orçamento no valor de R\$ 58.424.754,05 na base nov/24 fornecido pela Pagano;
- ✓ A obra conta com 46 funcionários, sendo 16 diretos;
- ✓ De acordo com o cronograma baseline enviado pelo incorporador a previsão de entrega do empreendimento está para Dez/26.



Gabarito



Radier



Marcação de Alvenaria



Infra Elétrica e Hidráulica



Alvenaria/Vedação



Vigas Baldrame



Escavação



Vista da Obra



Estoque de Material (Tubos e Conexões)



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

[Authoria Villa D'Agostini](#)

