

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Tons Klabin

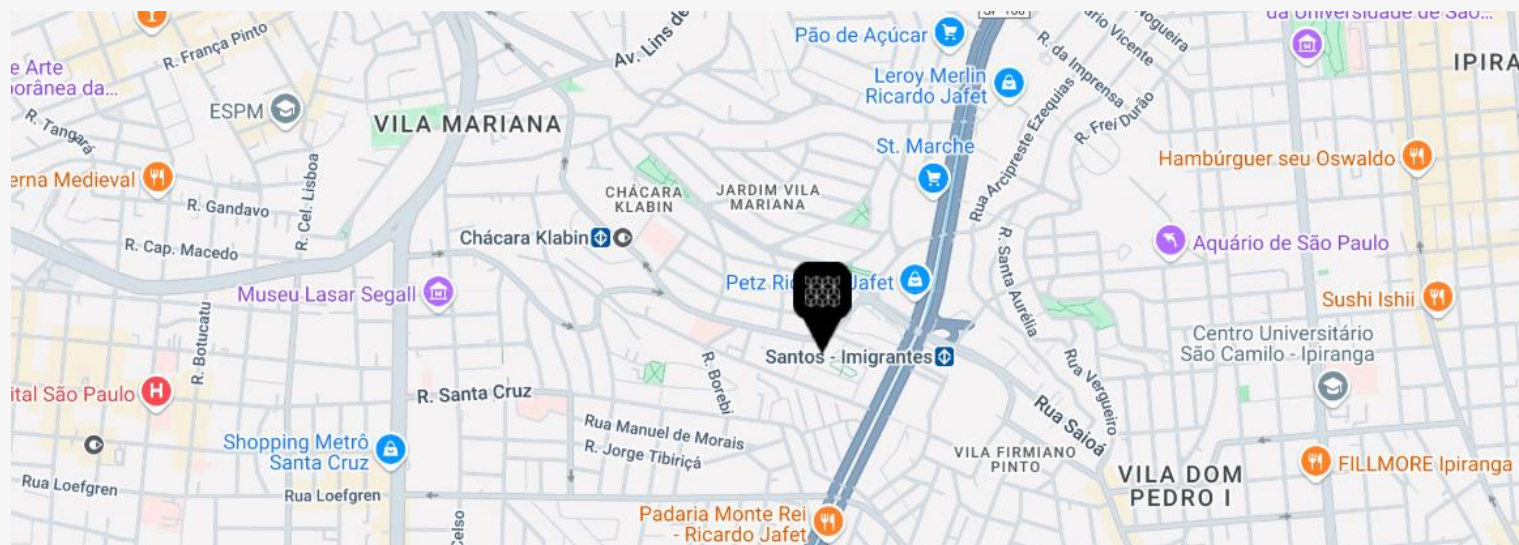
Base: Jul/25

Emissão: 11/08/2025





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



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:

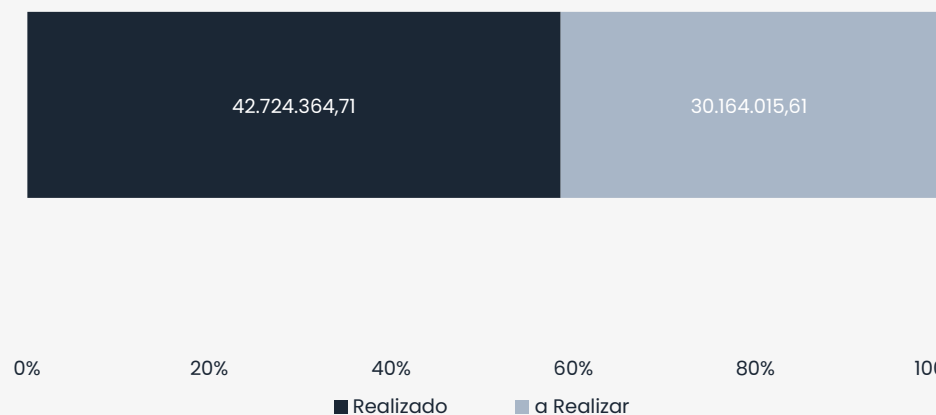
- Programa de Personalização;
- Infraestrutura para Coifa em Cozinha;
- Caixilhos com Persiana de Enrolar;
- Contrapiso com Tratamento Acústico;
- Infra estrutura para Ar Condicionado;
- Infraestrutura para Coifa na Churrasqueira;
- Iluminação de todas as Áreas Comuns em Led;
- Terraço Técnico para Ar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

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

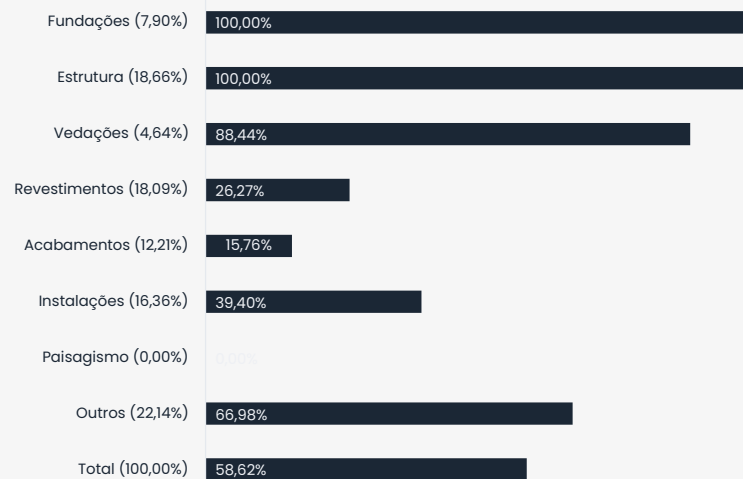
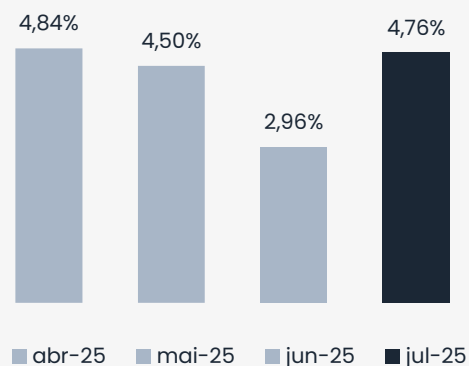


Incorporadora:	PG12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Construtora:	EXEMPLAR CONSTRUTORA
Data Vistoria:	05/08/2025
Período de Medição:	04/07/2025 à 05/08/2025
Segmento:	Residencial e Comercial
n° torres:	1
n° pavimentos:	30
n° unidades:	150 R2V + 12 NR1 + 03 Lojas
Método construtivo:	Convencional de Concreto 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

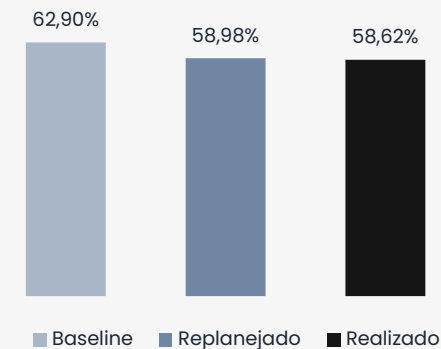
Orçamento (Atualizado por INCC)



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	593.586,16	0,81%	59,81%	10,78%	70,58%	0,66%	174.604,11
2	Serviços Preliminares	441.586,87	489.497,71	0,67%	70,96%	1,79%	72,75%	0,01	133.397,80
3	MDO Administrativa	8.579.532,28	9.510.385,49	13,05%	53,86%	4,76%	58,62%	0,02	3.935.763,36
4	Despesas Gerais	3.109.624,43	3.447.009,24	4,73%	77,86%	2,54%	80,39%	0,01	675.817,92
5	Movimentação de Terra	1.523.588,83	1.688.893,59	2,32%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00	0,00
6	Contenções	4.354.708,96	4.827.181,67	6,62%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00	0,00
7	Fundações	839.567,95	930.658,52	1,28%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00	0,00
8	Estrutura	12.267.306,89	13.598.272,46	18,66%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00	0,00
9	Vedações	3.052.725,43	3.383.936,87	4,64%	81,36%	7,07%	88,44%	0,00	391.324,14
10	Tratamentos	1.331.891,67	1.476.397,87	2,03%	26,62%	21,52%	48,14%	0,00	765.709,31
11	Esquadrias Metálicas	4.443.175,50	4.925.246,56	6,76%	22,43%	6,05%	28,48%	0,27	3.522.723,82
12	Esquadrias de Madeira	1.038.112,36	1.150.744,40	1,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	1.150.744,40
14	Revestimentos em Argamassa	5.982.158,27	6.631.204,29	9,10%	26,86%	9,37%	36,23%	0,00	4.228.704,33
15	Revestimentos - Pisos e Paredes	2.898.676,46	3.213.174,06	4,41%	2,79%	7,22%	10,00%	0,00	2.891.716,80
16	Forros	506.091,80	561.001,22	0,77%	0,00%	4,05%	4,05%	0,00	538.288,86
17	Pintura	1.677.574,68	1.859.586,44	2,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	1.859.586,44
18	Mármore e Granitos	1.174.653,32	1.302.099,64	1,79%	0,51%	0,00%	0,51%	0,00	1.295.415,55
19	Louças e Metais	869.472,89	963.808,06	1,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	963.808,06
20	Instalações Elétricas e Telefonica	3.769.268,08	4.178.222,23	5,73%	20,45%	6,48%	26,92%	0,00	3.053.284,56
21	Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás	3.870.745,75	4.290.709,91	5,89%	39,67%	16,20%	55,87%	0,00	1.893.696,55
22	Elevadores	1.707.587,87	1.892.855,97	2,60%	48,72%	0,15%	48,88%	0,00	967.704,40
23	Outros Equipamentos	1.412.322,78	1.565.555,52	2,15%	6,24%	9,86%	16,11%	0,00	1.313.372,79
24	Limpeza	248.683,39	275.664,78	0,38%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	275.664,78
25	Decoração e Paisagismo	119.700,50	132.687,64	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	132.687,64
TOTAL (%)		65.754.244,36	72.888.380,32	100,00%	53,86%	4,76%	58,62%	2,17%	30.164.015,61

Nota:

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



Principais serviços realizados:

- Vedações:
 - Alvenaria de Bloco de Vedação – 24º ao 25º Pav.;
 - Parede em Drywall – 4º ao 5º Pav.
 - Muros e Muretas – 50%.
- Tratamentos:
 - Impermeabilização – 7º e 12º Pav.;
 - Preparo Superfície – 7º e 12º Pav.;
 - Isolamento Acústico – 9º ao 12º Pav.;
 - Proteção Mecânica – 7º ao 12º Pav.;
 - Regularização de Superfície – 7º e 12º Pav.
- Esquadrias Metálicas:
 - Caixilhos Alumínio – Partes do 21º ao 23º Pav.;
 - Contramarco – 20º ao 23º Pav.;
 - Esquadria de Ferro – 1º ao 23º Pav.;
 - Guarda Corpo – 19º ao 23º Pav.;
 - Porta Corta Folgo – Partes do 23º ao 25º Pav.
- Revestimento em Argamassa:
 - Contrapiso – 20º ao 25º Pav.;
 - Revestimento Argamassado – 4º ao 8º Pav.;
 - Gesso Liso – 10º ao 14º Pav.;
 - Revestimento Teto – 11º ao 14º Pav.
- Forros:
 - Gesso Acartonado – Partes do 6º e 8º Pav.
- Instalações Elétricas e Telefônica:
 - Embutidos em Alvenaria – 18º ao 25º Pav.;
 - Fios e Cabos – 9º e 10º Pav.
- Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás:
 - Água Fria, Quente e Esgoto – 20º ao 24º Pav.;
 - Drenos de Ar-Condicionado – 66,67%.
 - Hidrantes – 10%.



Materiais em uso (alocados na obra):

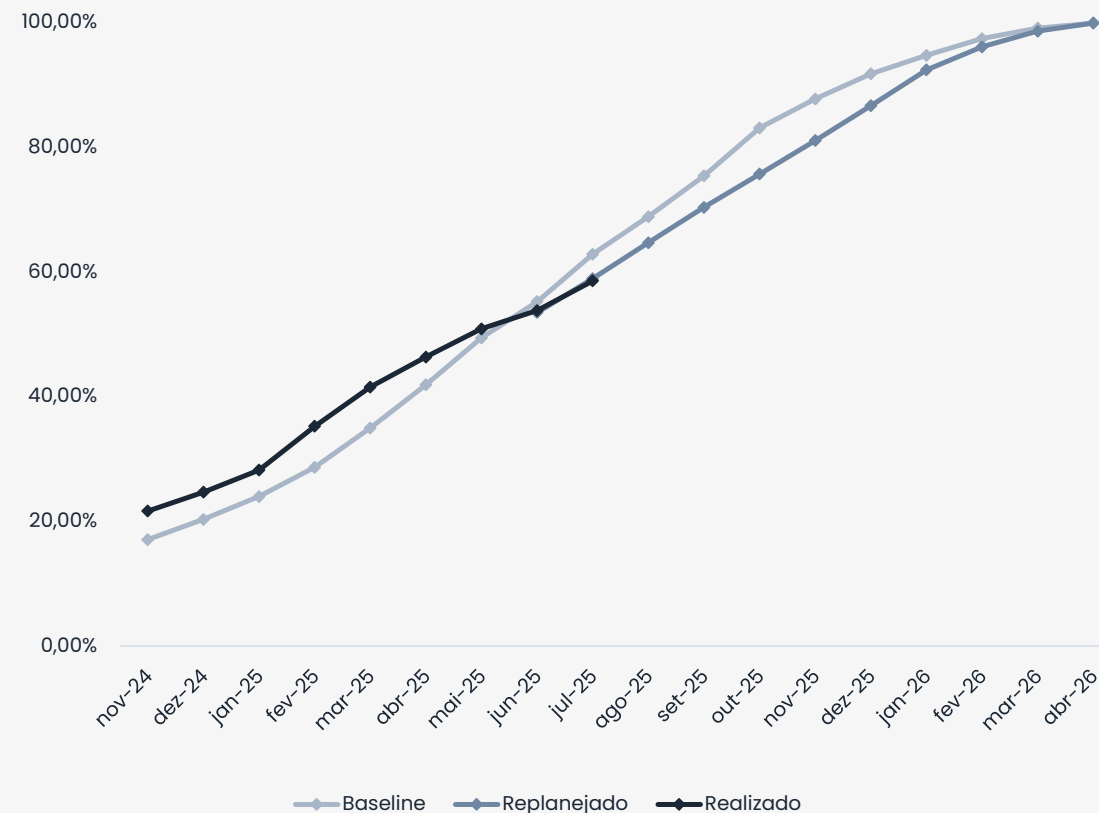
- Ensacados;
- Madeiras;
- Aço;
- Blocos de Concreto;
- Mangueiras Elétricas;
- Tubos e Conexões;
- Cabos de Instalação;
- Blocos Cerâmicos;
- Contramarcos de Alumínio;
- Louça e Metais;
- Gesso Acartonado.

Principais Contratações:

- Sauna – Contratado;
- Limpeza – Contratado;
- Vidro Blindado – Contratado;
- Paisagismo – A Contratar;
- Playground – A Contratar.



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Previsto Replanejado (mensal)	Previsto Replanejado (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%	5,00%	53,53%	2,96%	53,86%	0,33%
jul-25	7,62%	62,90%	5,45%	58,98%	4,76%	58,62%	-0,36%
ago-25	6,02%	68,92%	5,76%	64,74%			
set-25	6,55%	75,47%	5,68%	70,42%			
out-25	7,69%	83,16%	5,35%	75,77%			
nov-25	4,66%	87,82%	5,38%	81,15%			
dez-25	4,03%	91,85%	5,58%	86,73%			
jan-26	2,96%	94,81%	5,77%	92,50%			
fev-26	2,69%	97,50%	3,68%	96,18%			
mar-26	1,70%	99,20%	2,53%	98,71%			
abr-26	0,80%	100,00%	1,29%	100,00%			



Nota:
Cronograma Replanejado base jun/25 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:	jul-25
INCC Base Relatório:	1.199,509
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	72.888.380,32

Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	jun-25	
Incorrido (BRL):	37.457.624,26	
Incorrido (INCC):	32.499,10	
Saldo a Incorrer (INCC):	28.266,08	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	38.982.967,82	53,48%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	33.905.412,50	46,52%

Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado): **71.363.036,76**

- O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Jul/25 é de R\$72.888.380,32;
- O valor incorrido até Jun/25 é de R\$37.457.624,26 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$38.982.967,82;
- O incorrido financeiro representa portanto 53,48% do orçamento, estando 1,61% baixo da medição apurada de 53,86% no mês de jun/25.
- O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$33.905.412,50.

Físico-Financeiro x Caixa

Valor do Orçamento (R\$): 65.754.244,36 **(A)**

Orçamento Atualizado INCC (R\$): 72.888.380,32 **(B)**

	(C= B* E)	D	E	(F= D/ B)	(G= E- F)
Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
nov-24	15,80	16,23	21,67%	22,27%	-0,59%
dez-24	18,00	18,96	24,70%	26,01%	-1,30%
jan-25	20,58	21,55	28,23%	29,56%	-1,33%
fev-25	25,71	24,26	35,28%	33,28%	1,99%
mar-25	30,30	27,62	41,57%	37,89%	3,67%
abr-25	33,82	31,11	46,40%	42,68%	3,73%
mai-25	37,10	34,60	50,91%	47,46%	3,44%
jun-25	39,26	38,08	53,86%	52,25%	1,61%

Legenda:

(A): Orçamento Nominal – valor original previsto no orçamento sem atualização monetária;

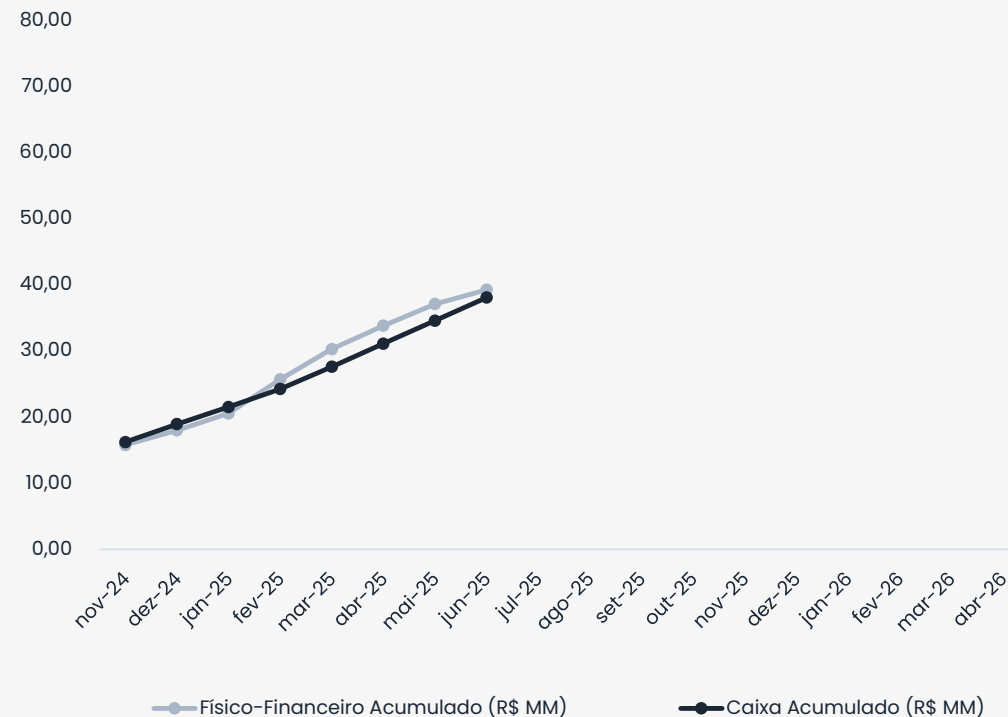
(B): Orçamento Atualizado por INCC – valor do orçamento corrigido pelo índice INCC na data-base do relatório;

(D): Caixa Acumulado – montante dos custos incorridos, atualizados pelo INCC, até a data-base do relatório;

(E): Medição Física Acumulada – percentual de avanço físico acumulado da obra;

(F): Caixa Realizado Acumulado – razão entre o valor incorrido acumulado atualizado por INCC e o orçamento total atualizado por INCC

(G): Variação Físico-Financeira – diferença entre a medição física acumulada e o percentual financeiro executado acumulado.



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 jun/25;
- **Medição física está 1,61% acima da medição financeira.**



- A apuração física da evolução da obra foi formalizada em 05 de Agosto de 2025, com acompanhamento do engenheiro Thiago, responsável técnico pela Construtora no empreendimento.
- 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;
- A força de trabalho no canteiro é composta, neste ciclo, por 102 colaboradores, sendo 90 executando serviços diretamente ligados à produção e 12 alocados em funções indiretas.
- Foi enviado pela Paes e Gregori o cronograma replanejado, base jun/25. Entretanto, no mês de julho o empreendimento apresentou percentual de execução 0,36% abaixo do previsto. Recomenda-se o monitoramento contínuo da execução física frente ao cronograma replanejado (base jun/25), a fim de evitar acúmulo de desvios ao longo do tempo e subsidiar ajustes de planejamento, caso necessários.
- A medição física está 1,61% acima da medição financeira, indicando que o avanço da obra em campo está ocorrendo em ritmo superior ao desembolso registrado até o período. Recomenda-se avaliar a compatibilidade entre o progresso físico e a evolução dos pagamentos, visando assegurar o equilíbrio entre produção e custo, bem como evitar impactos no fluxo financeiro da obra.
- De acordo com o cronograma baseline enviado pelo incorporador a previsão de entrega do empreendimento está para Abr/26.



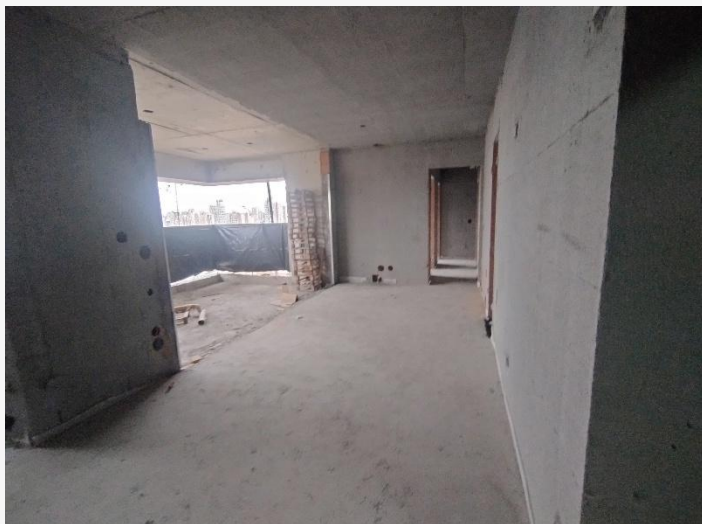
Impermeabilização – 25° Pav.



Alvenaria Vedação – 24° Pav.



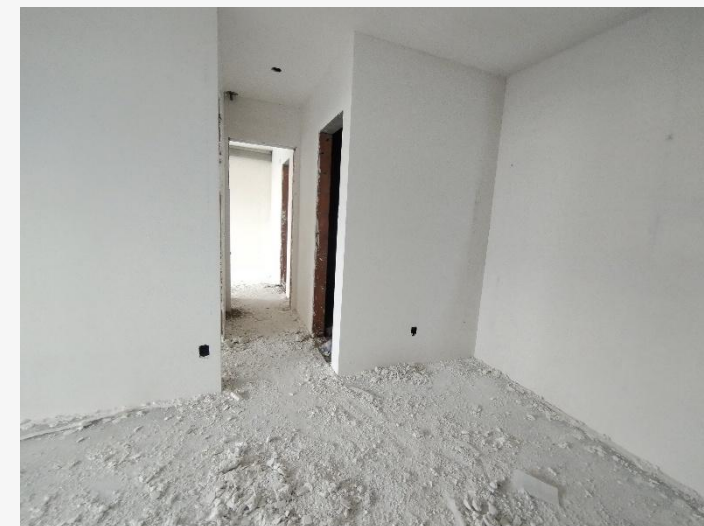
Alvenaria Vedação – 23° Pav.



Chapisco Rolado – 19° Pav.



Chapisco Rolado – 17° Pav.



Gesso Liso – 16° Pav.



Gesso Liso – 15º Pav.



Pintura Interna – 14º Pav.



Embutidos em Alvenaria – 11º Pav.



Pintura Interna – 10º Pav.



Revestimento Porcelanato – 02º Pav.



Impermeabilização – 01º Pav.



Vista da Fachada Frontal



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!

