

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Mai/24



Obra: Choice Roof Park Morumbi | ***Emissão: 13/06/2024***

Ditolvo
Construtora & Incorporadora

CHOICE
Roof Park Morumbi
Empreendimento



Perspectiva



R. Maj. José Marioto Ferreira, 168 - Vila Sonia, São Paulo - SP

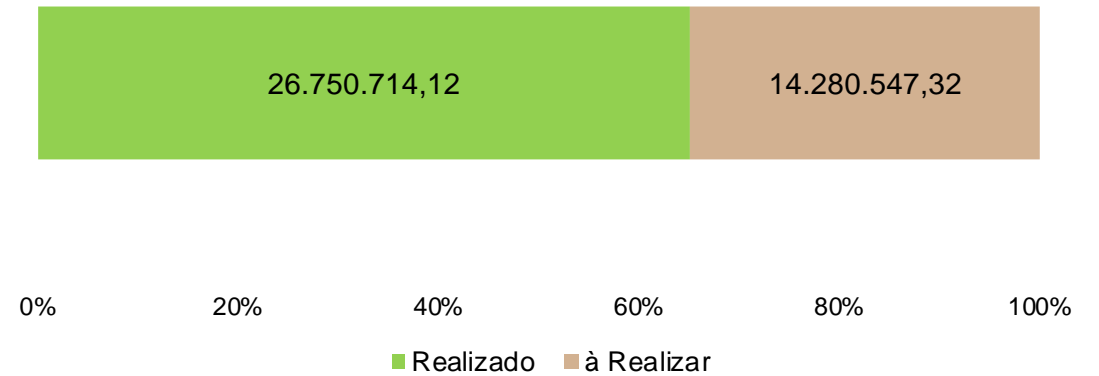
*“Um empreendimento localizado no melhor do Morumbi, em uma rua sem saída com conceito e cercado de verde. Torre única em um terreno de 3.000m² com muito lazer. As unidades tem varanda com ponto para churrasqueira grill e os acabamentos são de alto padrão.”**

Área Comum

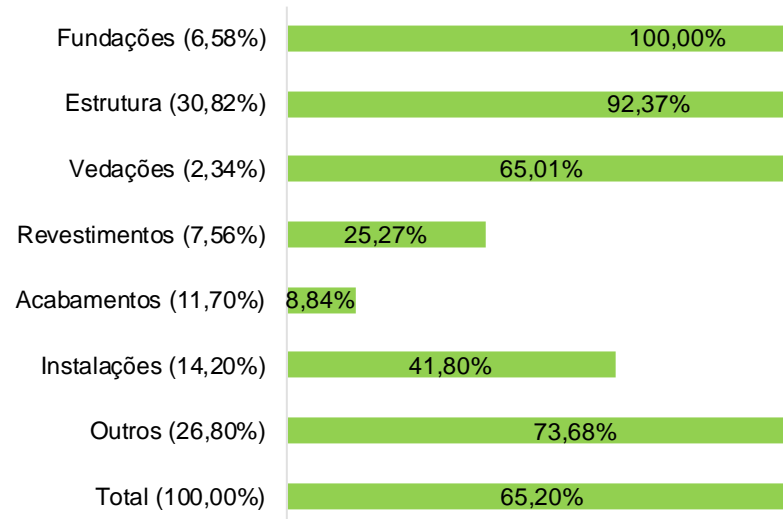
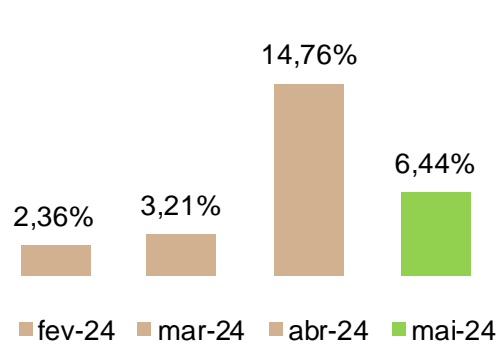


Empresa:	CHOICE MORUMBI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Construtora:	Ditolvo Construtora e Incorporadora
Data Vistoria:	06/06/2024
Período de Medição:	06/05/2024 á 06/06/2024
Segmento:	Residencial
nº torres:	1
nº pavimentos:	13
nº unidades:	273
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (m²):	9.658,90
Área construída (m²):	17.588,03
Área Equivalente Global (m²):	15.597,02
Valor Orçamento Mai/24 (R\$):	41.031.261,43
Orçamento R\$ / m² área Equivalente.:	2.017,24
Área Equivalente m² / m² Área privativa:	1,61
Início obra:	ago-22
Previsão término obra:	dez-24
Quantidade de Meses de Obra:	29
Vistoriador / CREA:	Amanda Missena - 5070645994/CREA SP

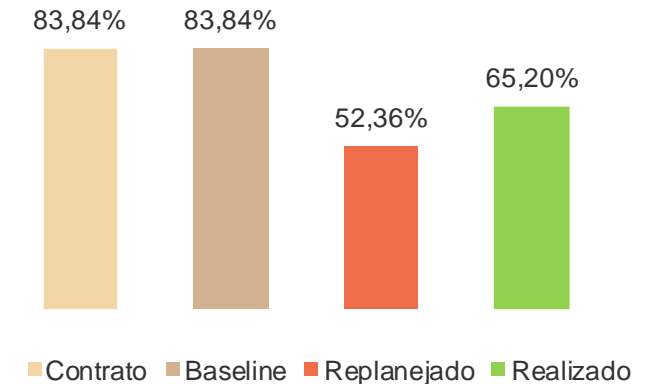
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada



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;
- O orçamento utilizado para a medição é o revisado no valor de R\$ 41.031.261,43 base mai/24, teve um aumento de 11,27% do orçamento inicial.

Item	Descrição	Valor Orçamento Base Mai/24 (R\$)	Orçamento Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item	Realizado Anterior	Evolução no Mês	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	SERVIÇOS INICIAIS	1.411.453,38	1.411.453,38	3,44%	95,71%	4,29%	100,00%	0,00
2	PREPARAÇÃO DE TERRENO	2.220.343,98	2.220.343,98	5,41%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
3	FUNDAÇÕES	2.698.630,14	2.698.630,14	6,58%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
4	ESTRUTURA	12.646.920,13	12.646.920,13	30,82%	82,52%	9,85%	92,37%	965.328,21
5	ALVENARIA	959.697,09	959.697,09	2,34%	53,19%	11,82%	65,01%	335.764,39
6	ESQUADRIAS DE MADEIRA	718.373,12	718.373,12	1,75%	0,00%	0,00%	0,00%	718.373,12
7	ESQUADRIAS DE FERRO	467.166,09	467.166,09	1,14%	30,24%	1,90%	32,14%	317.013,05
8	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	1.534.694,60	1.534.694,60	3,74%	17,10%	0,77%	17,88%	1.260.321,90
9	VIDROS	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
11	IMPERMEABILIZAÇÃO	472.648,17	472.648,17	1,15%	0,00%	2,03%	2,03%	463.039,20
12	REVESTIMENTO INTERNO	1.490.927,66	1.490.927,66	3,63%	27,39%	12,09%	39,49%	902.222,74
13	REVESTIMENTO EXTERNO	557.500,97	557.500,97	1,36%	8,01%	18,20%	26,21%	411.379,97
14	REVESTIMENTOS DE PISOS	580.179,46	580.179,46	1,41%	2,54%	4,25%	6,79%	540.810,69
15	MÁRMORES E GRANITOS	429.416,90	429.416,90	1,05%	0,00%	0,00%	0,00%	429.416,90
16	PINTURA E LIMPEZA	1.318.605,15	1.318.605,15	3,21%	0,00%	0,00%	0,00%	1.318.605,15
17	LOUÇAS E METAIS	332.502,41	332.502,41	0,81%	0,00%	0,00%	0,00%	332.502,41
18	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	2.527.804,11	2.527.804,11	6,16%	26,50%	8,33%	34,83%	1.647.406,03
19	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA	2.154.811,91	2.154.811,91	5,25%	32,83%	11,61%	44,45%	1.197.081,61
20	INSTALAÇÕES MECÂNICAS	1.143.358,11	1.143.358,11	2,79%	52,23%	0,00%	52,23%	546.211,54
21	COMPLEMENTO DE OBRA	846.020,42	846.020,42	2,06%	14,94%	2,58%	17,52%	697.812,31
22	MÃO DE OBRA	2.129.851,08	2.129.851,08	5,19%	58,76%	6,44%	65,20%	741.274,78
23	CUSTOS INDIRETOS	124.800,00	124.800,00	0,30%	58,76%	6,44%	65,20%	43.435,47
24	LEGALIZAÇÃO DE OBRA	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
25	EQUIPAMENTOS	535.441,88	535.441,88	1,30%	75,24%	3,41%	78,65%	114.316,29
26	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	3.730.114,68	3.730.114,68	9,09%	58,76%	6,44%	65,20%	1.298.231,57
TOTAL (%)		41.031.261,43	41.031.261,43	100,00%	58,76%	6,44%	65,20%	14.280.547,32

Principais serviços realizados:

- Estrutura:
 - Armação – 3º ao 6º Pav e partes do 7º ao 9º;
 - Concreto – 3º ao 6º Pav e partes do 7º ao 9º;
 - Forma – 4º ao 6º Pav e e partes do 7º ao 9º.
- Alvenaria:
 - Alvenaria Vedação – Partes Térreo ao 2º pav;
- Esquadria de Ferro:
 - Guarda Corpo – 1º pav;
 - Porta Corta Fogo – Partes do 1º SS ao 7º Pav.
- Revestimento Interno:
 - Azulejos – Partes do 1º ao 5º Pav;
 - Emboço Interno – 9º Pav;
 - Chapisco Externo – 26%;
- Revestimento Externo:
 - Chapisco (Fachada) – 8,01%;
 - Emboço (Fachada) – 4%.
- Revestimentos de Pisos:
 - Contrapiso – Partes do 1º ao 5º Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Busway – partes do 1º ao 8º Pav;
 - Marcação na Laje – Partes 4º ao 6º Pav;
- Instalações Hidráulica:
 - Aguas Pluviais – 1º ao 4º Pav e partes do 8º Pav;
 - AQ/AF – Partes do 5º e 6º Pav;
 - Prumadas Esgoto - 1º ao 4º Pav e partes do 8º Pav.

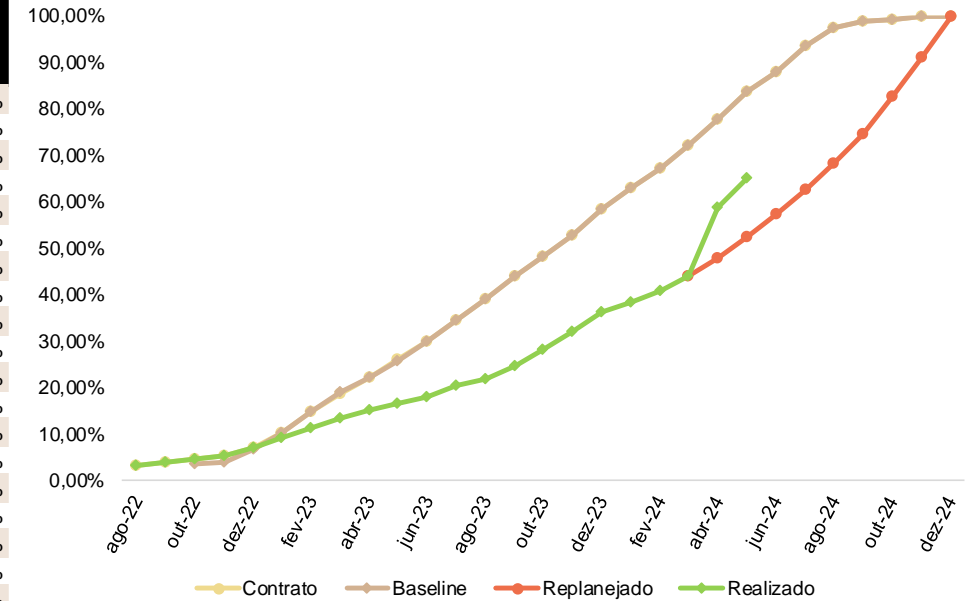
Materiais em uso (alocado na obra):

- Aço;
- Blocos Cerâmicos;
- Azulejos;
- Impermeabilizantes;
- Contramarcos;
- Placas de Gesso;
- Eletrodutos;
- Cabos;
- Tubos e conexões.

Principais Contratações:

- Pintura – Contratada;
- Impermeabilização – Contratada;
- Esquadrias de Madeira – Contratada;
- Granito – A Contratar.

Período	Previsto Contrato (mensal)	Previsto Contrato (acumulado)	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Previsto Replanejado (mensal)	Previsto Replanejado (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição	Varição Contrato
ago-22	3,14%	3,14%					3,14%	3,14%		0,00%
set-22	0,80%	3,94%					0,80%	3,94%		0,00%
out-22	0,64%	4,58%	3,55%	3,55%			0,64%	4,58%		0,00%
nov-22	0,79%	5,37%	0,43%	3,98%			0,79%	5,37%		0,00%
dez-22	1,83%	7,20%	2,85%	6,83%			1,83%	7,20%		0,00%
jan-23	3,09%	10,29%	3,46%	10,29%			1,94%	9,14%		-1,15%
fev-23	4,59%	14,88%	4,58%	14,88%			2,04%	11,18%		-3,70%
mar-23	3,98%	18,86%	3,98%	18,86%			2,13%	13,31%		-5,55%
abr-23	3,42%	22,28%	3,42%	22,28%			2,01%	15,31%		-6,97%
mai-23	3,62%	25,90%	3,62%	25,90%			1,42%	16,74%		-9,16%
jun-23	4,04%	29,94%	4,04%	29,94%			1,12%	17,85%		-12,09%
jul-23	4,73%	34,67%	4,73%	34,67%			2,42%	20,27%		-14,40%
ago-23	4,58%	39,25%	4,58%	39,25%			1,67%	21,95%		-17,30%
set-23	4,68%	43,93%	4,69%	43,93%			2,55%	24,50%		-19,43%
out-23	4,24%	48,17%	4,24%	48,17%			3,58%	28,08%		-20,09%
nov-23	4,79%	52,96%	4,79%	52,96%			4,11%	32,19%		-20,77%
dez-23	5,46%	58,42%	5,46%	58,42%			4,03%	36,22%		-22,20%
jan-24	4,44%	62,86%	4,44%	62,86%			2,21%	38,43%		-24,43%
fev-24	4,39%	67,25%	4,39%	67,25%			2,36%	40,79%		-26,46%
mar-24	4,91%	72,16%	4,91%	72,16%	44,00%	44,00%	3,21%	44,00%	0,00%	-28,16%
abr-24	5,80%	77,96%	5,80%	77,96%	3,78%	47,78%	14,76%	58,76%	10,98%	-19,20%
mai-24	5,88%	83,84%	5,88%	83,84%	4,58%	52,36%	6,44%	65,20%	12,84%	-18,64%
jun-24	4,30%	88,14%	4,30%	88,14%	4,96%	57,32%				
jul-24	5,35%	93,49%	5,35%	93,49%	5,20%	62,52%				
ago-24	4,01%	97,50%	4,00%	97,50%	5,90%	68,42%				
set-24	1,27%	98,77%	1,27%	98,77%	6,34%	74,76%				
out-24	0,53%	99,30%	0,53%	99,30%	7,89%	82,65%				
nov-24	0,63%	99,93%	0,63%	99,93%	8,45%	91,10%				
dez-24	0,07%	100,00%	0,07%	100,00%	8,90%	100,00%				



Obs.1: Cronograma baseline base Out/22. Cronograma replanejado base Mar/24;

Obs.2: O realizado em Abr/24 a diante foi feito em cima do orçamento revisado.

- ✓ O valor do orçamento inicial base Set/21 atualizado por INCC para a base do relatório é de R\$ 36.876.694,62;
- ✓ O Valor do orçamento revisado base Mai/24 atualizado é de 41.031.261,44;
- ✓ A variação entre o orçamento inicial e o orçamento revisado é de 11,27%.

Orçamento Inicial:

Data Base:	set-21
Custo Direto:	28.602.719,80
Taxa de Administração:	2.860.271,98
Total Obra (R\$):	31.462.991,78

INCC Base Orçamento:	939,699
Total Obra (INCC):	33.481,99
Data Relatório:	mai-24
INCC Base Relatório:	1.101,389
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	36.876.694,62

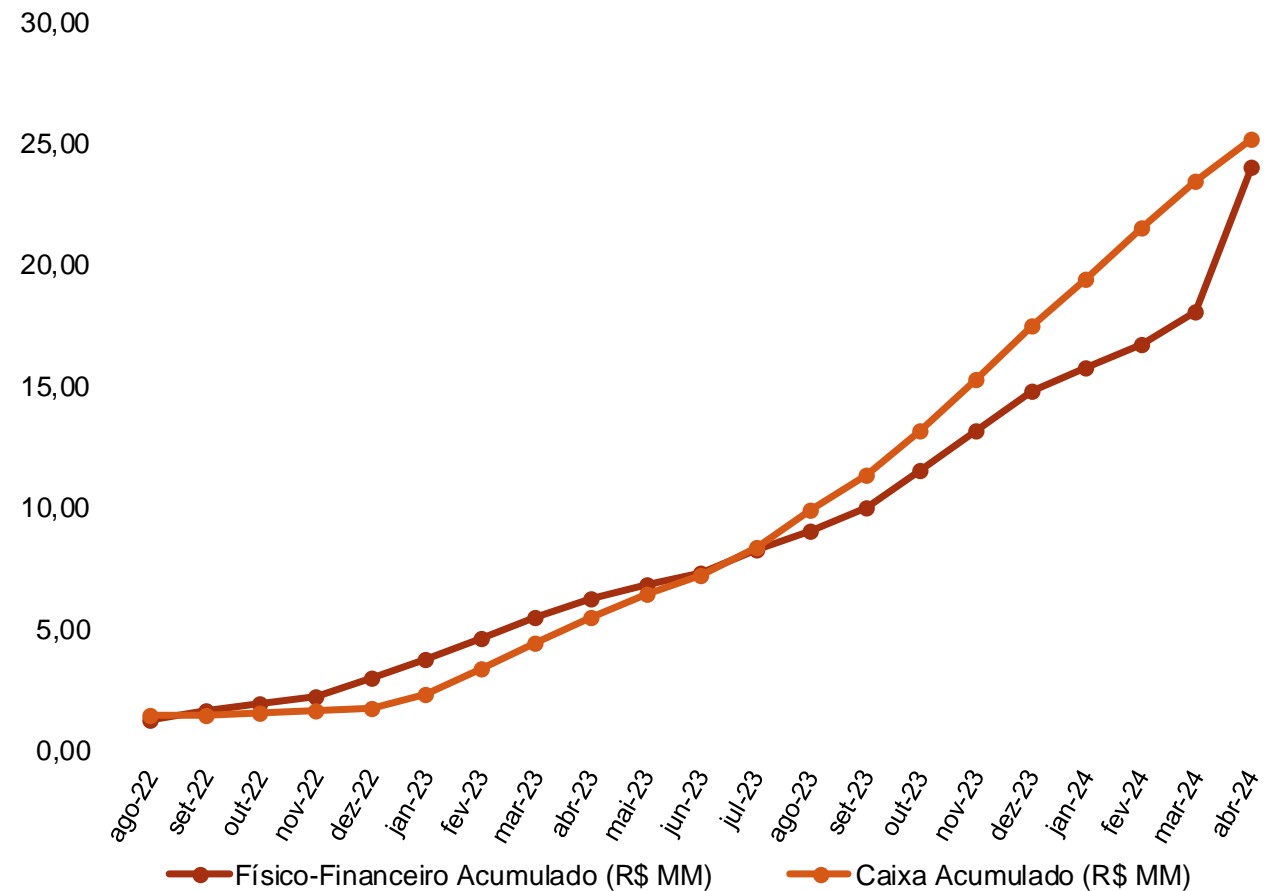
Orçamento Revisado:

Data Base:	mai-24
Custo Direto:	37.301.146,76
Taxa de Administração:	3.730.114,68
Total Obra (R\$):	41.031.261,44

INCC Base Orçamento:	1.101,389
Total Obra (INCC):	37.254,10
Data Relatório:	mai-24
INCC Base Relatório:	1.101,389
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	41.031.261,44

Variação Orçamento Inicial (R\$): 4.154.566,82
Variação Orçamento Inicial (%): 11,27%

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
ago-22	1,29	1,45	3,14%	3,53%	-0,39%
set-22	1,62	1,48	3,94%	3,62%	0,32%
out-22	1,88	1,54	4,58%	3,76%	0,81%
nov-22	2,20	1,60	5,37%	3,90%	1,47%
dez-22	2,95	1,74	7,20%	4,24%	2,95%
jan-23	3,75	2,28	9,14%	5,55%	3,59%
fev-23	4,59	3,34	11,18%	8,14%	3,03%
mar-23	5,46	4,42	13,31%	10,78%	2,53%
abr-23	6,28	5,47	15,31%	13,33%	1,98%
mai-23	6,87	6,47	16,74%	15,78%	0,96%
jun-23	7,33	7,23	17,85%	17,62%	0,24%
jul-23	8,32	8,38	20,27%	20,41%	-0,14%
ago-23	9,00	9,89	21,95%	24,09%	-2,15%
set-23	10,05	11,39	24,50%	27,76%	-3,27%
out-23	11,52	13,23	28,08%	32,25%	-4,18%
nov-23	13,21	15,30	32,19%	37,30%	-5,11%
dez-23	14,86	17,54	36,22%	42,75%	-6,53%
jan-24	15,77	19,45	38,43%	47,41%	-8,98%
fev-24	16,74	21,55	40,79%	52,53%	-11,74%
mar-24	18,05	23,50	44,00%	57,27%	-13,27%
abr-24	24,11	25,26	58,76%	61,57%	-2,82%



- ✓ Físico-financeiro baseado no orçamento R\$ 41.031.261,44 base mai/24 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 2,82% abaixo da medição financeira.
- ✓ O comparativo aborda até o mês de **Abr/24**;
- ✓ Lembrando que os % Realizado até mar/24 estão considerando os pesos do orçamento inicial de R\$ 31.462.991,78 base set/21.

Item	Descrição	Valor Orçamento base Set/21	Valor Orçamento Set/21 Atualizado para Mai/24	Peso %	Valor Orçamento Mai/24	Peso %	Diferença
1	SERVIÇOS INICIAIS	1.178.400,00	1.381.162,26	3,75%	1.314.100,31	3,20%	-67.061,95
2	PREPARAÇÃO DE TERRENO	609.800,00	714.725,69	1,94%	2.220.343,98	5,41%	1.505.618,29
3	FUNDAÇÕES	1.830.000,00	2.144.880,30	5,82%	2.698.630,14	6,58%	553.749,84
4	ESTRUTURA	7.306.870,00	8.564.131,96	23,22%	12.646.920,13	30,82%	4.082.788,17
5	ALVENARIA	1.348.876,90	1.580.972,40	4,29%	959.697,09	2,34%	-621.275,31
6	ESQUADRIAS DE MADEIRA	462.690,00	542.303,10	1,47%	718.373,12	1,75%	176.070,02
7	ESQUADRIAS DE FERRO	569.400,00	667.374,23	1,81%	467.166,09	1,14%	-200.208,14
8	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	1.229.850,00	1.441.465,05	3,91%	1.534.694,60	3,74%	93.229,55
9	VIDROS	102.000,00	119.550,71	0,32%	0,00	0,00%	-119.550,71
11	IMPERMEABILIZAÇÃO	496.847,40	582.337,81	1,58%	472.648,17	1,15%	-109.689,64
12	REVESTIMENTO INTERNO	2.430.035,50	2.848.161,35	7,72%	1.490.927,66	3,63%	-1.357.233,69
13	REVESTIMENTO EXTERNO	903.950,00	1.059.488,82	2,87%	557.500,97	1,36%	-501.987,85
14	REVESTIMENTOS DE PISOS	499.860,00	585.868,78	1,59%	580.179,46	1,41%	-5.689,32
15	MÁRMORES E GRANITOS	249.940,00	292.946,11	0,79%	429.416,90	1,05%	136.470,79
16	PINTURA E LIMPEZA	1.800.000,00	2.109.718,32	5,72%	1.318.605,15	3,21%	-791.113,17
17	LOUÇAS E METAIS	298.100,00	349.392,80	0,95%	332.502,41	0,81%	-16.890,39
18	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	1.990.000,00	2.332.410,81	6,32%	2.527.804,11	6,16%	195.393,30
19	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA	1.397.000,00	1.637.375,83	4,44%	2.483.722,97	6,05%	846.347,14
20	INSTALAÇÕES MECÂNICAS	800.000,00	937.652,59	2,54%	814.447,05	1,98%	-123.205,54
21	COMPLEMENTO DE OBRA	612.500,00	717.890,26	1,95%	846.020,42	2,06%	128.130,16
22	MÃO DE OBRA	1.908.000,00	2.236.301,42	6,06%	2.129.851,08	5,19%	-106.450,34
23	CUSTOS INDIRETOS	153.600,00	180.029,30	0,49%	124.800,00	0,30%	-55.229,30
24	LEGALIZAÇÃO DE OBRA	150.000,00	175.809,86	0,48%	0,00	0,00%	-175.809,86
25	EQUIPAMENTOS	275.000,00	322.318,08	0,87%	632.794,95	1,54%	310.476,87
26	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	2.860.271,98	3.352.426,78	9,09%	3.730.114,68	9,09%	377.687,89
TOTAL:		31.462.991,78	36.876.694,62	100%	41.031.261,43	100%	4.154.566,82

- Recebemos em jun/24 o orçamento atualizado base mai/24 o qual teve um aumento de R\$ 4.154.566,82 em relação do orçamento inicial base set/21, que representa 11,27%;
- Fizemos um comparativo com orçamento inicial base set/21 e o revisado, observamos que alguns itens tiveram redução de custo e outros aumento.

- Fizemos um de para com os itens do orçamento de Set/21 com os do orçamento de Mai/24 para entender quais itens apresentaram maiores diferenças para mais e para menos:

✓ Principais itens que tiveram aumentos:

Item	Desc. Item	Desc. Sub Item	Valor Orçamento base Set/21	% Peso	Valor Orçamento Set/21 Atualizado para Mai/24	Valor Orçamento Mai/24	% Peso	Diferença
2	PREPARAÇÃO DE TERRENO	Escavação Manual	100.000,00	0,32%	117.206,57	383.021,12	0,93%	265.814,55
2	PREPARAÇÃO DE TERRENO	Escavação Mecânica	259.200,00	0,82%	303.799,44	1.354.126,98	3,30%	1.050.327,54
3	FUNDAÇÕES	Fundações - Tubulões	1.430.000,00	4,55%	1.676.054,00	2.106.647,60	5,13%	430.593,60
4	ESTRUTURA	Aço (Estrutura)	3.160.000,00	10,04%	3.703.727,73	5.077.396,66	12,37%	1.373.668,94
4	ESTRUTURA	Concreto Usinado	3.357.500,00	10,67%	3.935.210,71	5.804.399,69	14,15%	1.869.188,99
4	ESTRUTURA	Escoramento	0,00	0,00%	0,00	1.031.687,38	2,51%	1.031.687,38
13	REVESTIMENTO EXTERNO	Chapisco Externo	130.050,00	0,41%	152.427,15	557.500,97	1,36%	405.073,82
16	PINTURA E LIMPEZA	Pintura Acrílica	210.000,00	0,67%	246.133,80	644.618,16	1,57%	398.484,35
19	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA	AQ/AF	435.000,00	1,38%	509.848,60	773.385,46	1,88%	263.536,87
25	EQUIPAMENTOS	Torre de Guincho	130.000,00	0,41%	152.368,55	350.471,05	0,85%	198.102,50
26	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	2.860.271,98	9,09%	3.352.426,78	3.730.114,68	9,09%	377.687,89
TOTAL:			12.072.021,98	38,37%	14.149.203,33	21.813.369,76	53,16%	7.664.166,43

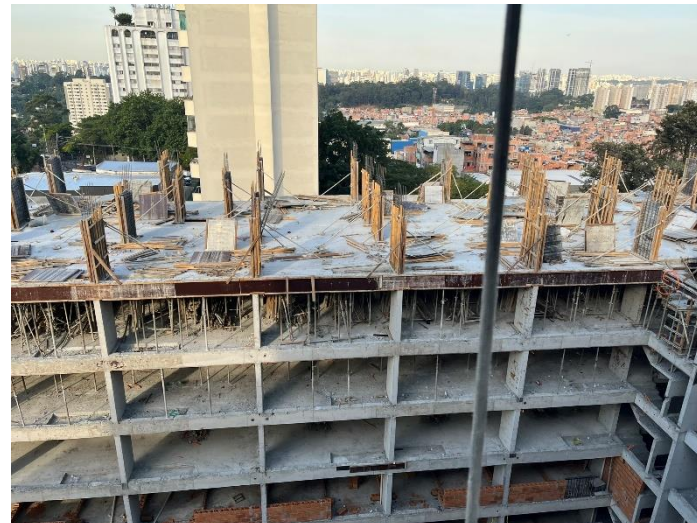
✓ Principais itens que tiveram redução:

Item	Desc. Item	Desc. Sub Item	Valor Orçamento base Set/21	% Peso	Valor Orçamento Set/21 Atualizado para Mai/24	Valor Orçamento Mai/24	% Peso	Diferença
5	ALVENARIA	Alvenaria/vedações	1.249.286,50	3,97%	1.464.245,90	959.697,09	2,34%	-504.548,81
7	ESQUADRIAS DE FERRO	Guarda-Corpo	436.800,00	1,39%	511.958,31	304.718,62	0,74%	-207.239,69
12	REVESTIMENTO INTERNO	Azulejo	455.980,50	1,45%	534.439,12	175.760,36	0,43%	-358.678,76
12	REVESTIMENTO INTERNO	Emboço Interno	426.150,00	1,35%	499.475,81	0,00	0,00%	-499.475,81
12	REVESTIMENTO INTERNO	Gesso Liso	1.294.620,00	4,11%	1.517.379,74	987.873,16	2,41%	-529.506,58
13	REVESTIMENTO EXTERNO	Emboço Externo	433.500,00	1,38%	508.090,50	0,00	0,00%	-508.090,50
13	REVESTIMENTO EXTERNO	Massa Única	200.000,00	0,64%	234.413,15	0,00	0,00%	-234.413,15
16	PINTURA E LIMPEZA	Limpeza pós obra	220.000,00	0,70%	257.854,46	0,00	0,00%	-257.854,46
16	PINTURA E LIMPEZA	Massa Corrida	320.000,00	1,02%	375.061,04	0,00	0,00%	-375.061,04
16	PINTURA E LIMPEZA	Pintura Latéx PVA	470.000,00	1,49%	550.870,90	0,00	0,00%	-550.870,90
TOTAL:			5.506.337,00	17,50%	6.453.788,93	2.428.049,24	5,92%	-4.025.739,69

- ✓ A medição foi acompanhada pelo Eng. Laurence em 06/06/2024;
- ✓ Foi utilizado como base para a planilha de medição o orçamento no valor de R\$ 31.462.991,78 na base Set/21 fornecido pela Ditolvo;
- ✓ A obra conta com 53 funcionários Ditolvo e 23 indiretos;
- ✓ Foi enviado pela Ditolvo o orçamento atualizado base Mai/24 no valor de R\$ 41.031.261,44 tendo um aumento de R\$ 4.154.566,82 (11,27%) em relação ao orçamento inicial;
- ✓ Solicitamos contratos e comprovantes de pagamentos do estoque pago, mas até o envio do relatório não tivemos retorno;
- ✓ O Término do empreendimento está previsto para Dez/24.



Vista Estrutura – 8º Pav



Vista Estrutura – 9º Pav



Embutidos em Alvenaria – 7º Pav



Revestimento Cerâmico – 6º Pav



Gesso Liso – 6º Pav



Gesso Liso – 4º Pav



Revestimentos – 3º Pav



Marcação alvenaria – 2º Pav



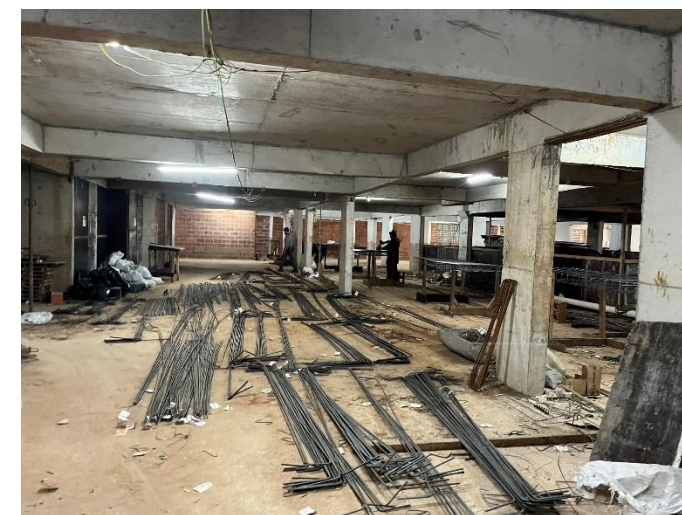
Impermeabilização – 1º Pav



Vista – Térreo



Vista – Torre



Vista – 1º SS



Foto dia 06/Mai/24



Foto dia 06/Jun/24

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

https://drive.google.com/drive/folders/1O_aMvjQ6qa8Lwr1XGwS8EO1olsF2WIUP



Base Mai/2024