

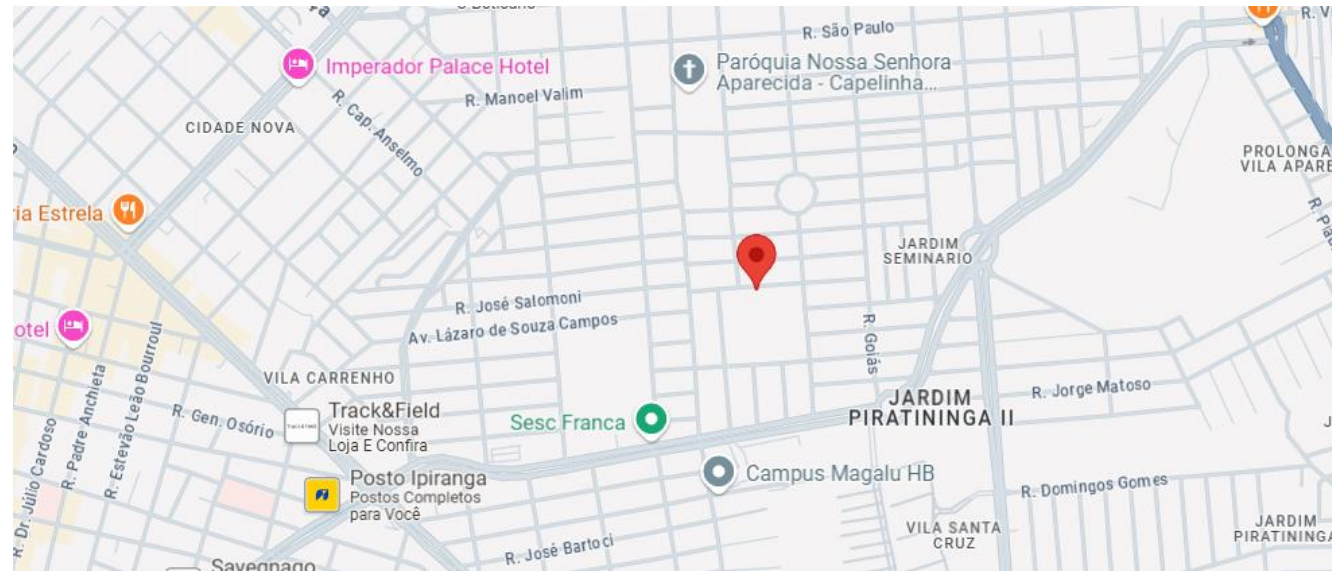
## RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Dez/24





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.”\**

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 m<sup>2</sup> a 266,19 m<sup>2</sup>. 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.



Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3
204,79m <sup>2</sup>	231,12m <sup>2</sup>	266,19m <sup>2</sup>

Unidades de 204,79 m<sup>2</sup>:



- Características / diferenciais:
  - Terraço;
  - 2 Vagas garagem;
  - Área Gourmet;
  - Espaço para escritório;
  - Lavabo;
  - Lavanderia;
  - 3 Quartos com suítes.

Unidades de 231,12 m<sup>2</sup>:



▪ Características / diferenciais:

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



Unidades de 266,19 m<sup>2</sup>:



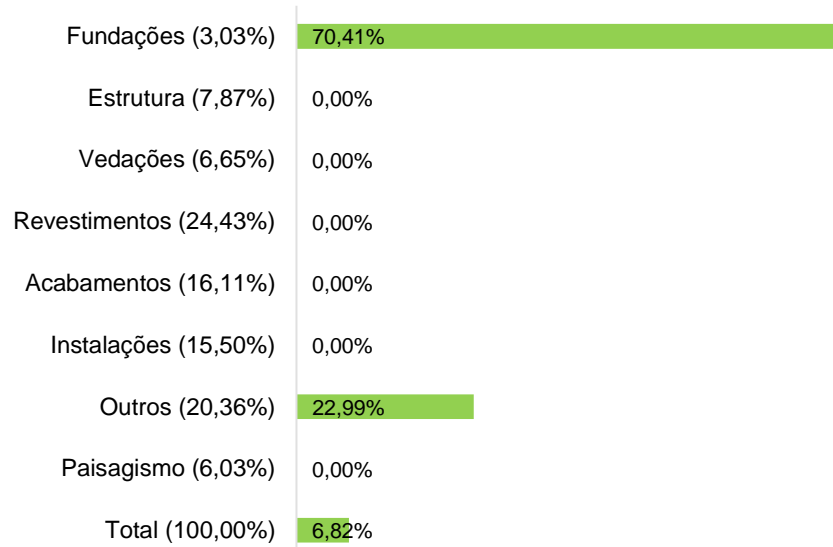
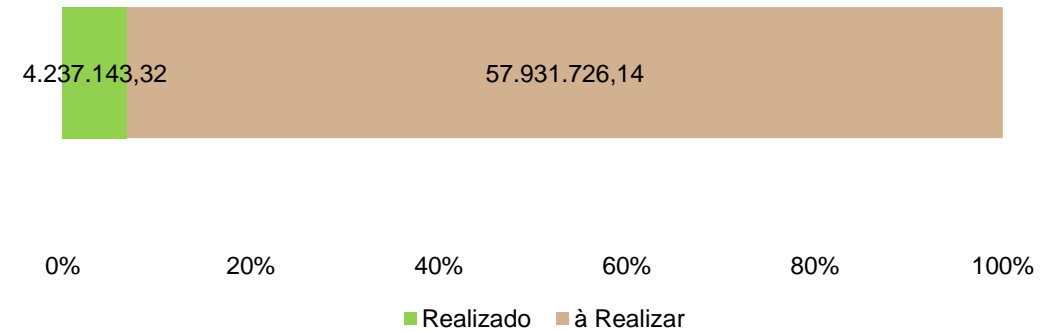
▪ Características / diferenciais:

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

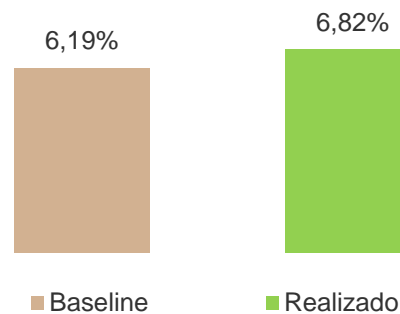


Empresa:	PAGANO AGOSTINIANOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE EIRELI
Construtora:	CONSTRUTORA PAGANO
Data Vistoria:	09/01/2025
Período de Medição:	12/12/2024 à 09/01/2025
Segmento:	Residencial
nº unidades:	75 Casas
Método construtivo:	Concreto Armado + Laje Pré- Moldada
Área privativa (m²):	26.160,39
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



**Seguro de Obra - FF Seguros:**

- Apólice: 046692024100101670004453
- Vigência: 30/10/2026

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	Despesas iniciais	168.453,80	179.249,06	0,29%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
2	Serviços Preliminares	742.712,30	790.308,57	1,27%	93,58%	4,40%	97,98%	15.961,27
3	MDO Administrativa	3.199.094,60	3.404.106,66	5,48%	6,75%	0,06%	6,82%	3.172.098,46
4	Despesas Gerais	1.638.889,08	1.743.916,31	2,81%	6,62%	0,06%	6,68%	1.627.416,04
7	Fundações	1.771.255,29	1.884.765,13	3,03%	70,41%	0,00%	70,41%	557.694,57
8	Estrutura	4.600.512,07	4.895.333,13	7,87%	0,00%	0,00%	0,00%	4.895.333,13
9	Vedações	3.887.571,11	4.136.703,78	6,65%	0,00%	0,00%	0,00%	4.136.703,78
10	Tratamentos	551.797,02	587.158,60	0,94%	0,00%	0,00%	0,00%	587.158,60
11	Esquadrias Metálicas	4.376.660,48	4.657.136,15	7,49%	0,00%	0,00%	0,00%	4.657.136,15
12	Esquadrias de Madeira	746.835,35	794.695,85	1,28%	0,00%	0,00%	0,00%	794.695,85
13	Cobertura	3.511.144,69	3.736.154,30	6,01%	0,00%	0,00%	0,00%	3.736.154,30
14	Revestimentos em Argamassa	3.453.833,36	3.675.170,20	5,91%	0,00%	0,00%	0,00%	3.675.170,20
15	Revestimentos - Pisos e Paredes	5.459.575,21	5.809.448,82	9,34%	0,00%	0,00%	0,00%	5.809.448,82
16	Forros	713.756,95	759.497,64	1,22%	0,00%	0,00%	0,00%	759.497,64
17	Pintura	2.462.627,66	2.620.443,68	4,22%	0,00%	0,00%	0,00%	2.620.443,68
18	Mármore e Granitos	1.628.804,37	1.733.185,32	2,79%	0,00%	0,00%	0,00%	1.733.185,32
19	Louças e Metais	779.977,20	829.961,57	1,34%	0,00%	0,00%	0,00%	829.961,57
20	Instalações Elétricas e Telefonica	4.964.500,00	5.282.647,01	8,50%	0,00%	0,00%	0,00%	5.282.647,01
21	Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás	3.598.900,00	3.829.533,35	6,16%	0,00%	0,00%	0,00%	3.829.533,35
23	Outras Equipamentos	495.000,00	526.721,78	0,85%	0,00%	0,00%	0,00%	526.721,78
24	Limpeza	183.000,00	194.727,45	0,31%	0,00%	0,00%	0,00%	194.727,45
25	Decoração e Paisagismo	3.524.766,82	3.750.649,39	6,03%	0,00%	0,00%	0,00%	3.750.649,39
27	Infraestrutura	5.965.086,69	6.347.355,70	10,21%	25,33%	0,00%	25,33%	4.739.387,78
<b>TOTAL</b>		<b>58.424.754,05</b>	<b>62.168.869,46</b>	<b>100,00%</b>	<b>6,75%</b>	<b>0,06%</b>	<b>6,82%</b>	<b>57.931.726,14</b>

Obs.:

• O valor "A Realizar Atualizado INCC" representa o percentual físico a realizar de obra multiplicado pelo orçamento atualizado.

**Principais serviços realizados:**

- **Área comum (18,56%):**
- **Serviços Preliminares:**
  - **Locação de Obra – 100%.**

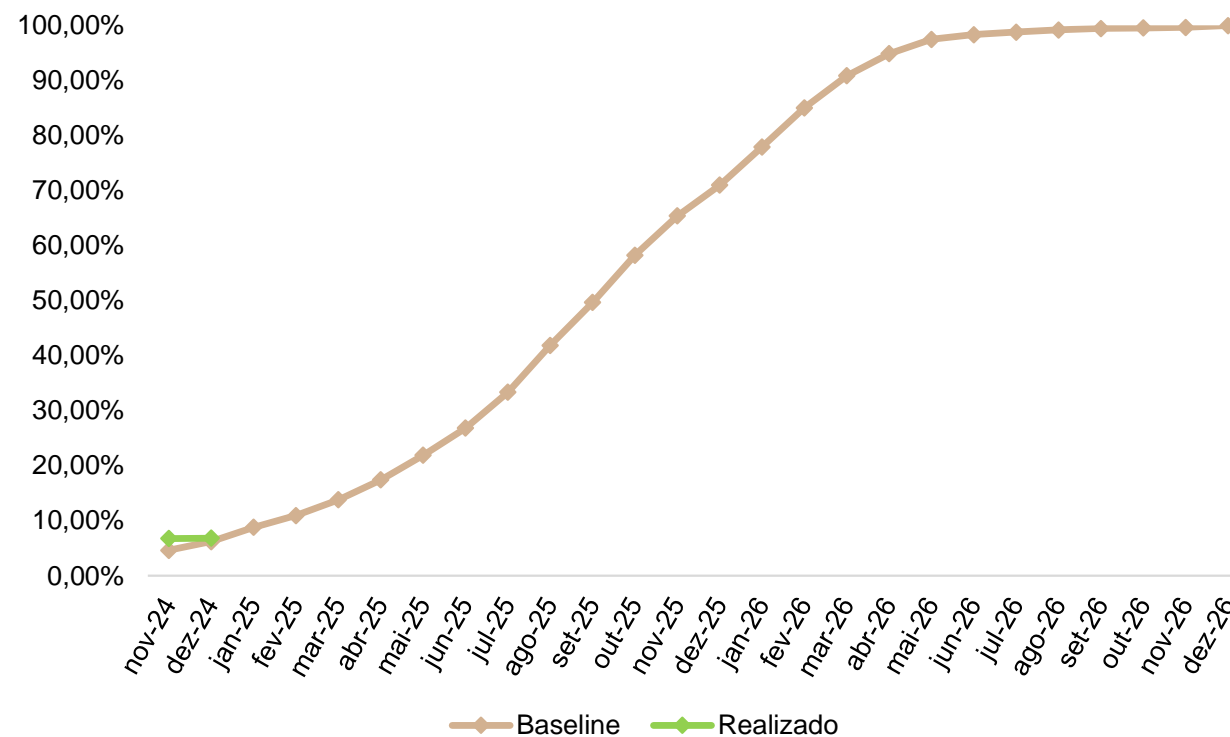
## Materiais em uso (alocado na obra):

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

## Principais contratações:

- Estagiários – À Contratar;
- Pedreiro – À Contratar;
- MDO Hidráulica – À Contratar.

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%			
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
<b>Total Obra (R\$):</b>	<b>58.424.754,05</b>

INCC Base Orçamento:	1.084,242
Total Obra (INCC):	53.885,34
Data Relatório:	dez-24
INCC Base Relatório:	1.153,725
<b>Total Obra (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>62.168.869,46</b>

## Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	nov-24	
Incorrido (R\$):	2.529.468,02	
Incorrido (INCC):	2.221,86	
Saldo a Incorrer (INCC):	51.663,48	
Incorrido (R\$ atualizado INCC):	2.563.420,68	4,12%
<b>Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>59.605.448,79</b>	95,88%
<b>Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado):</b>	<b>62.134.916,81</b>	

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$MM)	Caixa Acumulado (R\$MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
nov-24	4,20	2,56	6,75%	4,12%	2,63%
dez-24					

- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Dez/24 é de R\$ 62.168.869,46;
- ✓ O valor incorrido até Nov/24 é de R\$ 2.529.468,02 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 2.563.420,68;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 4,12% do orçamento, estando 2,63% abaixo da medição apurada de 6,75%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 59.605.448,79.

- ✓ A medição foi acompanhada pelo Eng. André em 09/01/2025;
- ✓ 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 18 funcionários, sendo 7 diretos;
- ✓ Segundo a Pagano, o motivo da produtividade abaixo do previsto no mês de dezembro foram as férias coletivas da equipe que se iniciaram em 20/Dez/2024 e terminaram em 06/Jan/2025 sendo que durante esse período não houve execução de atividades na obra. Para recuperar a produtividade, a obra tem como plano de ação a contratação de novas empresas de mão de obra terceirizada.
- ✓ De acordo com o cronograma baseline enviado pelo incorporador a previsão de entrega do empreendimento está para Dez/26.



Locação de Gabarito



Muro de Divisa



Armação de Baldrames



Contenções



Escavação



Vista da Obra



Estoque de Material (Conduítes)



Tapumes



Vista do Empreendimento

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

[Authoria Villa D'Agostini](#)

