

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Tons Klabin

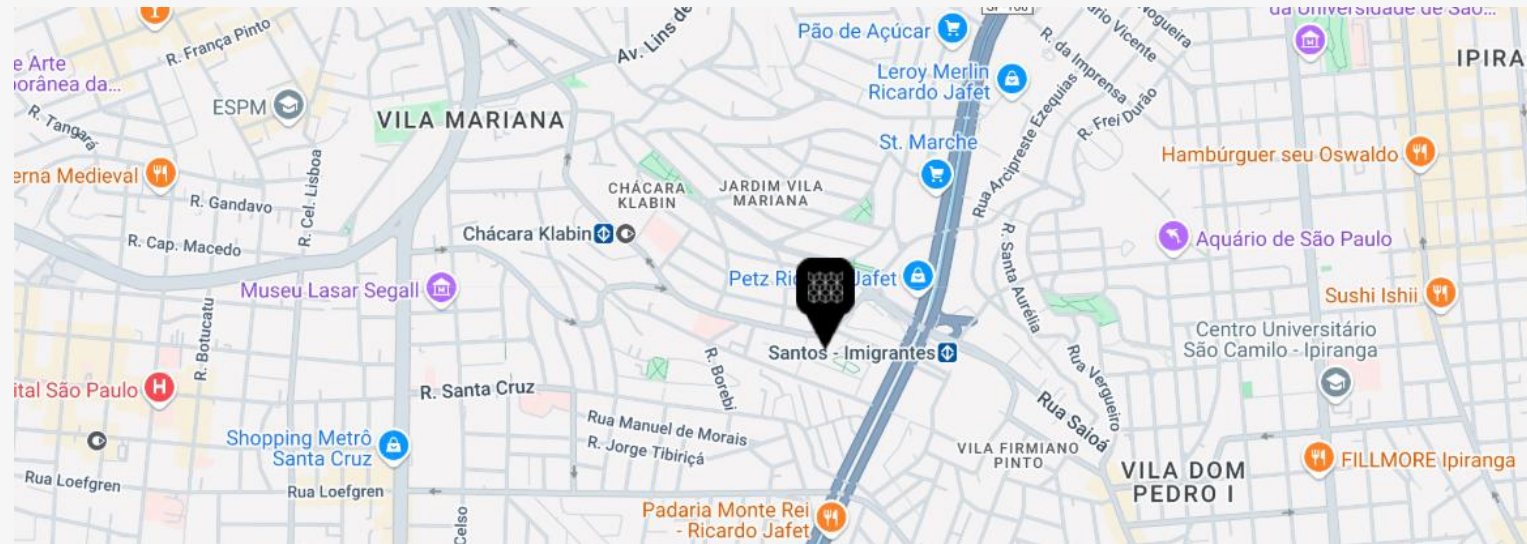
Base: Mai/25

Emissão: 11/06/2025





Perspectiva



R. Maj. Newton de Feliciano, 105 - Chácara Klabin, São Paulo - SP

*"O Tons Klabin traz a junção de conceitos de moradia, com a versatilidade e praticidade dos empreendimentos urbanos mais modernos, unidos ao espaço e flexibilidade de plantas projetadas para pessoas e famílias com as mais diversas necessidades." **

PAES &
GREGORI

Incorporadora



Construtora



Empreendimento

*Informações retiradas do site do empreendimento.



Área Comum



Unidades Tipo





O empreendimento **Tons Klabin** é composto por 1 (uma) torre com 30 pavimentos contemplando 162 unidades e 03 lojas. A área de lazer possui salão de festas, churrasqueira, salão de festas externo, piscina raia coberta de 25 m, brinquedoteca, bar, playground externo, academia, praça externa, spa, deck solarium, fitness, pet place, fire place e fitness externo. As unidades possuem de 33 a 137 m² com 1 e 2 suítes e 01 a 03 vagas de garagem. Localizado em um dos pontos mais altos do bairro, garantindo uma incrível vista do seu apartamento. Além disso, permite fácil acesso a diversos pontos de interesse na Chácara Klabin, como restaurantes, bares, galerias de arte, lojas e principais vias de acesso. O empreendimento conta com diferenciais como:

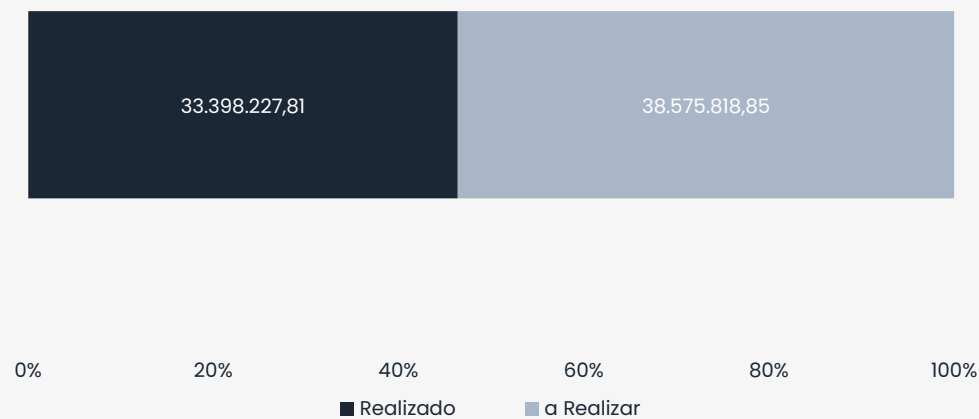
- Programa de Personalização;
- Infraestrutura para Coifa em Cozinha;
- Caixilhos com Persiana de Enrolar;
- Contrapiso com Tratamento Acústico;
- Infra estrutura para Ar Condicionado;
- Infraestrutura para Coifa na Churrasqueira;
- Iluminação de todas as Áreas Comuns em Led;
- Terraço Técnico para Ar Condicionado.

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

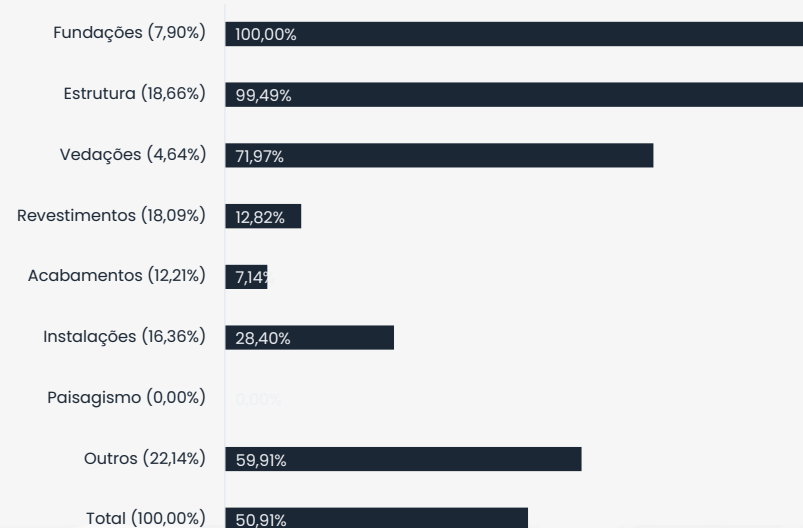
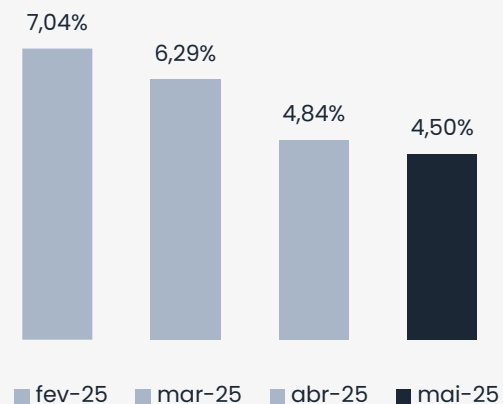


Incorporadora: PG12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Construtora: EXEMPLAR CONSTRUTORA
Data Vistoria: 03/06/2025
Período de Medição: 07/05/2025 à 03/06/2025
Segmento: Residencial e Comercial
nº torres: 1
nº pavimentos: 30
nº unidades: 150 R2V + 12 NR1 + 03 Lojas
Método construtivo: Convencional de Concreto Armado
Área privativa (m²): 10.833,92
Área construída (m²): 17.591,03
Área Equivalente Global (m²): 15.925,58
Valor Orçado Inicial (R\$): 65.754.244,36
Orçamento R\$ / m² área Equivalente: 4.128,84
Área Equivalente m² / m² Área privativa: 1,47
Início obra: fev-24
Previsão término obra: abr-26
Quantidade de Meses de Obra: 27
Vistoriador / CREA: Caroline Faiolo - CREA 5070660421- SP

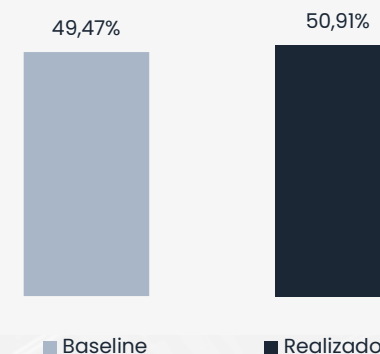
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada





Item	Descrição	Valor Orçado (R\$)	Orçamento		Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	Estoque Pago	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
			Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item					
1	Despesas iniciais	535.487,40	586.140,04	0,81%	51,40%	0,00%	51,40%	0,66%	284.843,23
2	Serviços Preliminares	441.586,87	483.357,30	0,67%	61,38%	0,00%	61,38%	0,01	186.672,29
3	MDO Administrativa	8.579.532,28	9.391.084,37	13,05%	46,40%	0,00%	46,40%	0,02	5.033.325,02
4	Despesas Gerais	3.109.624,43	3.403.768,93	4,73%	71,32%	0,00%	71,32%	0,01	976.273,37
5	Movimentação de Terra	1.523.588,83	1.667.707,61	2,32%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00	0,00
6	Contenções	4.354.708,96	4.766.628,05	6,62%	99,71%	0,00%	99,71%	0,00	13.679,68
7	Fundações	839.567,95	918.984,07	1,28%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00	0,00
8	Estrutura	12.267.306,89	13.427.691,66	18,66%	94,81%	0,00%	94,81%	0,00	696.881,79
9	Vedações	3.052.725,43	3.341.487,76	4,64%	56,97%	0,00%	56,97%	0,00	1.437.715,41
10	Tratamentos	1.331.891,67	1.457.877,50	2,03%	1,85%	0,00%	1,85%	0,00	1.430.912,71
11	Esquadrias Metálicas	4.443.175,50	4.863.462,79	6,76%	5,53%	0,00%	5,53%	0,27	4.594.699,69
12	Esquadrias de Madeira	1.038.112,36	1.136.309,12	1,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	1.136.309,12
14	Revestimentos em Argamassa	5.982.158,27	6.548.020,48	9,10%	14,14%	0,00%	14,14%	0,00	5.622.304,29
15	Revestimentos - Pisos e Paredes	2.898.676,46	3.172.867,04	4,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	3.172.867,04
16	Forros	506.091,80	553.963,86	0,77%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	553.963,86
17	Pintura	1.677.574,68	1.836.259,23	2,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	1.836.259,23
18	Mármore e Granitos	1.174.653,32	1.285.765,71	1,79%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	1.285.765,71
19	Louças e Metais	869.472,89	951.717,76	1,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	951.717,76
20	Instalações Elétricas e Telefonica	3.769.268,08	4.125.809,36	5,73%	13,79%	0,00%	13,79%	0,00	3.556.853,80
21	Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás	3.870.745,75	4.236.885,96	5,89%	31,62%	0,00%	31,62%	0,00	2.897.217,02
22	Elevadores	1.707.587,87	1.869.111,42	2,60%	48,72%	0,00%	48,72%	0,00	958.411,17
23	Outros Equipamentos	1.412.322,78	1.545.916,72	2,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	1.545.916,72
24	Limpeza	248.683,39	272.206,76	0,38%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	272.206,76
25	Decoração e Paisagismo	119.700,50	131.023,17	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	131.023,17
TOTAL (%)		65.754.244,36	71.974.046,65	100,00%	46,40%	0,00%	46,40%	2,17%	38.575.818,85

Nota:

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



Principais serviços realizados:

- Contenções:
 - Tirantes – 100%.
- Estrutura:
 - Armação – 24º ao 25º Pav.;
 - Cimbramento Metálico – 24º ao 25º Pav.;
 - Concreto – 24º ao 25º Pav.;
 - Formas de Madeira – 25º Pav.
- Vedações:
 - Alvenaria de Bloco de Vedação – 13º ao 19º Pav.;
 - Parede em Drywall – Partes do 3º e 4º Pav.
- Tratamentos:
 - Impermeabilização – 1º e 4º Pav.;
 - Preparo Superfície – 1º e 4º Pav.

- Instalações Elétricas e Telefônicas:
 - Infra Estrutura Embutida em Laje e Alvenaria – 10º ao 15º Pav.;
 - Fios e Cabos – 1º ao 4º Pav.
- Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás:
 - Água fria – 9º ao 19º Pav.;
 - Água Quente – 9º ao 19º Pav.;
 - Esgoto – 9º ao 19º Pav.;
 - Águas Pluviais – 9º ao 19º Pav.

Serviços a serem realizados:

- Estrutura Pav Tipos;
- Vedações:
 - Alvenaria de Blocos de Vedação.



Materiais em uso (alocados na obra):

- Ensacados;
- Madeiras;
- Aço;
- Blocos de Concreto;
- Mangueiras Elétricas;
- Tubos e Conexões;
- Cabos de Instalação;
- Blocos Cerâmicos;
- Contramarcos de Alumínio.

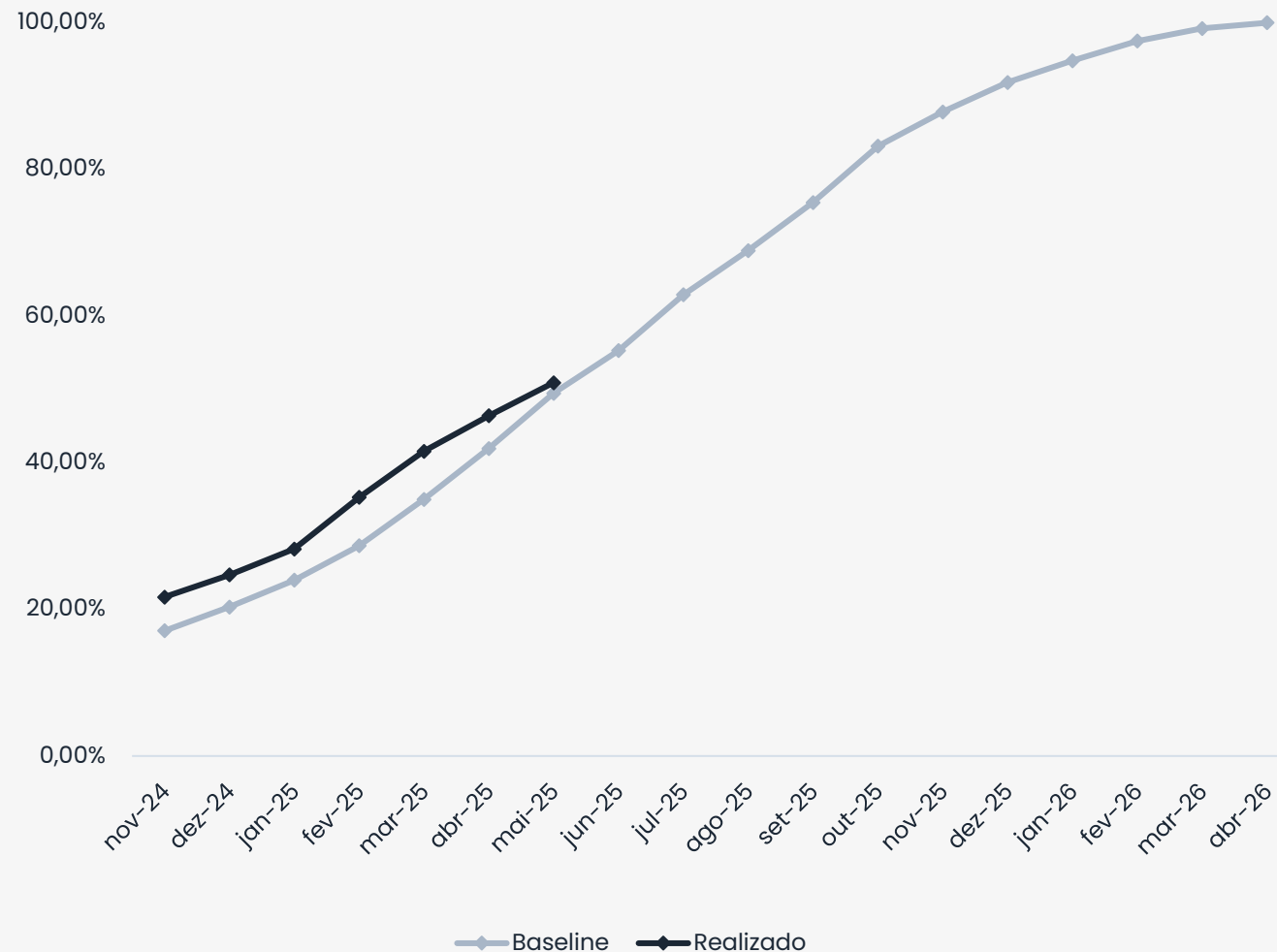
Principais Contratações:

- Pintura – Contratado;
- Louça e Metais – A Contratar;
- Limpeza – A Contratar.

Previsto x Realizado



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição %
nov-24	17,08%	17,08%	21,67%	21,67%	4,59%
dez-24	3,25%	20,33%	3,03%	24,70%	4,37%
jan-25	3,66%	23,99%	3,53%	28,23%	4,24%
fev-25	4,69%	28,68%	7,04%	35,28%	6,60%
mar-25	6,33%	35,01%	6,29%	41,57%	6,56%
abr-25	6,93%	41,94%	4,84%	46,40%	4,46%
mai-25	7,53%	49,47%	4,50%	50,91%	1,44%
jun-25	5,81%	55,28%			
jul-25	7,62%	62,90%			
ago-25	6,02%	68,92%			
set-25	6,55%	75,47%			
out-25	7,69%	83,16%			
nov-25	4,66%	87,82%			
dez-25	4,03%	91,85%			
jan-26	2,96%	94,81%			
fev-26	2,69%	97,50%			
mar-26	1,70%	99,20%			
abr-26	0,80%	100,00%			



Nota:
Cronograma baseline enviado pela Paes e Gregori.



Orçamento:

Data Base:	out-23
Custo Obra:	59.776.585,78
Taxa de Administração	5.977.658,58
Total Obra (R\$):	65.754.244,36

INCC Base Orçamento:	1.082,104
Total Obra (INCC):	60.765,18
Data Relatório:	mai-25
INCC Base Relatório:	1.184,462
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	71.974.046,66

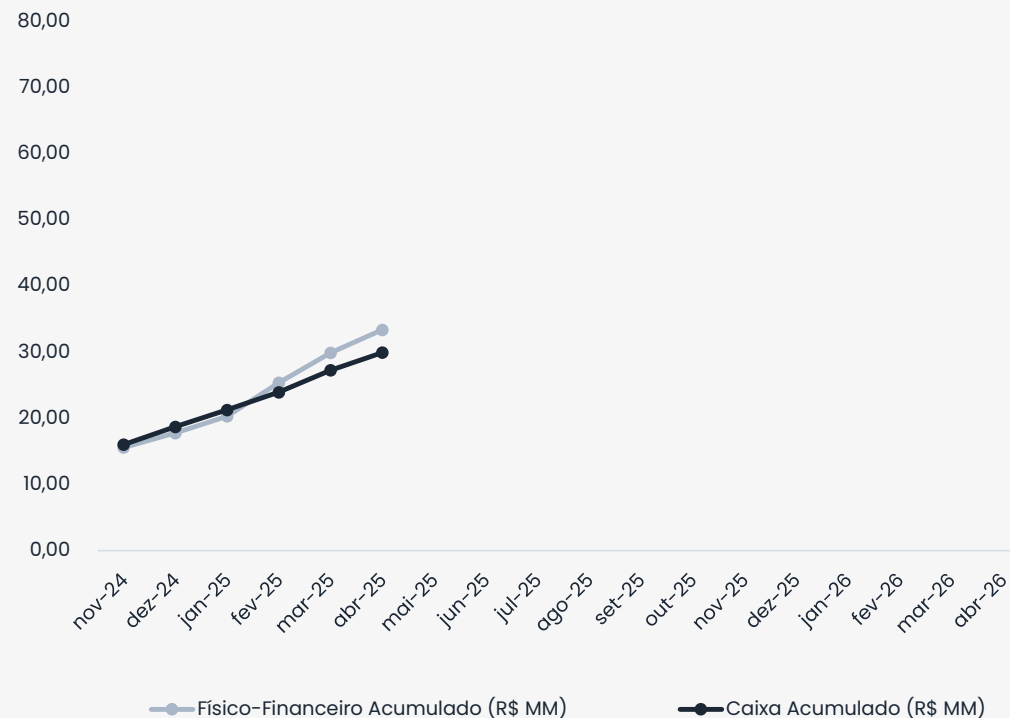
Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incurridos:	abr-25	
Incurrido (BRL):	29.658.878,36	
Incurrido (INCC):	25.933,45	
Saldo a Incurrer (INCC):	34.831,73	
Incurrido (R\$ Atualizado INCC):	30.717.181,83	42,68%
Saldo a Incurrer (R\$ Atualizado INCC):	41.256.864,83	57,32%

- O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Mai/25 é de R\$71.974.046,66;
- O valor incorrido até Abr/25 é de R\$29.658.878,36 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$30.717.181,83;
- O incorrido financeiro representa portanto 42,68% do orçamento, estando 3,73% baixo da medição apurada de 46,40%;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$41.256.864,83.



Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
nov-24	15,60	16,03	21,67%	22,27%	-0,59%
dez-24	17,78	18,72	24,70%	26,01%	-1,30%
jan-25	20,32	21,28	28,23%	29,56%	-1,33%
fev-25	25,39	23,95	35,28%	33,28%	1,99%
mar-25	29,92	27,27	41,57%	37,89%	3,67%
abr-25	33,40	30,72	46,40%	42,68%	3,73%



Notas:

- Físico-financeiro baseado no orçamento de R\$ 65.754.244,36 atualizado por 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 de Abr/25;
- **Medição física está 3,73% acima da medição financeira.**



- A medição foi realizada no dia 03 de junho de 2025 com acompanhamento do engenheiro gerente Thiago, representante da empresa Exemplar;
- Para elaboração da planilha de medição, foi utilizado o orçamento no valor de R\$65.754.244,36 base out/23 enviado pela Paes e Gregori;
- Atualmente, a obra conta com efetivo total de 120 colaboradores, dos quais 10 estão alocados em funções indiretas;
- Em relação ao cronograma com data-base de nov/24, observa-se que a obra apresenta um avanço físico acumulado 1,44% superior ao previsto para o período.
- Observa-se que a medição física da obra se encontra 3,73% acima da medição financeira acumulada até o período analisado. Essa condição indica que a execução dos serviços tem avançado em ritmo ligeiramente superior ao correspondente faturamento registrado.
- De acordo com o cronograma baseline enviado pelo incorporador a previsão de entrega do empreendimento está para Abr/26.



Forma da Piscina – Cobertura.



Cimbramento – 25º Pav.



Escoramento – 24º Pav.



Vista Estrutura – 23º Pav.



Marcação de Alvenaria – 20º Pav.



Prumada Hidráulica – 19º Pav.



Alvenaria/Vedação – 15º Pav.



Embutidos em Alvenaria – 12º Pav.



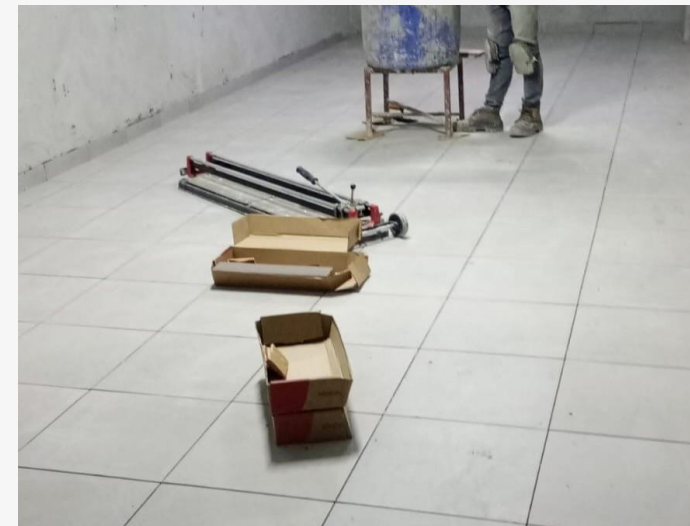
Chapisco Rolado – 10º Pav.



Gesso Liso – 08º Pav.



Pintura Interna – 05º Pav.



Revestimento Cerâmico – 2º Pav.



Vista da Fachada Frontal



Vista da Fachada Lateral



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

[Tons Klabin](#)



monitoriⁱⁱ

monitoramento imobiliário

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

