

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Tons Klabin

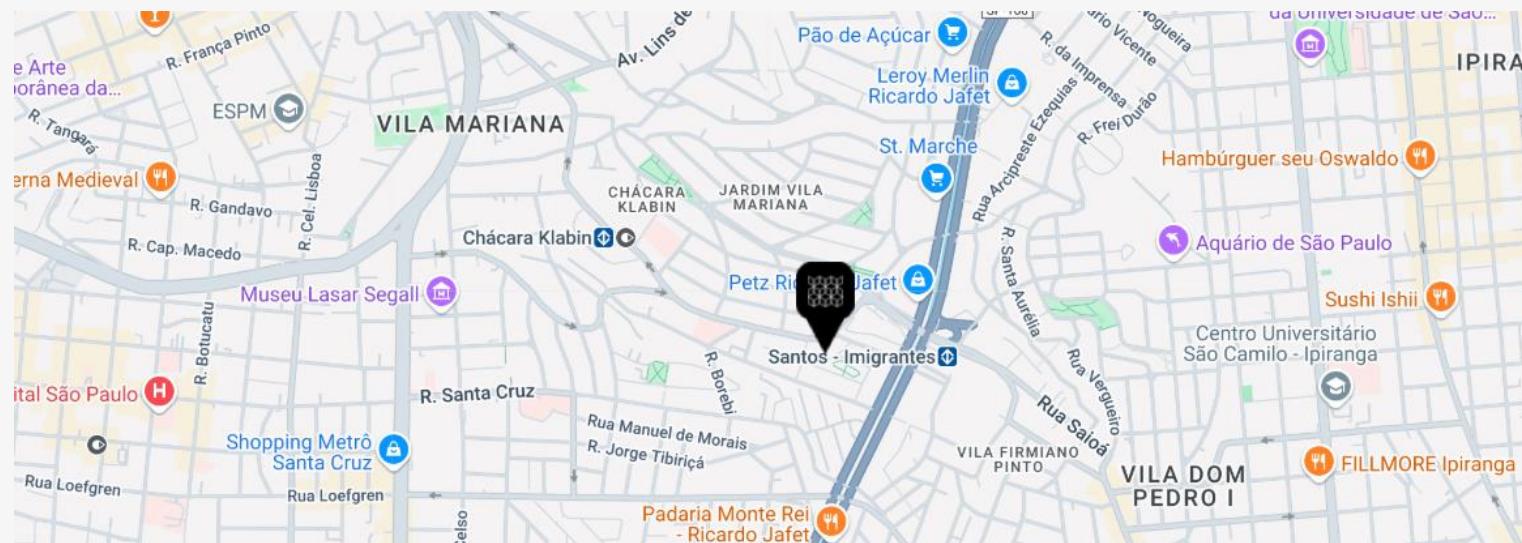
Base: Mar-25

Emissão: 15/04/2025





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

EXEMPLAR
CONSTRUÇÕES
Construtora

TONS
KLABIN
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:

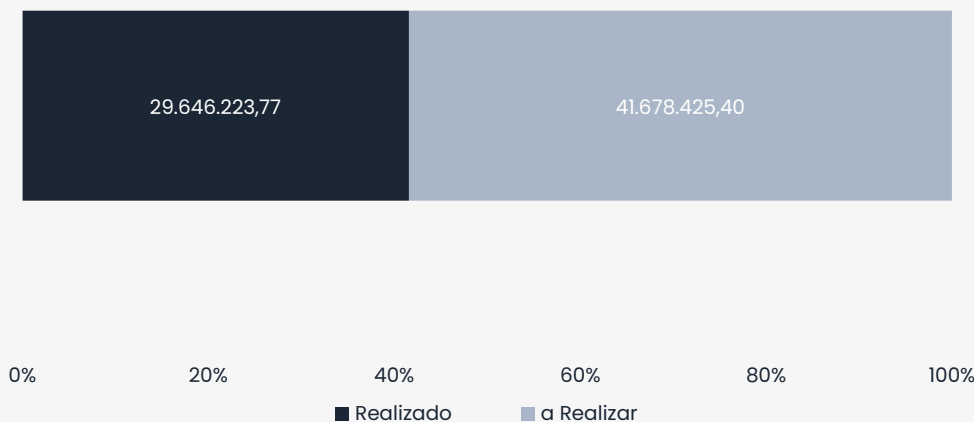
- Programa de Personalização;
- Infraestrutura para Coifa em Cozinha;
- Caixilhos com Persiana de Enrolar;
- Contrapiso com Tratamento Acústico;
- Infra estrutura para Ar Condicionado;
- Infraestrutura para Coifa na Churrasqueira;
- Iluminação de todas as Áreas Comuns em Led;
- Terraço Técnico para Ar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

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

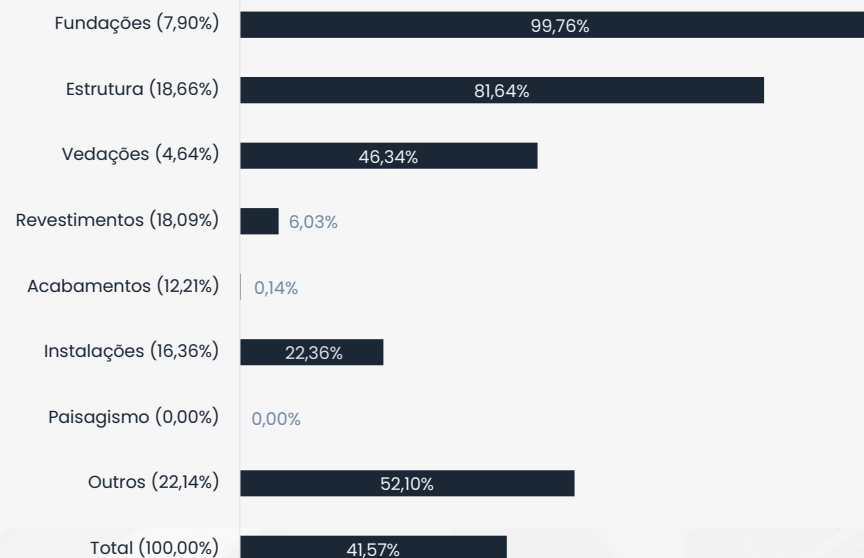
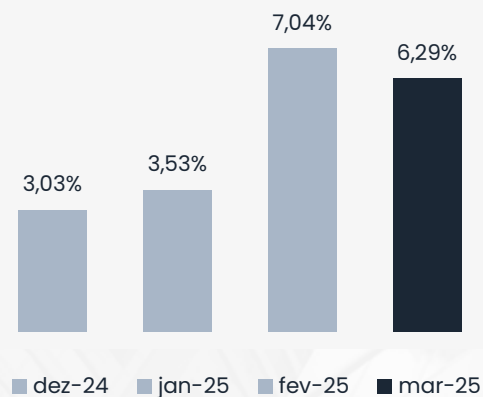


| | |
|--|--|
| Incorporadora: | PGI2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA |
| Construtora: | EXEMPLAR CONSTRUTORA |
| Data Vistoria: | 02/04/2025 |
| Período de Medição: | 27/02/2025 à 02/04/2025 |
| Segmento: | Residencial e Comercial |
| n° torres: | 1 |
| n° pavimentos: | 30 |
| n° unidades: | 150 R2V + 12 NRI + 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 |

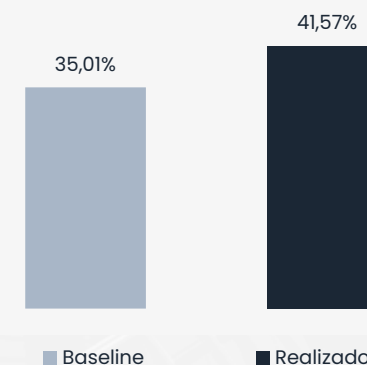
Orçamento (Atualizado por INCC)



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 | 580.851,49 | 0,81% | 38,74% | 6,46% | 45,20% | 0,66% | 318.317,07 |
| 2 | Serviços Preliminares | 441.586,87 | 478.996,13 | 0,67% | 56,02% | 2,93% | 58,96% | 0,01 | 196.589,25 |
| 3 | MDO Administrativa | 8.579.532,28 | 9.306.351,79 | 13,05% | 35,28% | 6,29% | 41,57% | 0,02 | 5.438.149,27 |
| 4 | Despesas Gerais | 3.109.624,43 | 3.373.057,87 | 4,73% | 54,55% | 9,55% | 64,10% | 0,01 | 1.210.772,26 |
| 5 | Movimentação de Terra | 1.523.588,83 | 1.652.660,45 | 2,32% | 100,00% | 0,00% | 100,00% | 0,00 | 0,00 |
| 6 | Contenções | 4.354.708,96 | 4.723.620,38 | 6,62% | 99,71% | 0,00% | 99,71% | 0,00 | 13.556,25 |
| 7 | Fundações | 839.567,95 | 910.692,38 | 1,28% | 100,00% | 0,00% | 100,00% | 0,00 | 0,00 |
| 8 | Estrutura | 12.267.306,89 | 13.306.538,14 | 18,66% | 65,89% | 15,75% | 81,64% | 0,00 | 2.443.212,89 |
| 9 | Vedações | 3.052.725,43 | 3.311.338,64 | 4,64% | 36,38% | 9,96% | 46,34% | 0,00 | 1.776.903,72 |
| 10 | Tratamentos | 1.331.891,67 | 1.444.723,56 | 2,03% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 | 1.444.723,56 |
| 11 | Esquadrias Metálicas | 4.443.175,50 | 4.819.581,41 | 6,76% | 0,00% | 0,25% | 0,25% | 0,27 | 4.807.554,02 |
| 12 | Esquadrias de Madeira | 1.038.112,36 | 1.126.056,59 | 1,58% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 | 1.126.056,59 |
| 14 | Revestimentos em Argamassa | 5.982.158,27 | 6.488.939,90 | 9,10% | 1,20% | 10,79% | 11,99% | 0,00 | 5.710.895,44 |
| 15 | Revestimentos - Pisos e Paredes | 2.898.676,46 | 3.144.239,34 | 4,41% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 | 3.144.239,34 |
| 16 | Forros | 506.091,80 | 548.965,63 | 0,77% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 | 548.965,63 |
| 17 | Pintura | 1.677.574,68 | 1.819.691,29 | 2,55% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 | 1.819.691,29 |
| 18 | Mármore e Granitos | 1.174.653,32 | 1.274.164,68 | 1,79% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 | 1.274.164,68 |
| 19 | Louças e Metais | 869.472,89 | 943.130,74 | 1,32% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 | 943.130,74 |
| 20 | Instalações Elétricas e Telefonica | 3.769.268,08 | 4.088.583,57 | 5,73% | 7,98% | 3,90% | 11,88% | 0,00 | 3.602.655,81 |
| 21 | Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás | 3.870.745,75 | 4.198.657,97 | 5,89% | 25,28% | 3,80% | 29,08% | 0,00 | 2.977.523,69 |
| 22 | Elevadores | 1.707.587,87 | 1.852.247,06 | 2,60% | 44,98% | 3,75% | 48,72% | 0,00 | 949.763,75 |
| 23 | Outros Equipamentos | 1.412.322,78 | 1.531.968,43 | 2,15% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 | 1.531.968,43 |
| 24 | Limpeza | 248.683,39 | 269.750,73 | 0,38% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 | 269.750,73 |
| 25 | Decoração e Paisagismo | 119.700,50 | 129.840,99 | 0,18% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 | 129.840,99 |
| TOTAL (%) | | 65.754.244,36 | 71.324.649,17 | 100,00% | 35,28% | 6,29% | 41,57% | 2,17% | 41.678.425,40 |

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



Principais serviços realizados:

- Estrutura:
 - Armação – 14º ao 18º Pav;
 - Cimbramento Metálico – 14º ao 19º Pav;
 - Concreto – 13º ao 18º Pav;
 - Formas de Madeira – 13º ao 19º Pav.
- Vedações:
 - Alvenaria de Bloco de Vedação – 4º ao 7º Pav.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Chumbamento de Contramarco – 1º e 2º Pav.
- Revestimentos em Argamassa:
 - Contrapiso – 1º Pav e 2º Pav;
 - Revestimento Argamassado Interno – 1º SS;
 - Gesso Liso – 3º SS ao Térreo.

- Instalações Elétricas e Telefônicas:
 - Infra Estrutura Embutida em Laje e Alvenaria – 3º ao 7º Pav;
 - Fios e Cabos – Partes do 1º ao 6º Pav.
- Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás:
 - Prumadas de AF/AQ – Partes do 9º ao 14º Pav;
 - Prumada de Esgoto – Partes do 9º ao 14º Pav;
 - Prumada de Águas Pluviais e Drenagem – 9º ao 14º Pav;

Serviços a serem realizados:

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



Materiais em uso (alocados na obra):

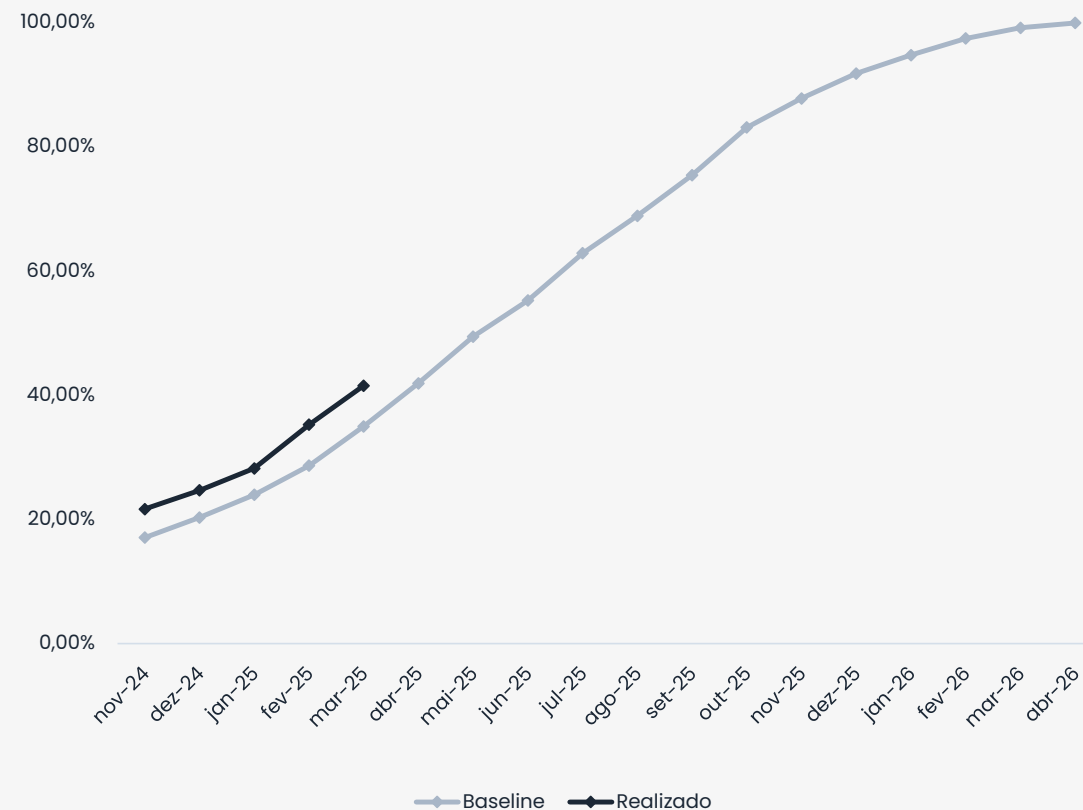
- Ensacados;
- Madeiras;
- Aço;
- Blocos de Concreto;
- Mangueiras Elétricas;
- Tubos e Conexões;
- Cabos de Instalação;
- Blocos Cerâmicos;
- Contramarcos de Alumínio.

Principais Contratações:

- Pressurização – Contratado;
- Ar Condicionado – Contratado;
- Exaustão – Contratado;
- Dutos para Churrasqueira – Contratado;
- Mármore e Granitos – A Contratar;
- Gerador – A Contratar;
- Plataforma Elevatória – A Contratar;
- Pintura – A Contratar.



| 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% | | | |
| mai-25 | 7,53% | 49,47% | | | |
| 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: | mar-25 |
| INCC Base Relatório: | 1.173,775 |
| Total Obra (R\$ Atualizado INCC): | 71.324.649,18 |

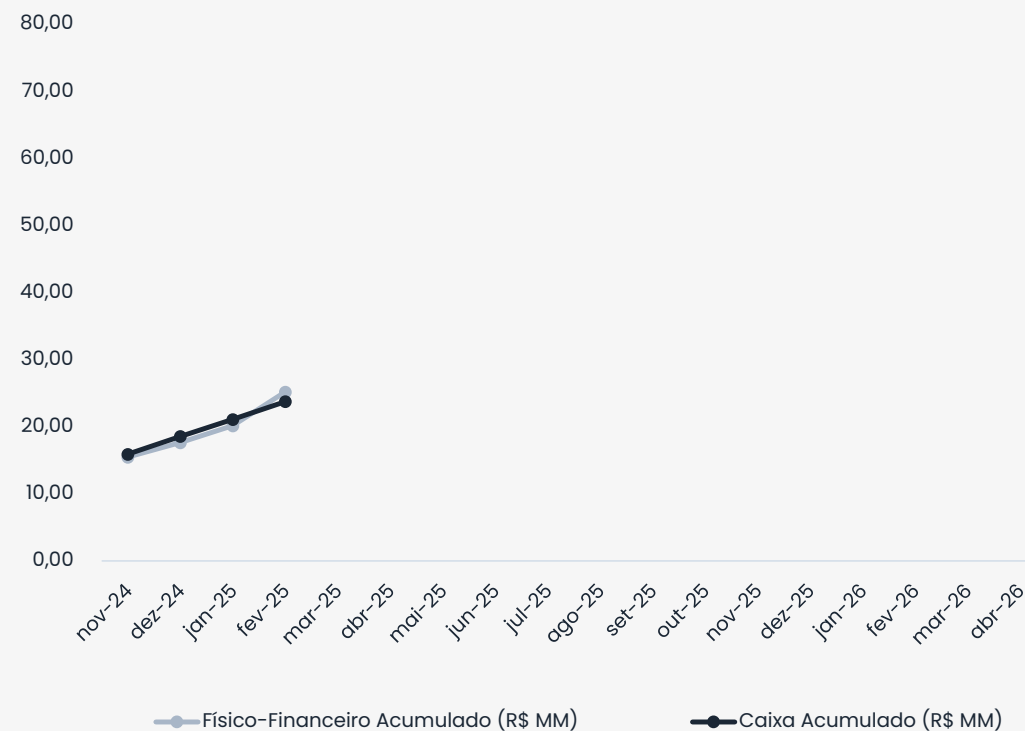
Saldo de Orçamento:

| | | |
|--|----------------------|---------------|
| Data de Corte Incorridos: | fev-25 | |
| Incorrido (BRL): | 22.943.938,34 | |
| Incorrido (INCC): | 20.224,06 | |
| Saldo a Incorrer (INCC): | 40.541,12 | |
| Incorrido (R\$ Atualizado INCC): | 23.738.501,25 | 33,28% |
| Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC): | 47.586.147,92 | 66,72% |

- O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Mar/25 é de R\$71.324.649,18;
- O valor incorrido até fev/25 é de R\$22.943.938,34 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$23.738.501,25;
- O incorrido financeiro representa portanto 33,28% do orçamento, estando 1,99% baixo da medição apurada de 35,28%;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$47.586.147,92.



| Período | Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM) | Caixa Acumulado (R\$ MM) | % Realizado Acumulado | % Caixa Realizado Acumulado | Variação % |
|---------|--------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------|
| nov-24 | 15,46 | 15,88 | 21,67% | 22,27% | -0,59% |
| dez-24 | 17,62 | 18,55 | 24,70% | 26,01% | -1,30% |
| jan-25 | 20,14 | 21,08 | 28,23% | 29,56% | -1,33% |
| fev-25 | 25,16 | 23,74 | 35,28% | 33,28% | 1,99% |



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 Fev/25;*
- ***Medição física está 1,99% acima da medição financeira.***



- A medição foi acompanhado pelo Eng. Gerente Thiago (Exemplar) em 02/04/2025;
- Foi utilizado para fazer a planilha de medição o orçamento de R\$65.754.244,36 base out/23 enviado pela Paes e Gregori;
- A obra conta com efetivo de 90 funcionários, sendo 10 funcionários indiretos;
- De acordo com o cronograma baseline enviado pelo incorporador a previsão de entrega do empreendimento está para Abr/26.



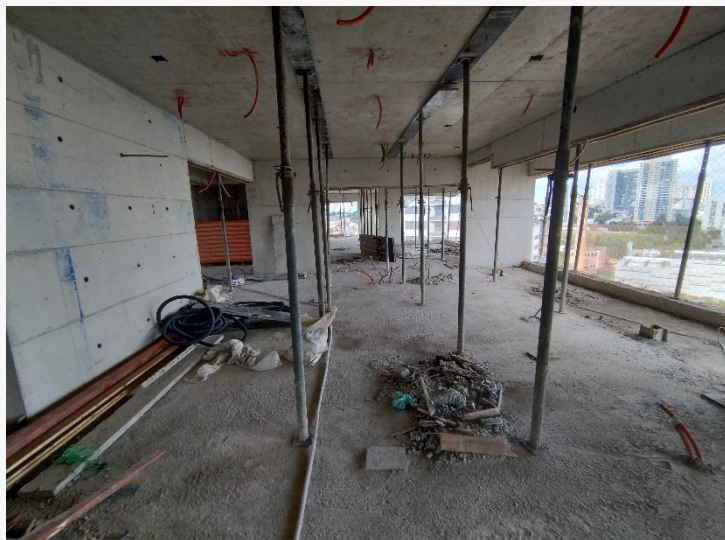
Armação de Laje – 19º Pav.



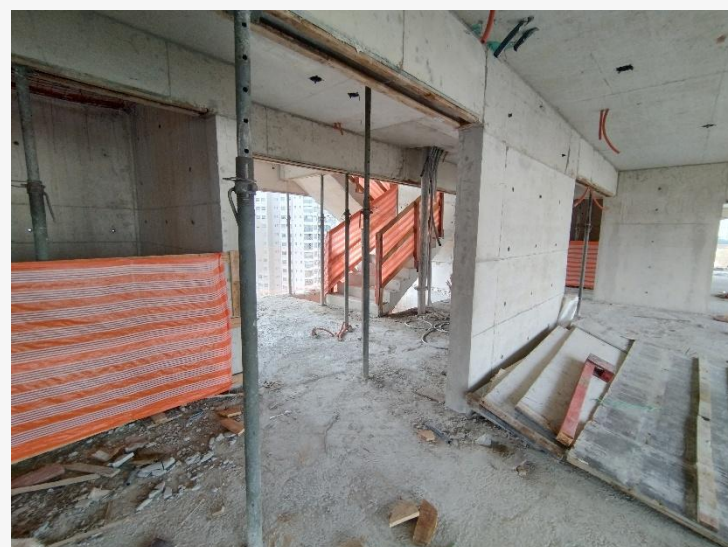
Cimbramento – 18º Pav.



Escoramento – 17º Pav.



Escoramento – 16º Pav.



Escoramento – 15º Pav.



Escoramento – 14º Pav.



Prumada Hidráulica – 13º Pav.



Vista da Estrutura – 12º Pav.



Prumada Hidráulica – 11º Pav.



Marcação de Alvenaria – 9º Pav.



Alvenaria/Vedação – 8º Pav.



Shaft em Alvenaria – 7º Pav.



Contrapiso – 6º Pav.



Prumada de Incêndio – 5º Pav.



Chapisco Rolado – 4º Pav.



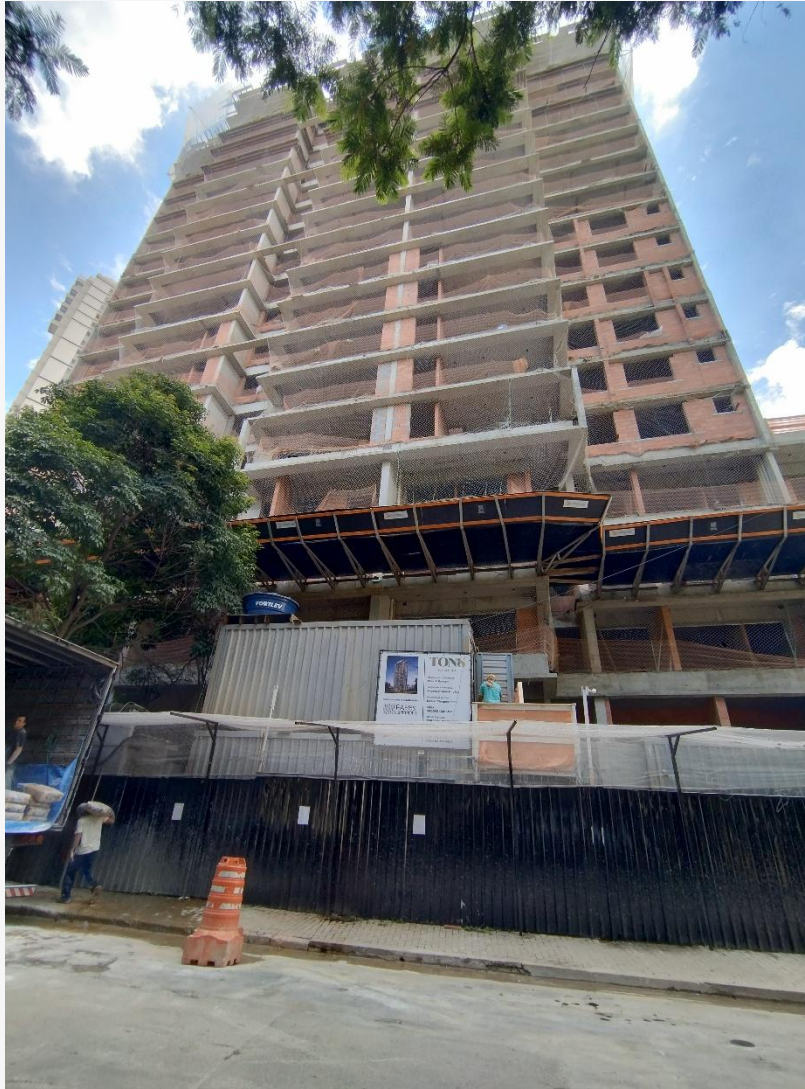
Contramarco de Alumínio – 3º Pav.



Cabos de Instalação – 2º Pav.



Chapisco Rolado – 1º 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!

