

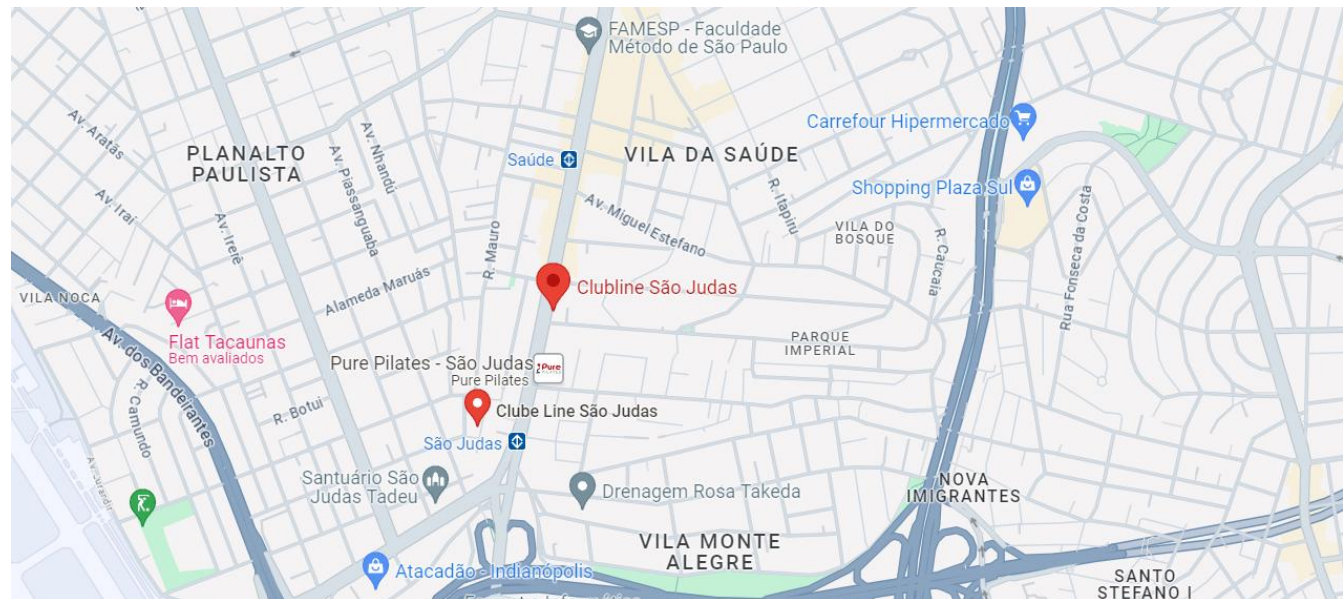
RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Dez/24





Perspectiva



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

VIEWCO

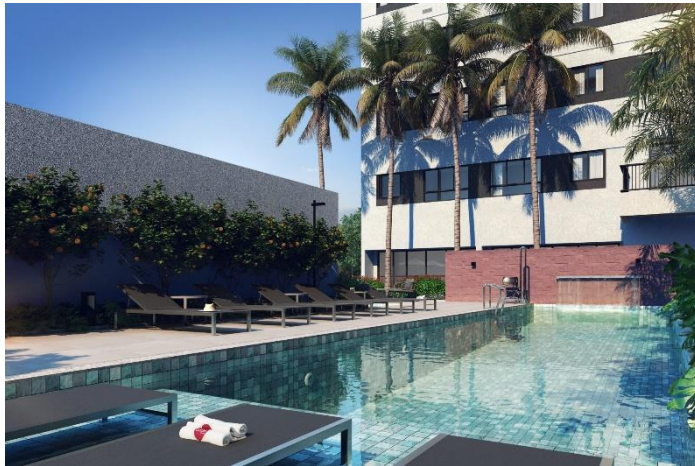
Incorporadora & Construtora



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 m². 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;
- Bicicletário;
- Infra Ar Condicionado;
- Forro de Gesso;
- Piso em Porcelanato;
- Delivery Locker;
- Estúdio para Influenciadores;
- Deck Molhado;
- Sistema de Reuso de Água;
- Rooftop Grill.

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

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. Praca do Relaxamento | 12. Game Studio | | | |

Layout 01 – 26,94m² (01 Dormitório):



Layout 02 – 39,35m² (02 Dormitórios):



Layout 03 – 48,93m² (03 Dormitórios):

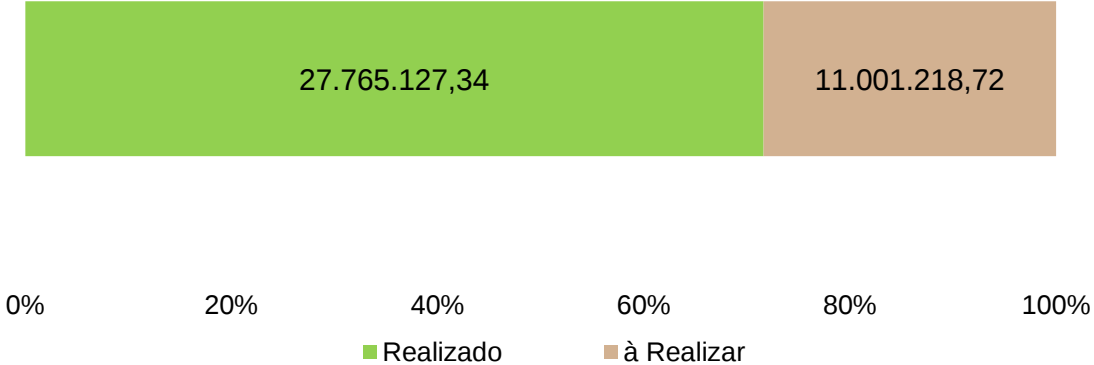


▪ Características / diferenciais:

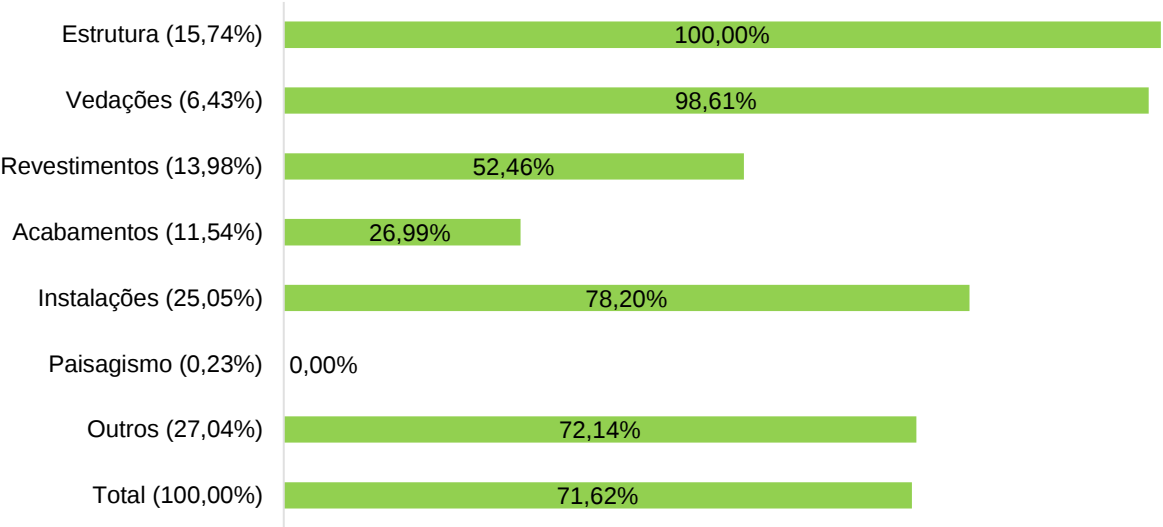
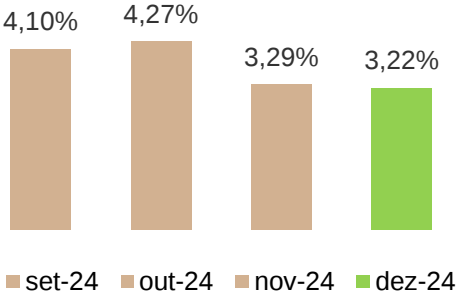
- Unidades com 01 suíte;
- Ventilação natural nos banheiro;
- Otimização das áreas de circulação;
- Infra de Ar Condicionado;
- Varanda Funcional.

Empresa:	VIEWCO 17 EMPREENDIMENTOS LTDA	
Construtora:	VIEWCO	
Data Vistoria:	27/12/2024	
Período de Medição:	29/11/2024 à 27/12/2024	
Segmento:	Residencial + Comercial	
nº torres:	1	
nº pavimentos:	18	
nº unidades:	312 Unidades	
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado	
Área privativa (m²):	26.216,38	(área das fases 1 e 2)
Área construída (m²):	40.089,94	(área das fases 1 e 2)
Área Equivalente Global (m²):	36.937,21	(área das fases 1 e 2)
Valor Orçado Inicial (R\$):	36.667.121,83	
Orçamento R\$ / m² área Equivalente.:	992,69	
Área Equivalente m² / m² Área privativa:	1,41	
Início obra:	jan-24	
Previsão término obra:	jul-25	
Quantidade de Meses de Obra:	19	
Vistoriador / CREA:	Rodrigo Hoher	

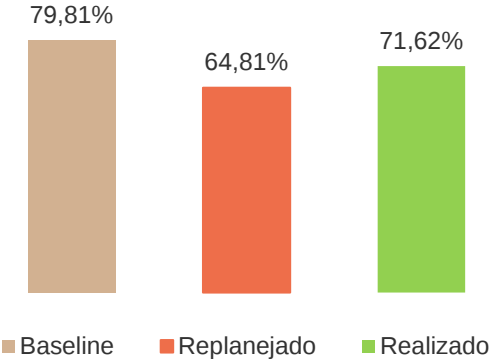
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada



Item	Descrição	Valor Orçado (R\$)	Orçamento Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item	Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	CUSTOS INICIAIS	688.402,48	727.814,12	1,88%	70,33%	2,77%	73,11%	195.741,89
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	1.212.906,98	1.282.346,94	3,31%	68,64%	3,19%	71,83%	361.229,94
3	PESSOAL PERMANENTE	3.513.435,37	3.714.582,56	9,58%	68,41%	3,22%	71,62%	1.054.134,30
4	EQUIPAMENTOS	1.027.782,59	1.086.624,02	2,80%	95,15%	0,40%	95,55%	48.378,71
8	ESTRUTURA DE CONCRETO	5.771.892,83	6.102.338,65	15,74%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
9	COBERTURA	43.168,19	45.639,60	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	45.639,60
10	IMPERMEABILIZAÇÃO	230.106,38	243.280,17	0,63%	98,08%	0,82%	98,90%	2.665,09
11	ALVENARIA E VEDAÇÕES	2.357.671,17	2.492.649,88	6,43%	98,61%	0,00%	98,61%	34.725,35
12	REVESTIMENTO INTERNO (paredes)	1.498.665,34	1.584.465,22	4,09%	44,85%	2,14%	46,99%	839.855,18
13	FORROS	740.963,67	783.384,47	2,02%	20,94%	1,18%	22,12%	610.109,97
14	PISOS , SOLEIRAS, DEGRAUS E RODAPÉS	1.087.592,66	1.149.858,27	2,97%	43,04%	5,95%	48,99%	586.499,68
15	ESQUADRIA DE MADEIRA (SINCOL)	696.065,91	735.916,28	1,90%	0,00%	0,00%	0,00%	735.916,28
16	ESQUADRIA DE ALUMÍNIO (JVM)	1.371.646,77	1.450.174,72	3,74%	19,80%	16,86%	36,66%	918.490,73
17	ESQUADRIA DE FERRO	721.129,95	762.415,26	1,97%	76,89%	0,00%	76,89%	176.179,10
18	REVESTIMENTO EXTERNO	1.349.014,49	1.426.246,73	3,68%	69,86%	6,98%	76,84%	330.354,54
19	PINTURA	1.141.700,35	1.207.063,68	3,11%	4,21%	0,00%	4,21%	1.156.261,67
20	VIDROS	178.428,35	188.643,53	0,49%	0,00%	20,40%	20,40%	150.165,14
21	BANCADAS E CAPAS DE PEDRA	330.773,34	349.710,40	0,90%	1,28%	6,17%	7,45%	323.661,02
22	INSTALAÇÕES ELETRICA	3.622.077,65	3.829.444,70	9,88%	78,53%	5,17%	83,69%	624.457,35
23	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / INCÊNDIO	3.107.136,64	3.285.022,88	8,47%	88,77%	2,05%	90,81%	301.855,77
24	APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS	318.315,90	336.539,75	0,87%	0,00%	0,00%	0,00%	336.539,75
25	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	581.776,63	615.083,84	1,59%	28,66%	27,77%	56,42%	268.026,14
26	ELEVADORES	1.354.760,31	1.432.321,50	3,69%	73,86%	0,00%	73,86%	374.399,30
27	PAISAGISMO / ÁREAS EXTERNAS	250.753,00	265.108,83	0,68%	0,00%	0,00%	0,00%	265.108,83
28	MOBILIÁRIOS E EQUIPAMENTOS	35.702,44	37.746,43	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	37.746,43
29	LIMPEZA GERAL	254.086,64	268.633,31	0,69%	0,00%	0,00%	0,00%	268.633,31
30	ADMINISTRAÇÃO (9,5%)	3.181.165,82	3.363.290,30	8,68%	68,41%	3,22%	71,62%	954.443,63
TOTAL (%)		36.667.121,83	38.766.346,06	100,00%	68,41%	3,22%	71,62%	11.001.218,72

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:

- Revestimento Interno (Parede):
 - Revestimento Cerâmico – 6º ao 8º Pav.
- Forros:
 - Chapisco Teto – Cobertura;
 - Gesso Liso – 11º Pav.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
 - Contrapiso – 14º Pav;
 - Piso Cerâmico – 6º ao 7º Pav.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Caixilhos – Partes do 5º ao 11º Pav.
- Bancadas e Capas de Pedra:
 - Baguetes – Partes do 5º ao 11º Pav;
 - Soleiras – Partes do 5º ao 11º Pav.
- Vidros:
 - Vidros em Caixilhos – Partes em 5º ao 12º Pav.
- Instalações Hidráulica/ Incêndio:
 - Distribuição Esgoto + AP – 100%;
 - Cavalete – 100%;
 - Barrilete Superior – 50%.

Serviços a serem realizados no mês seguinte:

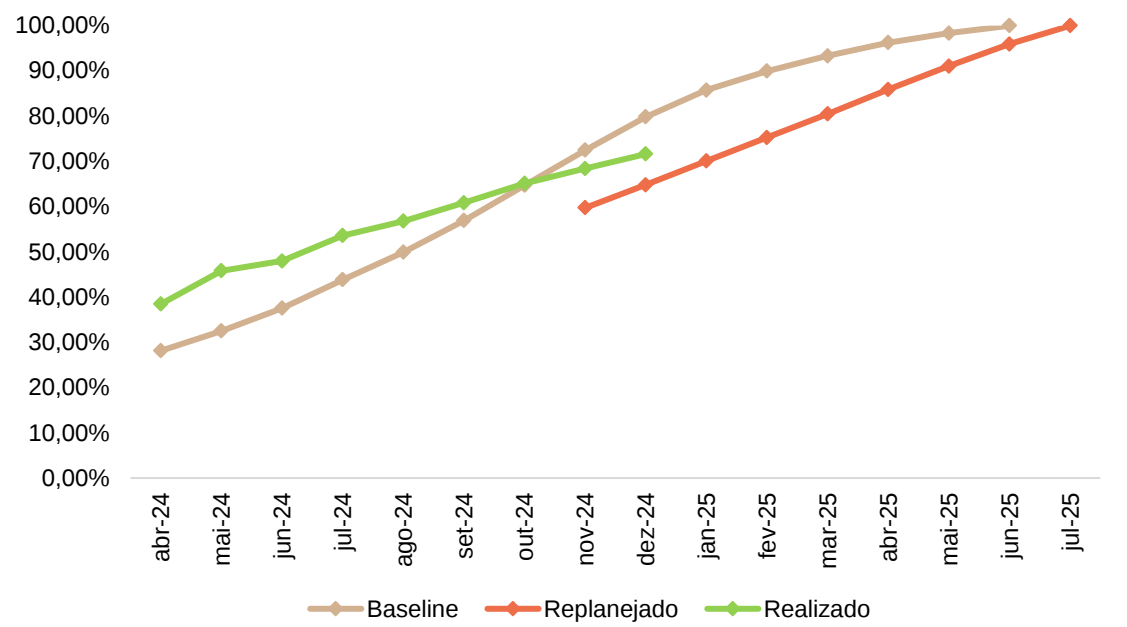
- Forros:
 - Gesso Liso;
 - Chapisco em Teto.
- Bancadas e Capas de Pedra:
 - Baguetes;
 - Teto;
 - Soleira.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Caixilhos.
- Revestimento externo:
 - Textura da Fachada.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
 - Revestimento Cerâmico.
- Elevadores:
 - Instalações dos Elevadores.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

Materiais em uso (alocado na obra):

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

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%			
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
Total Obra (R\$):	36.667.121,84

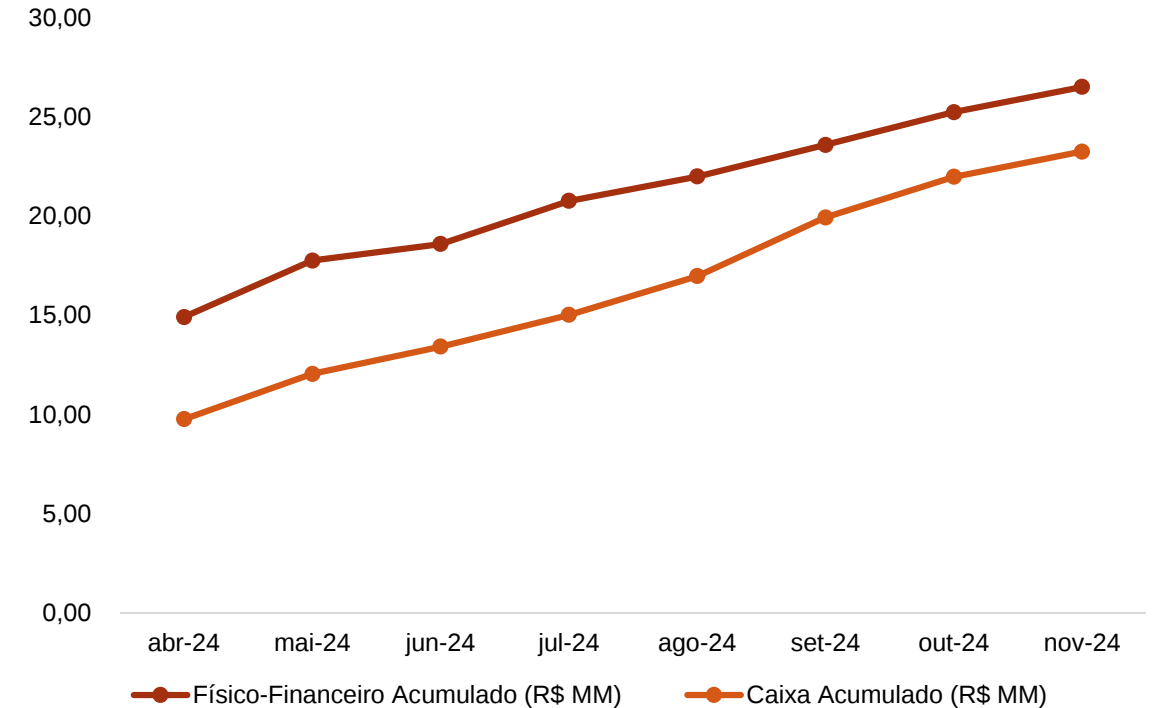
INCC Base Orçamento:	1.091,25
Total Obra (INCC):	33.601,03
Data Relatório:	dez-24
INCC Base Relatório:	1.153,725
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	38.766.346,06

Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incurridos:	nov-24	
Incurrido (BRL):	22.383.714,73	
Incurrido (INCC):	20.159,05	
Saldo a Incorrer (INCC):	13.441,98	
Incurrido (R\$ Atualizado INCC):	23.258.000,01	60,00%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	15.508.346,05	40,00%
Total Obra (Incurrido BRL + A Incorrer Atualizado):	37.892.060,78	

- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Dez/24 é de R\$ 38.766.346,06;
- ✓ O valor incorrido até Nov/24 é de R\$ 22.383.714,73 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 23.258.000,01
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 60,00% do orçamento, estando 8,41% abaixo da medição apurada de 68,41%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 15.508.346,05.

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
abr-24	14,91	9,76	38,46%	25,19%	13,27%
mai-24	17,76	12,05	45,82%	31,08%	14,73%
jun-24	18,59	13,42	47,96%	34,63%	13,33%
jul-24	20,77	15,02	53,59%	38,75%	14,83%
ago-24	22,00	16,97	56,75%	43,78%	12,97%
set-24	23,59	19,94	60,85%	51,43%	9,42%
out-24	25,24	21,98	65,12%	56,71%	8,41%
nov-24	26,52	23,26	68,41%	60,00%	8,41%
dez-24					
jan-25					
fev-25					

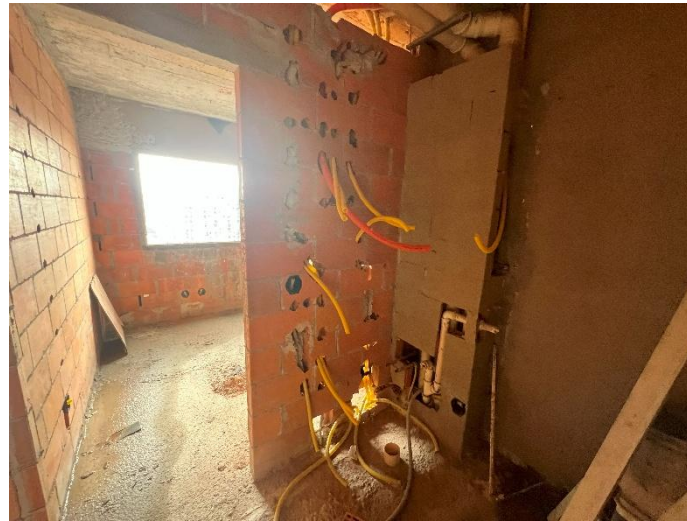


- ✓ *Físico-financeiro baseado no orçamento de R\$ 36.667.121,84 atualizado por INCC para a data base do relatório;*
- ✓ *Caixa acumulado considerando custos incorridos atualizados por INCC para a data base do relatório;*
- ✓ **O comparativo aborda até o mês de Nov/24;**
- ✓ *Medição física está 8,41% acima da medição financeira.*

- ✓ A medição foi acompanhada pela engenheira Carol em 27/12/2024;
- ✓ 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 20 colaboradores;
- ✓ A previsão de entrega do empreendimento está para Jul/25;
- ✓ De acordo com o cronograma previsto, a obra deveria ter evolução mensal de 5,07% referente ao mês de Dez/24, no entanto, a medição efetiva foi de 3,22%;
- ✓ O incorporador informou que a baixa produtividade em dez/24 foi decorrente do período festivo de fim de ano, o que resultou em uma redução no efetivo da obra, prejudicando a produção do mês. A equipe já está trabalhando na recuperação do prazo, pois, em janeiro, a mão de obra será recomposta, o que contribuirá para alcançar os percentuais previstos no cronograma;
- ✓ Mesmo com o ajuste no incorrido financeiro existe um descolamento de R\$ 3.2 MM entre o físico e o financeiro do projeto.



Distribuição Hidráulica – Cobertura



Embutidos em Alvenaria – 17º Pav



Guarda Corpo – 16º Pav



Alvenaria/ Vedação – 15º Pav



Porta dos Elevadores – 14º Pav



Caixa Busway – 12º Pav



Revestimento Cerâmico – 9º Pav



Cabos de Instalações – 8º Pav



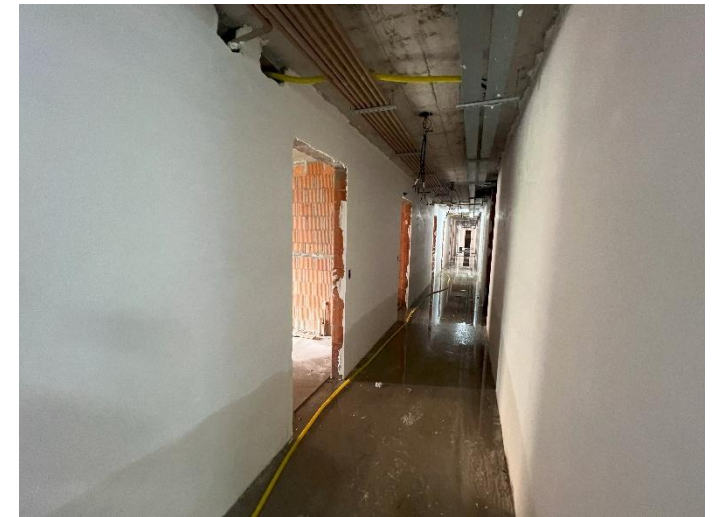
Revestimento Cerâmico – 7º Pav



Janela de Alumínio – 6º Pav



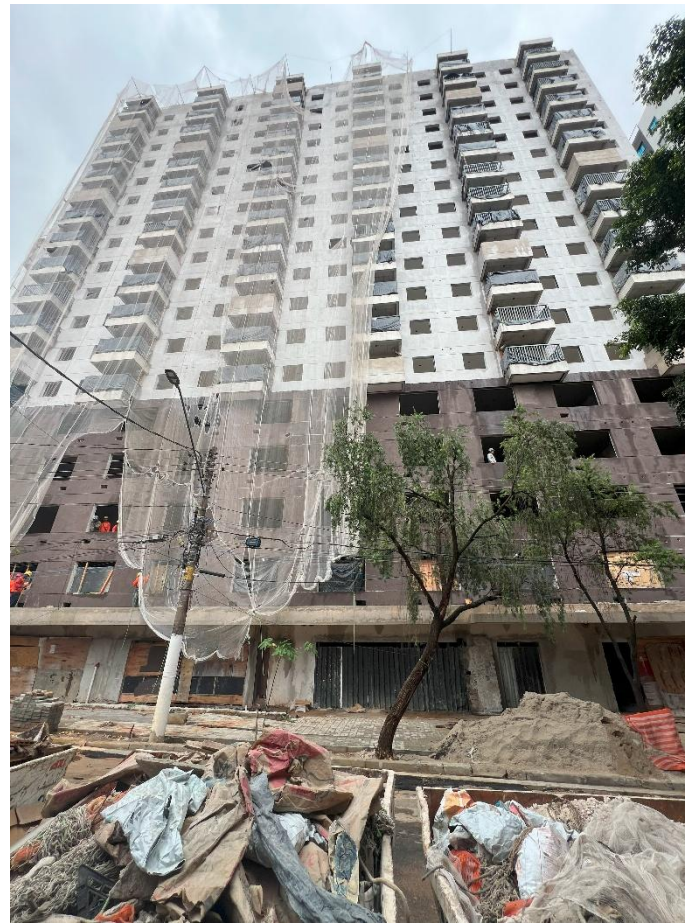
Janela de Alumínio – 5º Pav



Gesso Liso – 4º Pav



Vista Fachada Frontal



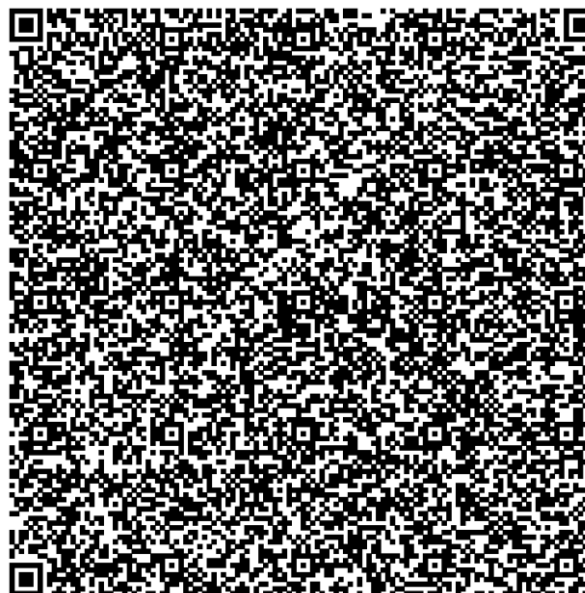
Vista Fachada Posterior



Vista Fachada Lateral

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

[ClubLine São Judas](#)



Base Dez/2024