

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Out/24



Obra: ROC Panamby | Emissão: 18/11/2024



Perspectiva



R. Itatupã, 212 - Vila Andrade, São Paulo – SP

*“Cada ambiente foi pensando exclusivamente para cuidar do seu bem-estar, por isso o ROC Panamby, ainda possuirá um lazer completo no Rooftop, além de mais de 40 diferenciais como um Maison Gourmet com cozinha com equipamento de última geração; Piscina Sky climatizada, com tratamento de ozônio; Água filtrada nas torneiras; Spa com sala de massagem; Pub Sport bar, entre outros.”**

Ditolvo
Construtora & Incorporadora



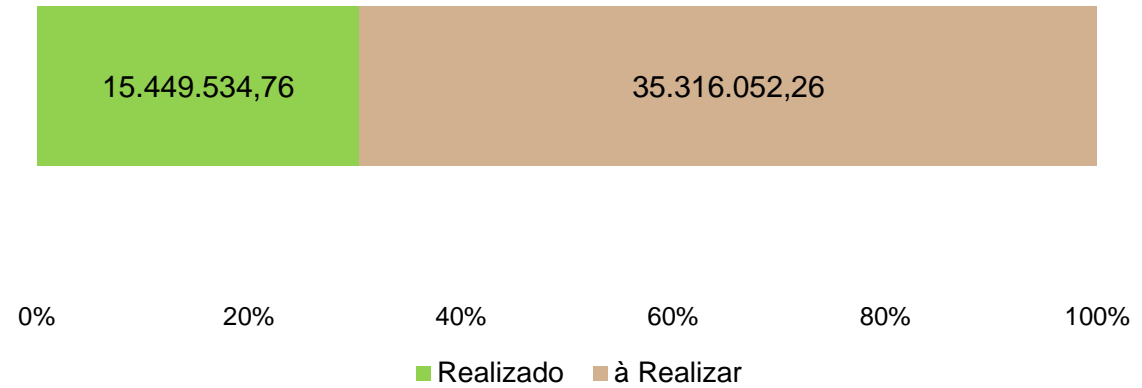
Empreendimento

Área Comum

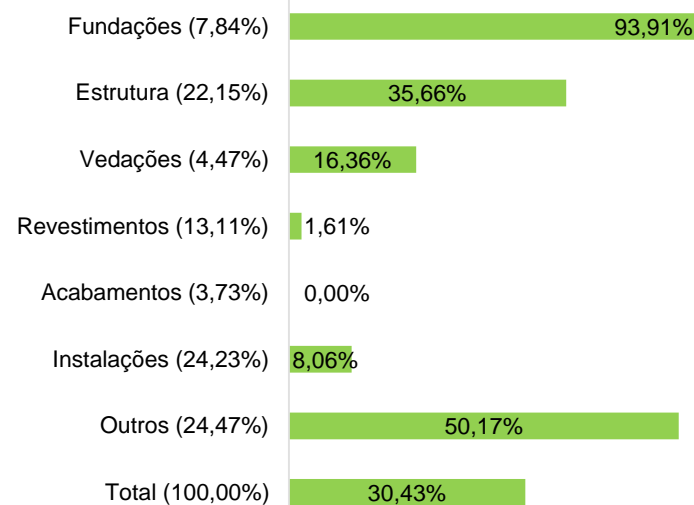
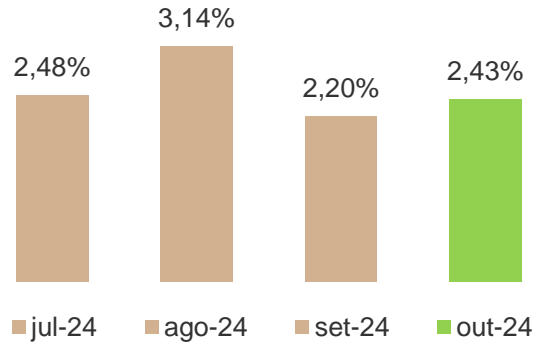


Empresa:	SW20 ITATUPÃ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Construtora:	Ditolvo Construtora e Incorporadora
Data Vistoria:	08/11/2024
Período de Medição:	04/10/2024 à 08/11/2024
Segmento:	Residencial
nº torres:	2
nº pavimentos:	15
nº unidades:	172
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (m²):	11.314,78
Área construída (m²):	22.966,07
Área Equivalente Global (m²):	19.500,37
Valor Orçado (R\$):	46.463.847,57
Orçamento R\$ / m² área Equivalente.:	2.382,72
Área Equivalente m² / m² Área privativa:	1,72
Início obra:	jul-23
Previsão término obra:	dez-25
Quantidade de Meses de Obra:	30
Vistoriador / CREA:	Karina Feres/ CREA 5061.166.170

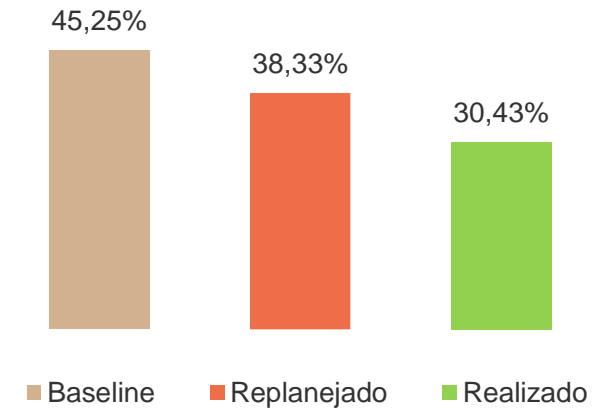
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mensal



Evolução Acumulada



Item	Descrição	Valor Base Orçamento (R\$)	Orçamento Inicial Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item	Realizado Anterior	Evolução no Mês	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	SERVIÇOS INICIAIS	1.355.650,00	1.481.159,47	2,92%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
2	PREPARAÇÃO DE TERRENO	1.711.080,00	1.869.496,07	3,68%	97,90%	0,07%	97,97%	38.003,80
3	FUNDAÇÕES	3.642.400,00	3.979.622,52	7,84%	93,91%	0,00%	93,91%	242.170,91
4	ESTRUTURA	10.289.665,15	11.242.308,14	22,15%	30,33%	5,33%	35,66%	7.233.082,10
5	ALVENARIA	2.075.691,00	2.267.863,67	4,47%	11,36%	5,00%	16,36%	1.896.758,71
6	ESQUADRIAS DE MADEIRA	744.527,00	813.457,18	1,60%	0,00%	0,00%	0,00%	813.457,18
7	ESQUADRIAS DE FERRO	836.002,00	913.401,16	1,80%	0,00%	0,00%	0,00%	913.401,16
8	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	1.466.386,00	1.602.147,69	3,16%	0,00%	1,04%	1,04%	1.585.557,28
11	IMPERMEABILIZAÇÃO	543.288,97	593.588,02	1,17%	0,00%	0,00%	0,00%	593.588,02
12	REVESTIMENTO INTERNO	1.737.005,95	1.897.822,31	3,74%	3,70%	1,95%	5,64%	1.790.695,45
13	REVESTIMENTO EXTERNO	1.179.341,22	1.288.527,59	2,54%	0,00%	0,00%	0,00%	1.288.527,59
14	REVESTIMENTOS DE PISOS	895.426,84	978.327,70	1,93%	0,00%	0,00%	0,00%	978.327,70
15	MÁRMORES E GRANITOS	539.188,00	589.107,38	1,16%	0,00%	0,00%	0,00%	589.107,38
16	PINTURA E LIMPEZA	1.736.213,17	1.896.956,14	3,74%	0,00%	0,00%	0,00%	1.896.956,14
17	LOUÇAS E METAIS	451.570,53	493.378,06	0,97%	0,00%	0,00%	0,00%	493.378,06
18	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	3.250.000,00	3.550.893,15	6,99%	6,34%	1,20%	7,54%	3.283.077,15
19	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA	3.050.000,00	3.332.376,64	6,56%	11,27%	4,46%	15,73%	2.808.191,20
20	INSTALAÇÕES MECÂNICAS	970.000,00	1.059.805,03	2,09%	8,25%	8,18%	16,43%	885.629,67
21	COMPLEMENTO DE OBRA	1.687.567,00	1.843.806,18	3,63%	0,37%	0,13%	0,50%	1.834.639,35
22	MÃO DE OBRA	3.074.379,60	3.359.013,37	6,62%	28,00%	2,43%	30,43%	2.336.761,94
23	CUSTOS INDIRETOS	177.000,00	193.387,10	0,38%	28,00%	2,43%	30,43%	134.533,44
24	LEGALIZAÇÃO DE OBRA	523.279,00	571.725,48	1,13%	0,00%	0,00%	0,00%	571.725,48
25	EQUIPAMENTOS	304.200,00	332.363,60	0,65%	19,30%	0,32%	19,62%	267.138,35
26	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	3.689.662,42	4.031.260,61	7,94%	28,00%	2,43%	30,43%	2.804.423,60
27	ADITIVO	534.323,72	583.792,74	1,15%	93,45%	0,22%	93,68%	36.920,60
TOTAL (%)		46.463.847,57	50.765.587,02	100,00%	28,00%	2,43%	30,43%	35.316.052,26

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.

Principais serviços realizados:

Embasamento:

- Alvenaria:
 - Alvenaria – Partes do 5º Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Distribuições – Partes do 4º Pav;
 - Caixinhas – Partes do 4º Pav.
- Revestimento Interno:
 - Chapisco + Massa – Partes do 3º ao 5º Pav.

Torre Safira:

- Estrutura:
 - Concreto – 6º ao 11º Pav;
 - Formas – 6º ao 11º Pav;
 - Escoramento – Partes do 6º ao 10º Pav;
 - Aço – 6º ao 11º Pav.
- Instalações Hidráulicas:
 - Prumadas (Pluvial/ Esgoto/ AF/ AQ) – Partes do 8º ao 9º Pav;
 - Distribuição – Partes do 4º ao 5º Pav;
 - Marcação em Lajes – 6º Pav.

Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Fundações:
 - Blocos de Fundação;
 - Cortinas.
- Estrutura Pav Tipos.
- Alvenaria:
 - Alvenaria/ Vedação.
- Revestimento Interno:
 - Gesso Liso;
 - Massa Interna.
- Instalações Hidráulicas:
 - Marcação em Lajes;
 - Prumadas.
- Instalações Elétricas:
 - Marcação Laje;
 - Distribuições.
- Esquadrias:
 - Contramarcos.

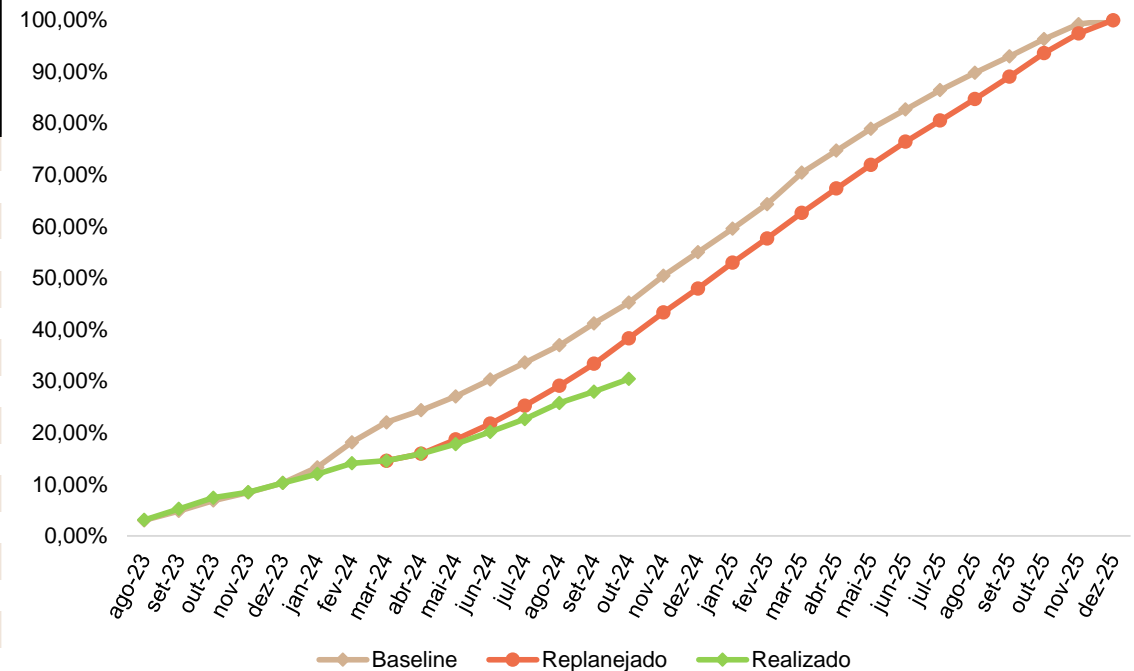
Estoque (Alocado em Obra):

- Ensacados;
- Forma;
- Eletrodutos;
- Blocos Cerâmicos;
- Aço;
- Tubos e Conexões;
- Contramarcos.

Principais Contratações:

- Impermeabilização – À Contratar;
- Revestimentos Internos – À Contratar.

Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Previsto Replanejado (mensal)	Previsto Replanejado (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição
ago-23	3,04%	3,04%			3,12%	3,12%	
set-23	1,80%	4,84%			2,13%	5,25%	
out-23	2,04%	6,88%			2,16%	7,41%	
nov-23	1,56%	8,44%			1,09%	8,50%	
dez-23	1,84%	10,28%			1,79%	10,29%	
jan-24	3,02%	13,30%			1,73%	12,02%	
fev-24	4,88%	18,18%			2,08%	14,10%	
mar-24	3,87%	22,05%	14,59%	14,59%	0,50%	14,59%	0,00%
abr-24	2,34%	24,39%	1,34%	15,93%	1,35%	15,94%	0,01%
mai-24	2,69%	27,08%	2,79%	18,72%	1,88%	17,83%	-0,89%
jun-24	3,24%	30,32%	3,07%	21,79%	2,35%	20,18%	-1,61%
jul-24	3,30%	33,62%	3,48%	25,27%	2,48%	22,66%	-2,61%
ago-24	3,37%	36,99%	3,89%	29,16%	3,14%	25,80%	-3,36%
set-24	4,22%	41,21%	4,22%	33,38%	2,20%	28,00%	-5,38%
out-24	4,04%	45,25%	4,95%	38,33%	2,43%	30,43%	-7,90%
nov-24	5,20%	50,45%	5,01%	43,34%			
dez-24	4,55%	55,00%	4,65%	47,99%			
jan-25	4,58%	59,58%	4,98%	52,97%			
fev-25	4,76%	64,34%	4,71%	57,68%			
mar-25	6,10%	70,44%	4,97%	62,65%			
abr-25	4,26%	74,70%	4,71%	67,36%			
mai-25	4,26%	78,96%	4,62%	71,98%			
jun-25	3,73%	82,69%	4,48%	76,46%			
jul-25	3,76%	86,45%	4,09%	80,55%			
ago-25	3,35%	89,80%	4,16%	84,71%			
set-25	3,16%	92,96%	4,32%	89,03%			
out-25	3,38%	96,34%	4,57%	93,60%			
nov-25	2,90%	99,24%	3,81%	97,41%			
dez-25	0,76%	100,00%	2,59%	100,00%			



Obs1.: Cronograma baseline base Set/22;
 Obs2.: Cronograma Replanejado base Mar/24;
 Obs3.: De acordo com o CCV a entrega é em Nov/25.

Contratação	Pevisão / Contratado	Status	Fornecedor	8.971.500,00 Valor do Contratado	15.102.414,45 Valor do Orçamento Set/22	16.500.633,83 Valor do Orçamento Atualizado por INCC	Variação	83.221,39 Comprovação
Esquadrias de Alumínio	jul-24	Contratado	PROJENORTE ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO EIRELI	1.500.000,00	1.466.386,00	1.602.147,69	102.147,69	32.652,87
Hidráulica	jul-24	Contratado	Iren Hidráulica e Elétrica	3.250.000,00	3.050.000,00	3.332.376,64	82.376,64	50.568,52
Elétrica	jul-24	Contratado	Iren Hidráulica e Elétrica	3.015.000,00	3.250.000,00	3.550.893,15	535.893,15	
Elevadores	ago-24	Contratado	ATLAS SCHINDLER	1.206.500,00	970.000,00	1.059.805,03	-146.694,97	
Impermeabilização	set-24	Pendente			543.288,97	593.588,02		
Gesso Liso	set-24	Pendente			718.379,40	784.888,77		
Forro de Gesso	set-24	Pendente			494.445,31	540.222,30		
Cerâmica	out-24	Pendente			800.854,60	874.999,73		
Mármore	dez-24	Pendente			539.188,00	589.107,38		
Esquadrias de Ferro	dez-24	Pendente			836.002,00	913.401,16		
Porta e Ferragens	fev-25	Pendente			697.657,00	762.247,83		
Pintura	mai-25	Pendente			1.736.213,17	1.896.956,14		

- ✓ A coluna “variação” é diferença do “valor contratado” e “valor do orçamento atualizado por incc” para que foi contratado;
- ✓ No contrato de “Esquadrias de Alumínio” está pendente a contratação das portas do depósito;
- ✓ No contrato de “Elétrica” está pendente a contratação do Busway.
- ✓ A coluna “comprovação” é o que já foi faturado dos contratos (informações enviadas pela Ditolve).

Orçamento:

Data Base:	set-22
Custo Obra:	42.239.861,43
Taxa de Administração:	3.689.662,42
Aditivo:	534.323,72
Total Obra (R\$):	46.463.847,57

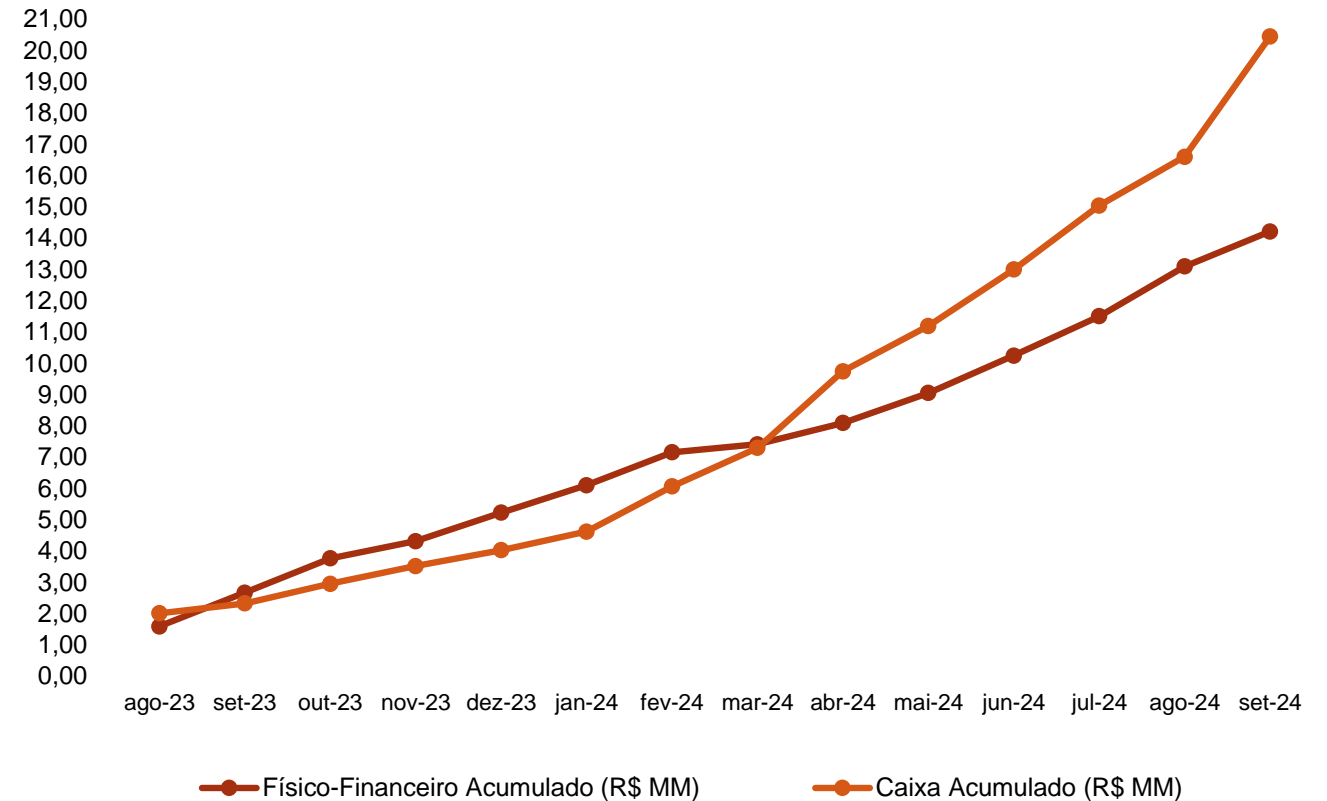
INCC Base Orçamento:	1.044,679
Total Obra (INCC):	44.476,67
Data Relatório:	out-24
INCC Base Relatório:	1.141,398
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	50.765.587,02

Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	set-24	
Incorrido (BRL):	19.715.717,70	
Incorrido (INCC):	17.921,02	
Saldo a Incorrer (INCC):	26.555,65	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	20.455.020,40	40,29%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	30.310.566,63	59,71%
Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado):	50.026.284,33	

- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Out/24 é de R\$ 50.765.587,02;
- ✓ O valor incorrido até Set/24 é de R\$ 19.715.717,70 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 20.455.020,40;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 40,29% do orçamento, estando 12,29% acima da medição apurada de 28%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 30.310.566,63.

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
ago-23	1,59	2,01	3,12%	3,95%	-0,83%
set-23	2,67	2,32	5,25%	4,57%	0,68%
out-23	3,76	2,95	7,41%	5,82%	1,60%
nov-23	4,32	3,52	8,50%	6,93%	1,57%
dez-23	5,22	4,02	10,29%	7,92%	2,37%
jan-24	6,10	4,62	12,02%	9,10%	2,92%
fev-24	7,16	6,07	14,10%	11,95%	2,15%
mar-24	7,41	7,30	14,59%	14,37%	0,22%
abr-24	8,09	9,74	15,94%	19,19%	-3,25%
mai-24	9,05	11,20	17,83%	22,06%	-4,23%
jun-24	10,24	13,00	20,18%	25,61%	-5,43%
jul-24	11,50	15,04	22,66%	29,64%	-6,97%
ago-24	13,10	16,61	25,80%	32,71%	-6,91%
set-24	14,21	20,45	28,00%	40,29%	-12,29%
out-24					
nov-24					
dez-24					
jan-25					
fev-25					



- ✓ Físico-financeiro baseado no orçamento 46.463.847,57 base set/22 atualizado por INCC para a data base do relatório;
- ✓ Caixa acumulado considerando custos incorridos atualizados por INCC para a data base do relatório;
- ✓ **A medição física está 12,29% abaixo da medição financeira, o que representa R\$ 6.2 MM de descolamento;**
- ✓ **O comparativo aborda até o mês de Set/24.**

- ✓ A medição foi acompanhada pelo Eng. André em 08/11/2024;
- ✓ Foi utilizado como base para a planilha de medição o orçamento no valor de R\$ 46.463.847,57 na base set/22 fornecido pela Ditolvo;
- ✓ A obra conta com 57 colaboradores, sendo 45 Ditolvo;
- ✓ A obra está apresentando um atraso de 7,90% em relação ao cronograma replanejado base mar/24;
- ✓ Segundo informações da Ditolvo a obra vai alcançar o cronograma em dez/24;
- ✓ Incluímos a nossa planilha de medição os custos de tirantes para que fossem medidos no valor de R\$ 534.323,72, incluindo a taxa de Adm para o serviço;
- ✓ Foi solicitado a Ditolvo as Nfs e comprovantes de pagamentos das parcelas pagas dos contratos recebidos mas não foram enviadas os comprovantes, também questionamos se houveram novas contratações além das que já temos os contratos mas não tivemos retorno até o envio deste relatório;
- ✓ O Término do empreendimento está previsto para Dez/25;
- ✓ Caminho Crítico: Execução da Estrutura.



Escoramentos – 11º Pav T Safira



Contramarcos – 6º Pav T Safira



Prumada Hidráulica – 5º Pav



Reboco Interno – 4º Pav



Alvenaria/ Vedação – 3º Pav



Gesso Liso – 2º Pav



Blocos de Fundação – T Onix



Estacas – T Onix



Cortina de Contenção



Cortina de Contenção



Cortina de Contenção



Vista da Obra



Vista da Fachada Lateral



Vista da Fachada