

# RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

---

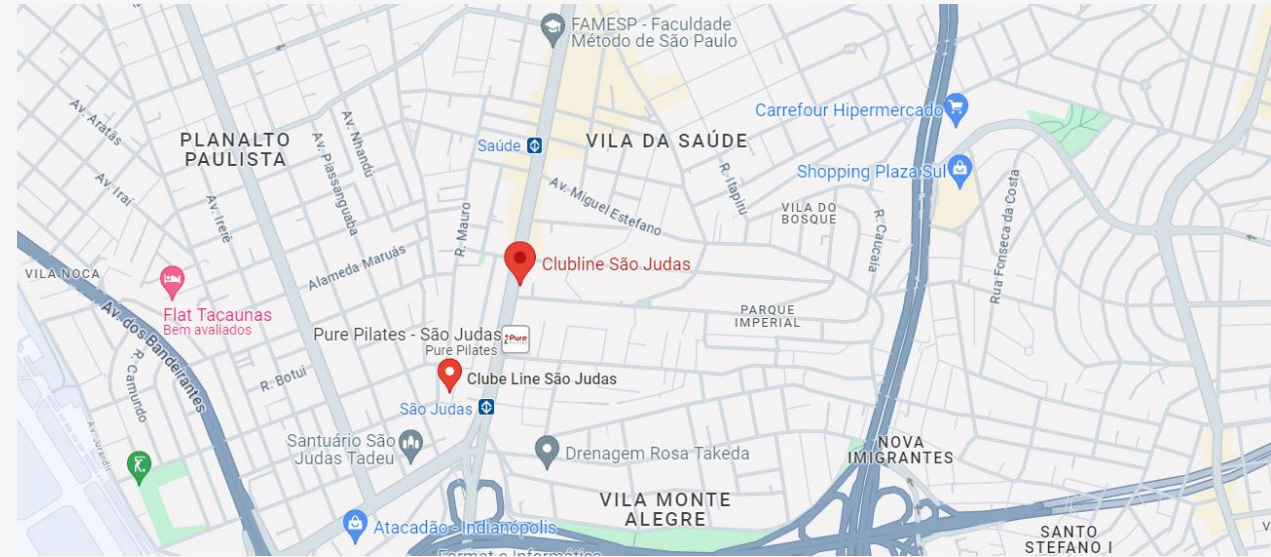
Obra: ClubLine São Judas Ed. Tupinas  
(Torre 3)

Emissão: 10/02/2025





Perspectiva



Av. Jabaquara, 2031 – Mirandópolis, São Paulo – SP, 04045-003

## VIEWCO

Incorporadora &  
Construtora

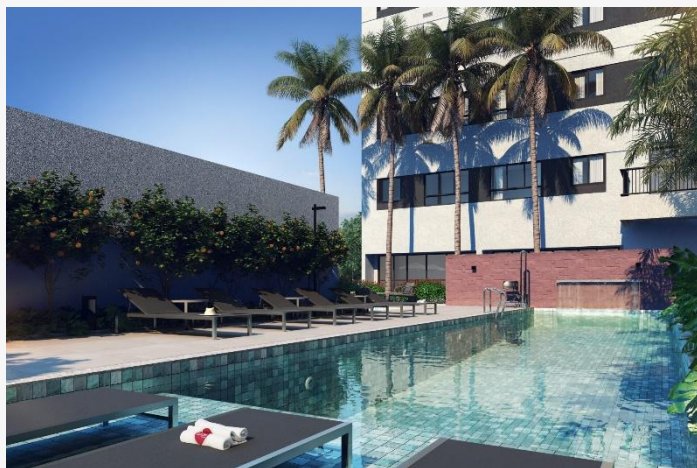


Empreendimento

*“ClubLine São Judas é um projeto completo, localizado na melhor região do Planalto Paulista, em uma rua arborizada, segura e tranquila estando ao lado da estação São Judas, Shoppings Ibirapuera, Santa Cruz e Plaza Sul. Oferece lazer completo para você e sua família com salas de jogos, piscina, salão de festas, quadra esportiva, spar, academia, churrasqueira e playground. Além disso, possui uma área de vivência no rooftop oferecendo uma linda vista da cidade paulistana.”*



## Área Comum





O empreendimento **ClubLine São Judas** é composto por 3 torres com 17 pavimentos contemplando 697 unidades + 9 unidades comerciais. A área de lazer possui piscina, academia, sala de jogos, playground, salão de festas, churrasqueira, quadra, pet place, cinema, brinquedoteca e área de vivência. As unidades possuem de 27 a 49 m<sup>2</sup>. Além disso, possui uma localização em um dos bairros mais valorizado de São Paulo estando próximo da avenida Jabaquara, estação de metrô, shoppings Ibirapuera, Santa Cruz e Plaza Sul, praças, bares e restaurantes. O empreendimento conta com diferenciais como:

- Coworking Independentes;
- Bicletário;
- Infra Ar Condicionado;
- Forro de Gesso;
- Piso em Porcelanato;
- Delivery Locker;
- Estúdio para Influenciadores;
- Deck Molhado;
- Sistema de Reuso de Água;
- Rooftop Grill.

## Pavimento Inferior



01. Piscina Adulto	07. Piquenique	13. Pit Stop	18. Coworking	23. Salão de Festas Infantil
02. Piscina Infantil	08. Pet Place	14. Cinema	19. Blog Studio	24. Brinquedoteca
03. Deck Molhado	09. Quadra de Beach Tennis	15. Salão de Jogos Juvenil	20. ClubLine Market	25. Espaço Grill
04. Playground	10. Fitness Center	16. Salão de Festas Juvenil	21. Laundry Room	26. Salão de Festas Adulto
05. Redário	11. SPA	17. Beauty Care	22. Pet Lounge	27. Estacionamento
06. Praça do Relaxamento	12. Game Studio			

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



## Memorial Descritivo:

Layout 01 – 26,94m<sup>2</sup> (01 Dormitório):



Layout 02 – 39,35m<sup>2</sup> (02 Dormitórios):



Layout 03 – 48,93m<sup>2</sup> (03 Dormitórios):



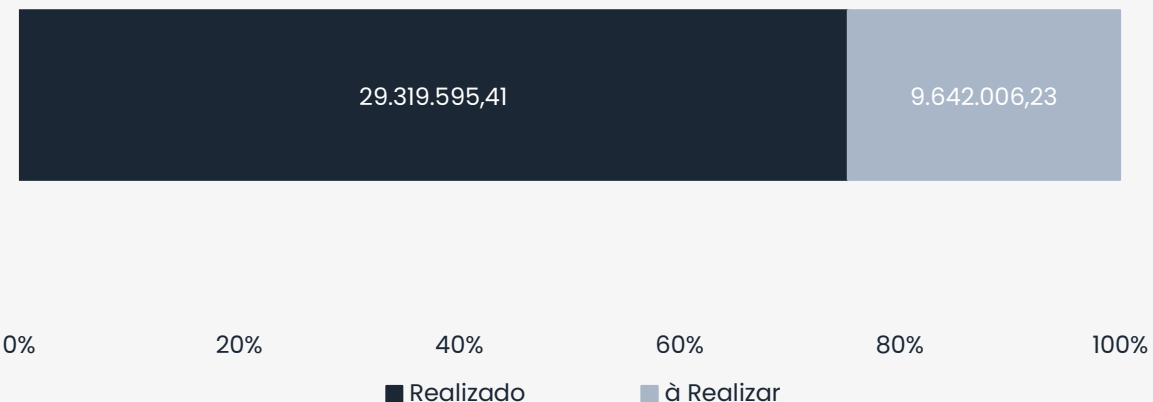
### Características / diferenciais:

- *Unidades com 01 suíte;*
- *Ventilação natural nos banheiro;*
- *Otimização das áreas de circulação;*
- *Infra de Ar Condicionado;*
- *Varanda Funcional.*

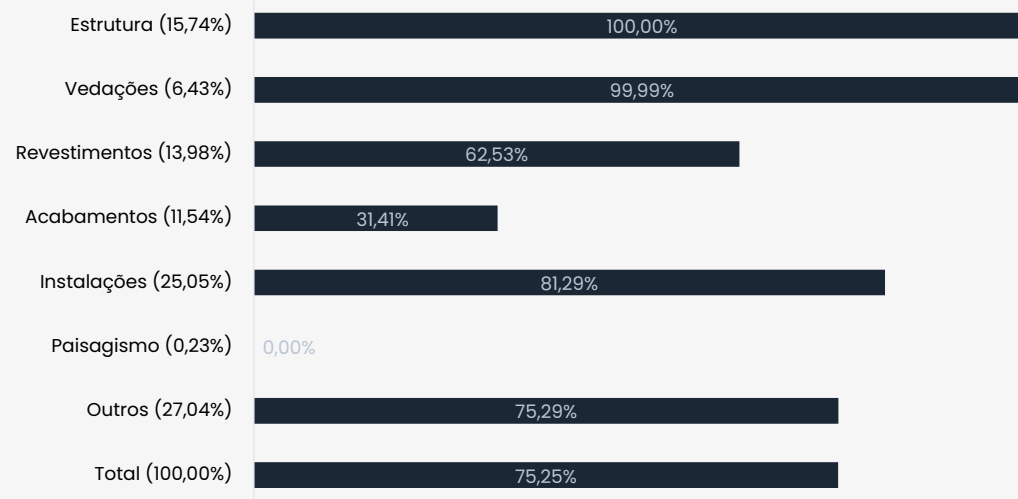
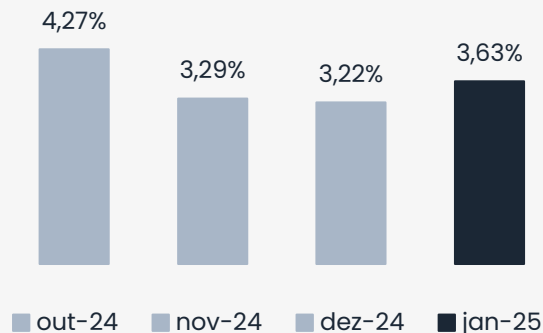


Empresa: <b>VIEWCO 17 EMPREENDIMENTOS LTDA</b>
Construtora: <b>VIEWCO</b>
Data Vistoria: <b>29/01/2025</b>
Período de Medição: <b>27/12/2024 à 29/01/2025</b>
Segmento: <b>Residencial + Comercial</b>
nº torres: <b>1</b>
nº pavimentos: <b>18</b>
nº unidades: <b>312 Unidades</b>
Método construtivo: <b>Convencional de Concreto Armado</b>
Área privativa (m²): <b>26.216,38</b>
Área construída (m²): <b>40.089,94</b>
Área Equivalente Global (m²): <b>36.937,21</b>
Valor Orçado Inicial (R\$): <b>36.667.121,83</b>
Orçamento R\$ / m² área Equivalente.: <b>992,69</b>
Área Equivalente m² / m² Área privativa: <b>1,41</b>
Início obra: <b>jan-24</b>
Previsão término obra: <b>jul-25</b>
Quantidade de Meses de Obra: <b>19</b>
Vistoriador / CREA: <b>Rodrigo Hoher</b>

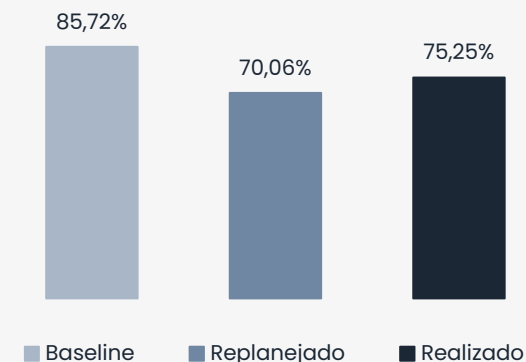
## Orçamento (Atualizado por INCC)



## Evolução Mês



## 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	CUSTOS INICIAIS	688.402,48	731.479,92	1,88%	73,11%	3,13%	76,24%	173.816,95
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	1.212.906,98	1.288.805,78	3,31%	71,83%	3,60%	75,43%	316.599,59
3	PESSOAL PERMANENTE	3.513.435,37	3.733.291,91	9,58%	71,62%	3,63%	75,25%	923.894,87
4	EQUIPAMENTOS	1.027.782,59	1.092.097,05	2,80%	95,55%	0,39%	95,94%	44.371,51
8	ESTRUTURA DE CONCRETO	5.771.892,83	6.133.074,48	15,74%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
9	COBERTURA	43.168,19	45.869,47	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	45.869,47
10	IMPERMEABILIZAÇÃO	230.106,38	244.505,50	0,63%	98,90%	0,55%	99,45%	1.339,26
11	ALVENARIA E VEDAÇÕES	2.357.671,17	2.505.204,68	6,43%	98,61%	1,38%	99,99%	298,43
12	REVESTIMENTO INTERNO (paredes)	1.498.665,34	1.592.445,74	4,09%	46,99%	15,62%	62,62%	595.309,07
13	FORROS	740.963,67	787.330,17	2,02%	22,12%	6,64%	28,76%	560.882,73
14	PISOS , SOLEIRAS, DEGRAUS E RODAPÉS	1.087.592,66	1.155.649,80	2,97%	48,99%	4,75%	53,75%	534.529,16
15	ESQUADRIA DE MADEIRA (SINCOL)	696.065,91	739.622,89	1,90%	0,00%	0,00%	0,00%	739.622,89
16	ESQUADRIA DE ALUMÍNIO (JVM)	1.371.646,77	1.457.478,86	3,74%	36,66%	10,16%	46,83%	774.977,35
17	ESQUADRIA DE FERRO	721.129,95	766.255,34	1,97%	76,89%	3,55%	80,44%	149.895,23
18	REVESTIMENTO EXTERNO	1.349.014,49	1.433.430,35	3,68%	76,84%	10,47%	87,31%	181.949,62
19	PINTURA	1.141.700,35	1.213.143,33	3,11%	4,21%	0,00%	4,21%	1.162.085,45
20	VIDROS	178.428,35	189.593,68	0,49%	20,40%	12,30%	32,69%	127.606,21
21	BANCADAS E CAPAS DE PEDRA	330.773,34	351.471,79	0,90%	7,45%	11,71%	19,15%	284.150,29
22	INSTALAÇÕES ELETRICA	3.622.077,65	3.848.732,58	9,88%	83,69%	3,13%	86,83%	506.977,74
23	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / INCÊNDIO	3.107.136,64	3.301.568,65	8,47%	90,81%	5,19%	96,00%	132.159,56
24	APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS	318.315,90	338.234,81	0,87%	0,00%	0,00%	0,00%	338.234,81
25	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	581.776,63	618.181,85	1,59%	56,42%	1,47%	57,90%	260.262,86
26	ELEVADORES	1.354.760,31	1.439.535,71	3,69%	73,86%	0,00%	73,86%	376.285,05
27	PAISAGISMO / ÁREAS EXTERNAS	250.753,00	266.444,11	0,68%	0,00%	0,00%	0,00%	266.444,11
28	MOBILIÁRIOS E EQUIPAMENTOS	35.702,44	37.936,55	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	37.936,55
29	LIMPEZA GERAL	254.086,64	269.986,35	0,69%	0,00%	0,00%	0,00%	269.986,35
30	ADMINISTRAÇÃO (9,5%)	3.181.165,82	3.380.230,28	8,68%	71,62%	3,63%	75,25%	836.521,09
<b>TOTAL (%)</b>		<b>36.667.121,83</b>	<b>38.961.601,63</b>	<b>100,00%</b>	<b>71,62%</b>	<b>3,63%</b>	<b>75,25%</b>	<b>9.642.006,23</b>

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:

- Alvenaria e Vedação:
  - Marcação, Elevação e Fixação de Alvenaria – 100%.
- Revestimento Interno (Parede):
  - Revestimento Cerâmico – 9º ao 11º Pav.
- Forros:
  - Gesso Liso – 12º Pav;
  - Forro de Gesso – Partes do 5º ao 11º Pav.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
  - Contrapiso – 15º Pav;
  - Piso Cerâmico (Hall) – 11º Pav;
  - Piso Cerâmico – 9º ao 11º Pav.
- Esquadrias de Alumínio:
  - Caixilhos – Partes do 11º ao 17º Pav.
- Bancadas e Capas de Pedra:
  - Baguetes – 5º ao 13º Pav;
  - Soleiras – 5º ao 13º Pav.
- Vidros:
  - Vidros em Caixilhos – Partes do 11º ao 17º Pav.

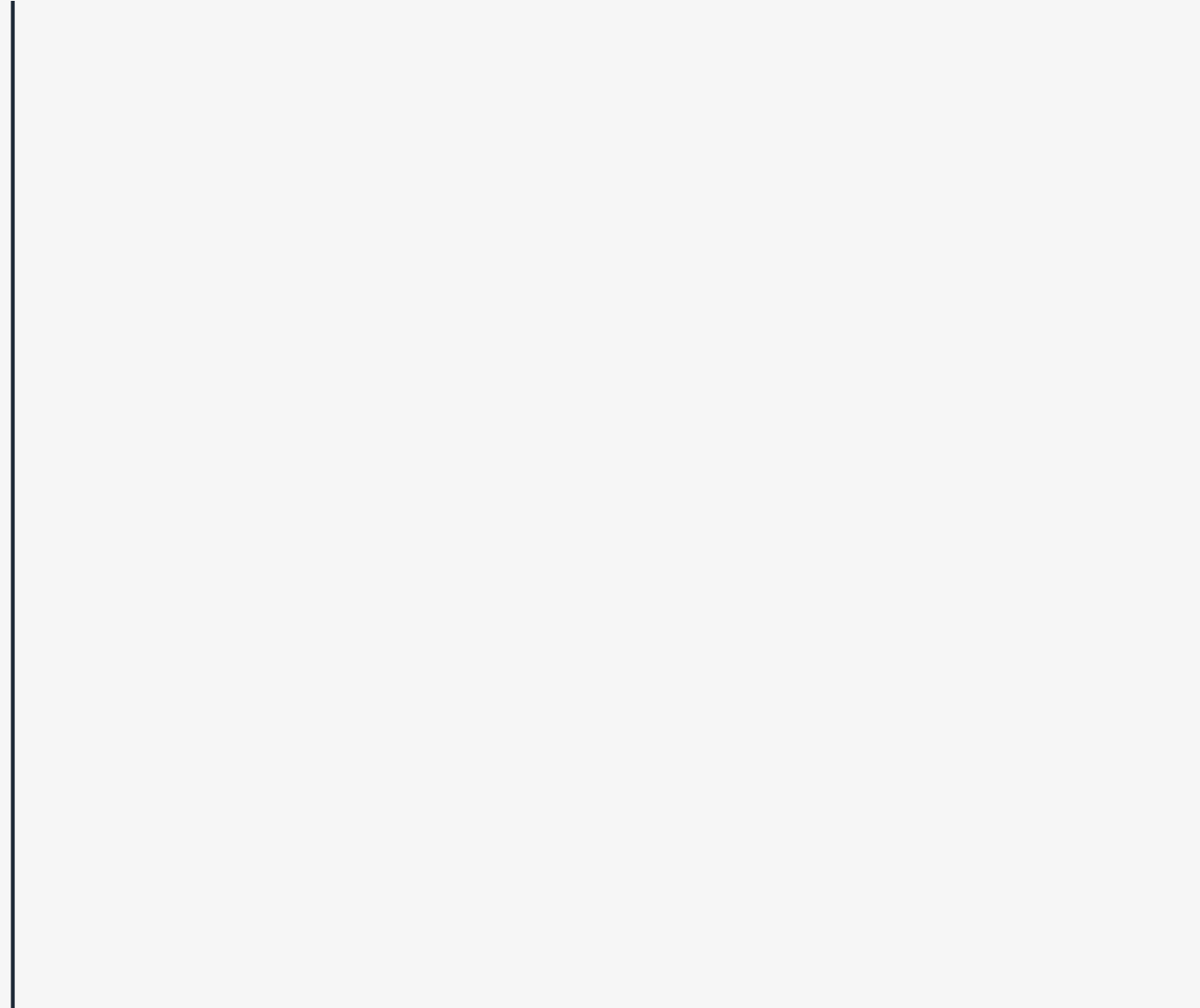
## Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Forros:
  - Gesso Liso;
  - Chapisco em Teto.
- Bancadas e Capas de Pedra:
  - Baguetes;
  - Teto;
  - Soleira.
- Esquadrias de Alumínio:
  - Caixilhos.
- Vidros:
  - Vidros em Caixilhos.
- Revestimento externo:
  - Textura da Fachada.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
  - Revestimento Cerâmico.
- Elevadores:
  - Instalações dos Elevadores.



## **Materiais em uso (alocado na obra):**

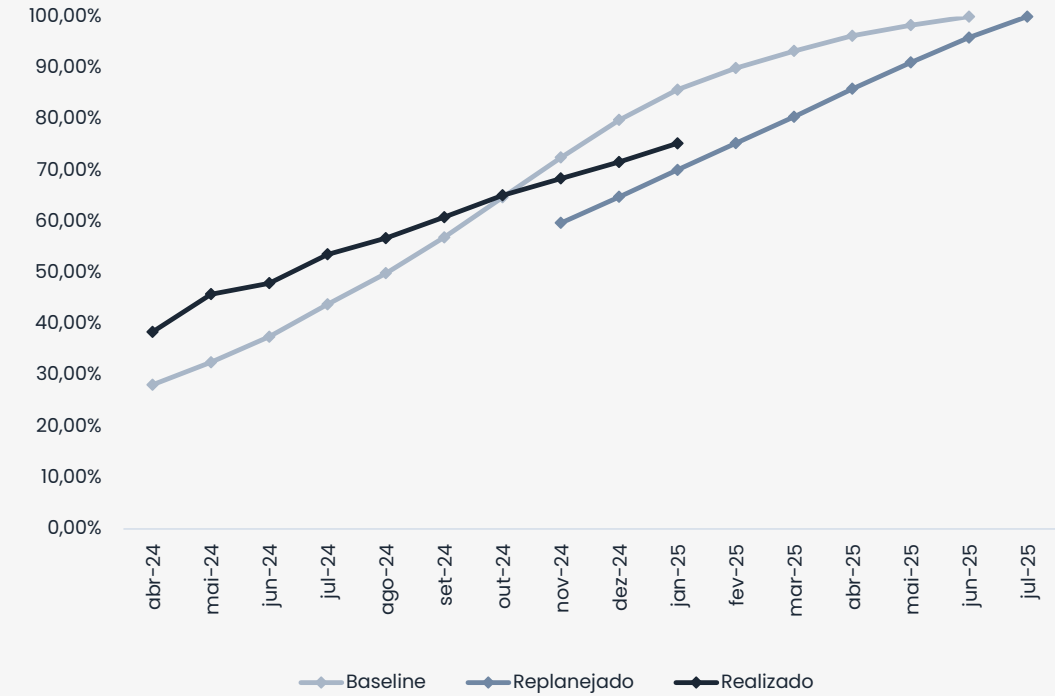
- Ensacados;
- Revestimento Cerâmico;
- Tubos e Conexões;
- Louças e Metais;
- Tintas/ Texturas;
- Soleira;
- Baguete;
- Esquadria de Alumínio;
- Vidros;
- Caixinhas e Eletrodutos.



# Previsto x Realizado



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Previsto Replanejado (mensal)	Previsto Replanejado (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição
abr-24	28,12%	28,12%			38,46%	38,46%	
mai-24	4,40%	32,51%			7,36%	45,82%	
jun-24	5,00%	37,51%			2,15%	47,96%	
jul-24	6,32%	43,83%			5,62%	53,59%	
ago-24	6,07%	49,90%			3,17%	56,75%	
set-24	7,01%	56,91%			4,10%	60,85%	
out-24	7,80%	64,71%			4,27%	65,12%	
nov-24	7,78%	72,48%	59,73%	59,73%	3,29%	68,41%	8,67%
dez-24	7,33%	79,81%	5,07%	64,81%	3,22%	71,62%	6,82%
jan-25	5,91%	85,72%	5,25%	70,06%	3,63%	75,25%	5,19%
fev-25	4,21%	89,93%	5,22%	75,28%			
mar-25	3,36%	93,30%	5,18%	80,46%			
abr-25	2,95%	96,25%	5,44%	85,90%			
mai-25	2,07%	98,32%	5,14%	91,04%			
jun-25	1,68%	100,00%	4,88%	95,92%			
jul-25			4,08%	100,00%			



Obs.01: Cronograma baseline base Abr/24;

Obs.02: Cronograma replanejado base Nov/24.



## Orçamento:

Data Base:	fev-24
Custo Obra:	33.485.956,01
Taxa de Administração:	3.181.165,82
<b>Total Obra (R\$):</b>	<b>36.667.121,84</b>

INCC Base Orçamento:	1.091,25
Total Obra (INCC):	33.601,03
Data Relatório:	jan-25
INCC Base Relatório:	1.159,536
<b>Total Obra (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>38.961.601,64</b>

## Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incurridos:	dez-24	
Incurrido (BRL):	22.383.714,73	
Incurrido (INCC):	20.159,05	
Saldo a Incorrer (INCC):	13.441,98	
Incurrido (R\$ Atualizado INCC):	23.375.144,25	60,00%
<b>Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>15.586.457,38</b>	40,00%

**Total Obra (Incurrido BRL + A Incorrer Atualizado):** **37.970.172,11**

- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Jan/25 é de R\$ 38.961.601,64;
- ✓ O valor incorrido até Nov/24 é de R\$ 22.383.714,73 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 23.375.144,25
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 60,00% do orçamento, estando 11,62% abaixo da medição base Dez/24 apurada de 71,62%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 15.586.457,38.

**Obs.: O comparativo acima aborda o incorrido até o mês Nov/24, pois até o fechamento deste relatório ainda não estava disponível o fechamento financeiro de Dez/24, documentação pendente de envio por parte do incorporador.**



- ✓ A medição foi acompanhada pela engenheira Carol em 29/01/2024;
- ✓ Foi utilizado para fazer a planilha de medição o orçamento de R\$ 36.667.121,84 base fev/24 enviado pela Viewco;
- ✓ A obra conta com 35 colaboradores;
- ✓ A previsão de entrega do empreendimento está para Jul/25;
- ✓ Mesmo com o ajuste no incorrido financeiro existe um descolamento de R\$ 3.2 MM base Nov/24 entre o físico e o financeiro do projeto.



Embutidos em Alvenaria – 17º Pav



Cabos de Instalações – 16º Pav



Contrapiso – 15º Pav



Gesso Liso – 13º Pav



Piso Cerâmico – 12º Pav



Forro de Gesso – 10º Pav



Janela de Alumínio – 9º Pav



Forro de Gesso – 8º Pav



Cabos de Instalações – 6º Pav



Piso Cerâmico – 5º Pav



Gesso Liso – 4º Pav



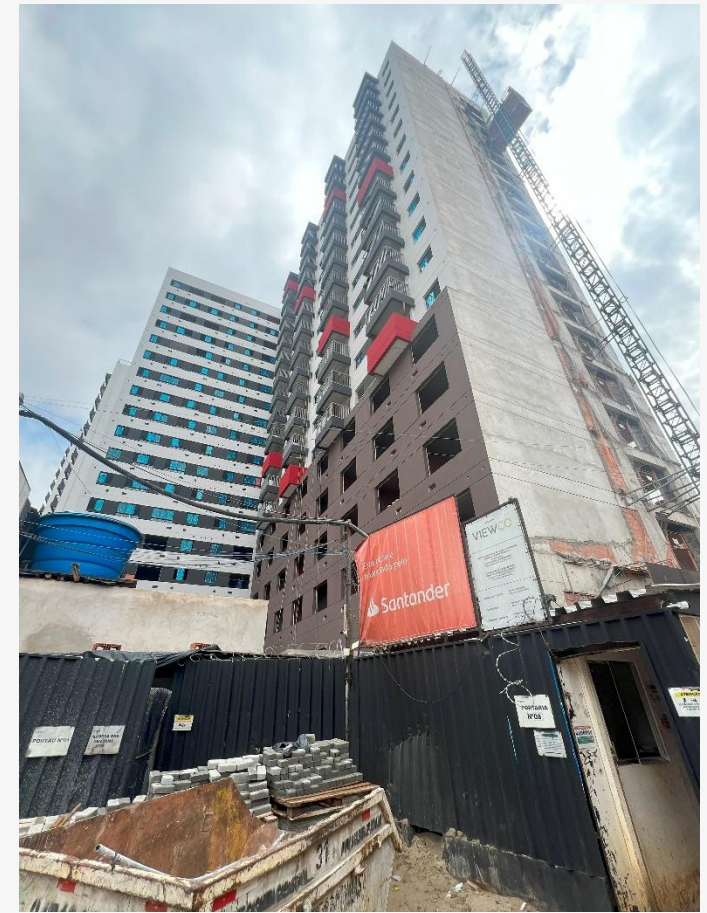
Alvenaria/ Vedação – 2º Pav



Vista Fachada Frontal



Vista Fachada Lateral



Vista Fachada Lateral



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

[ClubLine São Judas](#)

