

OBRA: COSTA HIROTA II - CRI_51E01S

MONITORAMENTO DE OBRA

Relatório Mensal

Mês Setembro/25



IMAGEM ILUSTRATIVA



CLUB BROOKLIN - ICH

Relatório Gerencial Mensal - Setembro/2025

1. QUADRO RESUMO DO EMPENDIMENTO

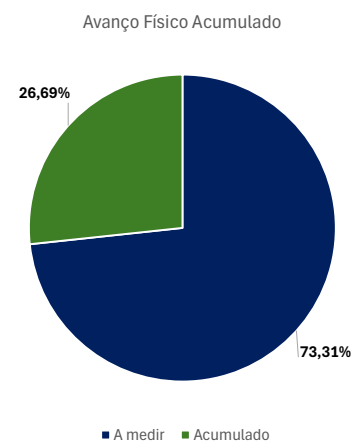
1.1 Quadro Resumo do Empreendimento



*Frente do empreendimento no período supracitado

Localização:	Rua Ribeiro do Vale nº 585 - Brooklin, São Paulo/SP
Tipologia:	NR2-10
Nº Pavimentos:	Clube - 5 pavimentos (conforme NBR 12721)
Nº de unidades:	1 Clube
Nº de subsolos:	Clube - 1 Subsolo
Nº de vagas:	65 vagas de veículos
Área do terreno:	5.000,00 m ² (real / total pelo alvará)
Área privativa:	7.327,25 m ²
Área construída:	20.676,59 m ²
Razão social:	ICH AÇAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Construtora:	ENGENHARIA COSTA HIROTA
Atualização orç:	jan/24 (dat base para análise orçamentária)

1.2 Avanço Físico



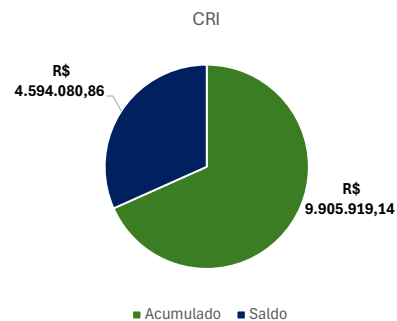
Diferença base line x realizado (p.p)	-0,05
Diferença base line x realizado (%)	-1,08%
Avanço físico no mês	4,58%
% da meta atingida no mês	98,92%
Previsão Habite-se	ago/26
Término previsto	ago/26

1.3 Gerenciamento de custos

Custos Obra

	R\$	INCC-DI
Incorrido	R\$ 9.548.511,49	7.927,14
Saldo Contrato	R\$ 15.105.368,69	12.394,18
Orçamento Obra	R\$ 24.653.880,18	20.321,32
Estouro/Economia	R\$ 879.152,00	737,96
Tendência Valor Total	R\$ 25.533.032,18	21.059,28

*Saldo PMG atualizado conforme INCC



* Saldo CRI atualizado conforme IPCA

1.4 Considerações / Pontos de Atenção

Atividades de forma geral, apresentam bom avanço em obra;

Evolução física foi inferior ao previsto no mês em -0,05 p.p., porém, avanço físico acumulado de 26,69% está 1,4 p.p. acima do planejado de 25,31%;

Não recebido fluxo financeiro base do empreendimento;

A projeção atual indica uma tendência de custo inferior a 105% do orçamento atualizado

Contratado elevadores Thyssenkrupp.

Sumário

1. Documentações, aprovações e concessionárias
2. Descrição do andamento da obra
 - 2.1. Principais atividades no período
 - 2.2. Efetivo de obra
3. Suprimentos
4. Avanço físico da obra e planejamento
 - 4.1. Avanço físico financeiro do mês
 - 4.1.1. Curva de evolução física mensal realizado x planejamento – Curva S
 - 4.2. Avanço físico acumulado
 - 4.2.1. Curva evolução física acumulada realizado x planejado – Curva S
 - 4.2.1.1 – Avanço da obra por atividade macro (mensal / acumulado):
 - 4.3. Planejamento / Planos de ataque
 - 4.4. Controle de prazos da obra e tendência de término

5. Controle financeiro

- 5.1. Controle de liberações CRI e Prestação de Contas – ANEXO 1 e apêndice
- 5.2. Previsão trimestral de desembolso
- 5.3. Controle incorrido acumulado OBRA CLUBE (Construção e Projetos pré obra)
- 5.4. Estudo desvio físico financeiro

6. Considerações

7. Relatório Fotográfico

- ANEXO 1: CONTROLE LIBERAÇÕES CRI
- ANEXO 2: CONTROLE DESEMBOLSO OBRA
- ANEXO 3: PRESTAÇÃO DE CONTAS E ROMANEIO DE NOTAS FISCAIS

1. Documentações, aprovações e concessionárias

Item	Número / Descrição / 'Status'	Vigência / prazo	Status	Consideração
Alvarás - PMSP	<ul style="list-style-type: none"> • Alvará de execução de edificação nova - Nº processo: 1010.2022/0004902-6 Nº documento:2024/01539-00 Data emissão: 15/03/2024 Data publicação: 01/03/2024 Área construção -20.676,59 m² 	-	VIGENTE	
Seguros RE + RC	<ul style="list-style-type: none"> • Responsabilidade Civil + Risco Engenharia - apólice nº51671000916 Vigência:01/10/2027 	-	VIGENTE	
TCA (Ambiental)	<ul style="list-style-type: none"> • Termo de Compromisso Ambiental Processo SEI nº 6068.2022/0006398-3 Data da publicação do TCA: 29/07/2024 Processo Administrativo SMUL nº 1010.2022/0004902-6 • Alvará de aprovação: 2024/01539-00 Data da publicação: 01/03/2024 	-	VIGENTE	
Enel	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovação - Carta Enel Primeira viabilidade reprovada em 28/02. Novo envio realizado. Aguardando retorno do projetista • Projeto aprovado - Nota Técnica nº: 000385714957 – EM ANEXO 	-	VIGENTE	
Sabesp	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovação Sabesp 'Carta de diretrizes de água e coleta de esgoto sanitário' – Aprovada (03/06/25) 	-	VIGENTE	
Comgás	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovação – Carta Comgás • Contrato com Comgás – assinado (11/03/2025) 	-	VIGENTE	

Item	Número / Descrição / 'Status'	Vigência / prazo	Status	Consideração
Bombeiro / AVCB	<ul style="list-style-type: none"> • Projeto aprovado e carta /registro da aprovação - não localizado. • Projeto protocolado dia 01/04, previsão de emissão Abr/25 (prazo 30 dias). • Projeto em revisão pelo projetista, previsão de protocolamento para segunda quinzena de Jun/25; • Projeto aprovado 24/06/25; 	-	PROJETO APROVADO/ PROCESSO NÃO INICIADO	
ISS	-	-	PENDENTE	
Elevadores	<ul style="list-style-type: none"> • Elevadores – contratado • Projeto técnico aprovado 	-	EM ANDAMENTO	
Habite-se / CND	-	-	NÃO INICIADO	

2. Descrição do andamento da obra

2.1 – Principais atividades no período

Serviço	Descrição	Local	Consideração
Estrutura	Concretagem	Barrilete	-
Estrutura	Vigas invertidas	Piscinas	-
Elétrica	Distriuição embutidos	-	-

2.2 - Efetivo da obra

Efetivo médio é de **30 funcionários de produção** + 03 equipe técnica da ICH Engenharia (Engenheiro, assistente e mestre de obra).

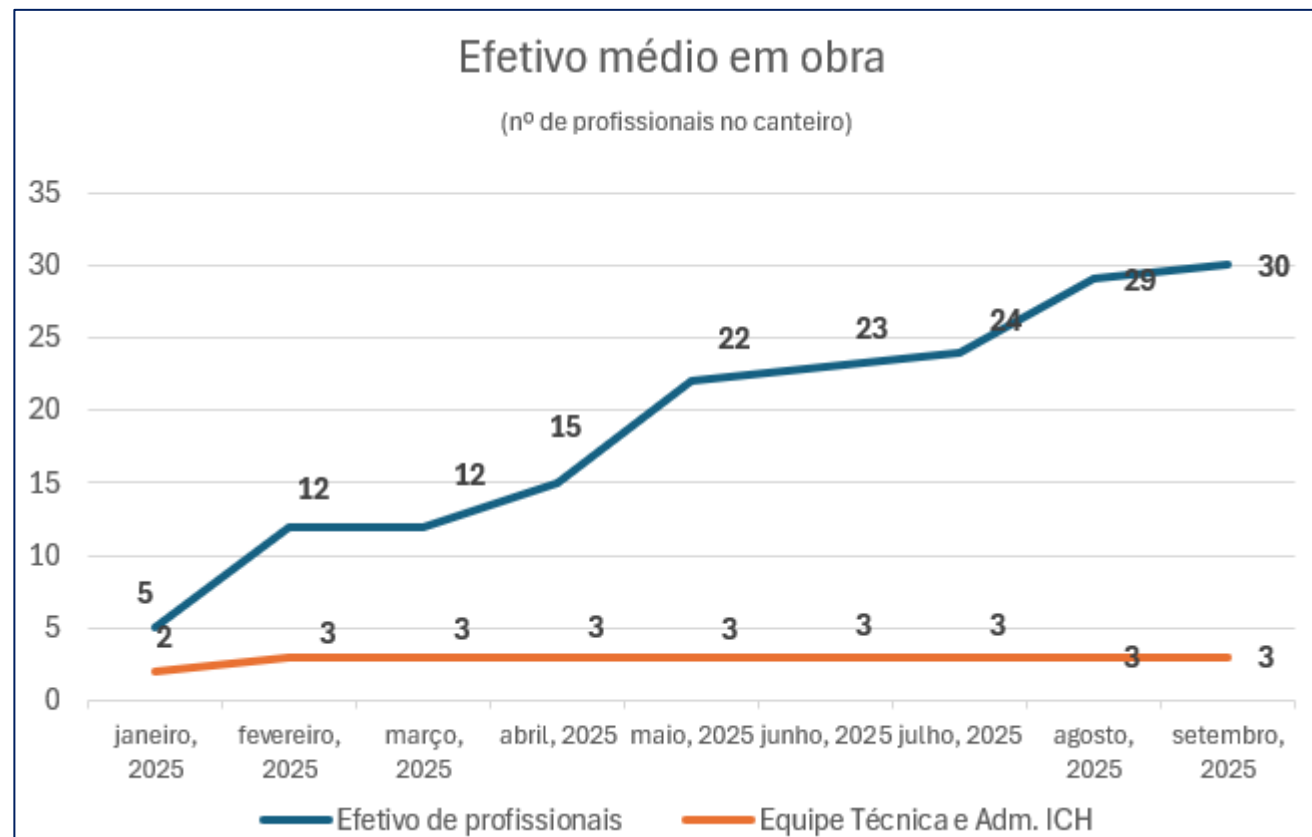
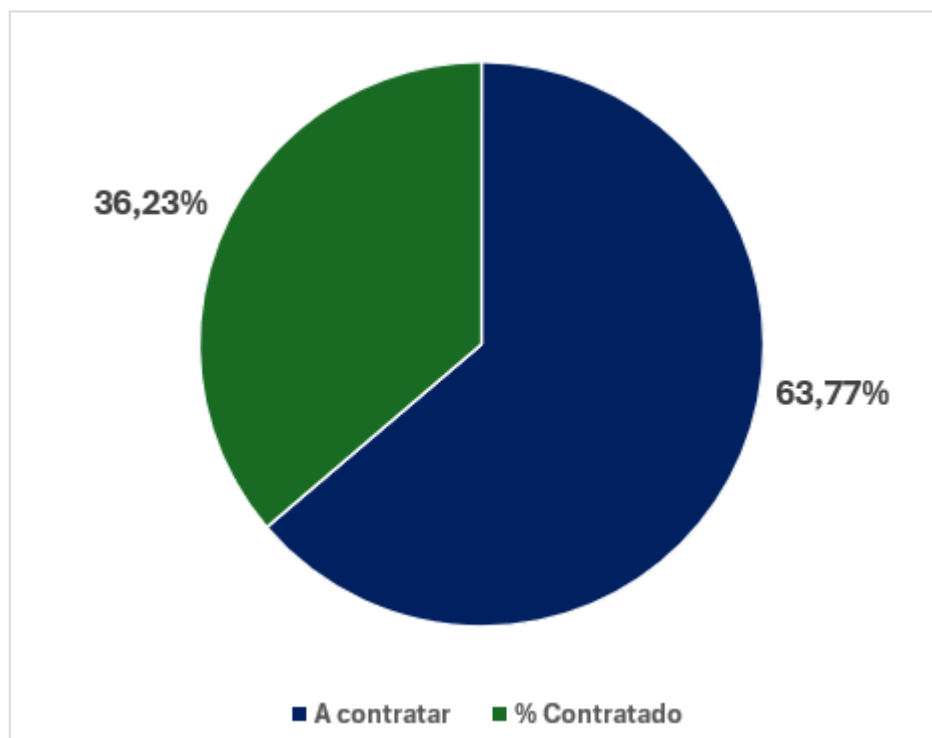


Gráfico comparativo efetivo médio entre meses
Consideração: Acrescimento de mão de obra de carpintaria verificada 'in loco'

3. Suprimentos

A obra está com **36,23%** do suprimento efetivado, com contratações conforme quadro de suprimentos abaixo



Principais itens contratados:

- Mini gura;
- M.O Alvenaria + revestimento interno + cerâmica;
- Elevadores.

Quadro de Suprimentos:

Serviço / Material	Fornecedor	Status	Orçamento i0	Valor atualizado	Valor Contratado	Diferença (Valor Atualizado x Valor Contratado)	Prazo programado para contratação	Prazo de início das atividades em obra	Consideração
EMPRESA DE PORTARIA	CONDUTA	contratado		R\$ -	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	-	-	-
CANTEIRO (CONTEINER)	PTA	contratado	R\$ 34.500,00	R\$ 36.010,61	R\$ 34.510,00	-R\$ 1.500,61	-	-	-
LAUDO DE SOLO	CENTRO DE BIOLOGIA EXPERIMENTAL OCEANUS LTDA	contratado		R\$ -	R\$ 1.700,00	R\$ 1.700,00	-	-	-
CONTENÇÃO (PAREDE DIAFRAGMA)	TEIXEIRA DUARTE	contratado	R\$ 558.507,91	R\$ 582.962,61	R\$ 815.000,00	R\$ 232.037,39	-	-	-
ESTACA HÉLICE CONTÍNUA	PREFUNDE	contratado	R\$ 137.052,40	R\$ 143.053,35	R\$ 172.007,79	R\$ 28.954,44	-	-	validar custo de material
ESCAVAÇÃO E RETIRADA DE TERRA	NOVATER	contratado	R\$ 454.710,69	R\$ 474.620,55	R\$ 387.407,12	-R\$ 87.213,43	-	-	-
TOPOGRAFIA	SHIBUYA	contratado		R\$ -	R\$ 18.880,00	R\$ 18.880,00	-	-	-
CONTROLE TECNOLÓGICO	TESTE	contratado	R\$ 50.934,08	R\$ 53.164,26	R\$ 28.600,00	-R\$ 24.564,26	-	-	-
TECNICO DE SEGURANÇA	MONALISA	contratado	R\$ 20.700,00	R\$ 21.606,37	R\$ 30.000,00	R\$ 8.393,63	-	-	-
ESTRUTURA - MO (blocos e Torre)	WC CONSTRUÇÃO	contratado	R\$ 1.358.242,00	R\$ 1.417.713,68	R\$ 2.466.526,40	R\$ 1.048.812,72	-	-	-
FORMA PRONTA	PALMAPLASTIC	contratado	R\$ 550.846,55	R\$ 574.965,79	R\$ 159.999,00	-R\$ 414.966,79	-	-	Contratação parcial (apenas até o térreo devido a reaproveitamento)
ESCORAMENTO	VIGATECH	contratado	R\$ 565.719,27	R\$ 590.489,73	R\$ 550.767,50	-R\$ 39.722,23	-	-	-
GRUA/ MINI-GRUA	AZTEC ELEVADORES E SERVIÇOS LTDA	contratado	R\$ -	R\$ -	R\$ 68.074,00	R\$ 68.074,00	-	-	Não considerado em orçamento
BANDEIA	URBE	contratado	R\$ 17.250,00	R\$ 18.234,04	R\$ 19.383,00	R\$ 1.148,96	-	-	-
TELA PISO À PISO	FR TELAS	contratado	R\$ 36.613,92	R\$ 38.702,59	R\$ 15.000,00	-R\$ 8.702,59	-	-	-
SLQA	FR TELAS	contratado			R\$ 15.000,00		-	-	-
LINHA DE VIDA	ICH	contratado	R\$ 3.450,00	R\$ 3.646,81	R\$ -	-R\$ 3.646,81	-	-	Informado pela obra que material é da ICH, não será contratado
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS e HIDRÁULICAS	WORTEC	contratado	R\$ 3.204.756,49	R\$ 3.418.532,13	R\$ 2.130.000,00	-R\$ 1.288.532,13	-	-	-
ALVENARIA - MO		QC (não iniciado)					jul/25	nov/25	-
TELA FACHADEIRA		QC (não iniciado)					mar/26	mai/26	-
CREMALHEIRA		QC (não iniciado)					dez/25	mar/26	-
DRYWALL		QC (não iniciado)					set/25	nov/25	-
M.O. CIVIL		QC (não iniciado)					set/25	nov/25	-
PORTAS DE MADEIRA		QC (não iniciado)					mar/26	jul/26	-
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO		QC (não iniciado)					jan/26	jul/26	-
ELEVADORES		QC (não iniciado)					set/25	jun/26	-
IMPERMEABILIZAÇÃO		QC (não iniciado)					mar/26	mai/26	-
ESQUADRIA DE FERRO		QC (não iniciado)					mai/26	jul/26	-
CERÂMICA		QC (não iniciado)					fev/26	mai/26	-
FACHADA		QC (não iniciado)					mar/26	mai/26	-
GESSO LISO		QC (não iniciado)					fev/26	abr/26	-
PINTURA		QC (não iniciado)					mai/26	jun/26	-
TEXTURA		QC (não iniciado)					mai/26	jun/26	-
MÁRMORES E GRANITOS		QC (não iniciado)					abr/26	jul/26	-
LIMPEZA FINA		QC (não iniciado)					mai/26	jul/26	-
COMUNICAÇÃO VISUAL		QC (não iniciado)					mai/26	ago/26	-
PEDRAS EXTERNAS - DECORATIVAS		QC (não iniciado)					mar/26	mai/26	-
PAISAGISMO		QC (não iniciado)					mai/26	jul/26	-
BRISE + ARKOWWOD		QC (não iniciado)				R\$ 1.220.000	abr/26	ago/26	Previsão
RESULTADO (TENDÊNCIA DIFERENÇA ORÇAMENTÁRIA)						R\$ 879.152			

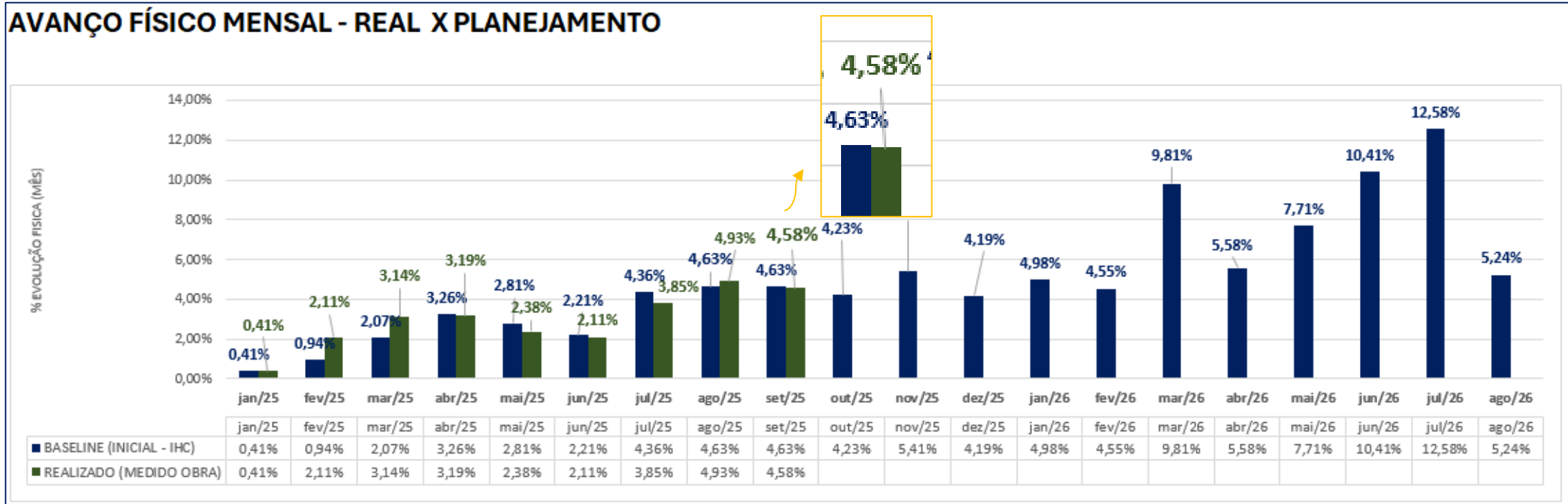
4. Avanço físico da obra e Planejamento

4.1 - Avanço físico mensal

O Avanço físico financeiro mensal de Setembro é de **4,58%**, conforme quadro abaixo.

	Andamento físico IO com construtora	Andamento físico realizado	Diferença (p.p) Previsto - realizado <u>NO MÊS</u>	Diferença % Realizado x Planejamento IO <u>NO MÊS</u>
jan/25	0,41%	0,41%	0,00%	0,00%
fev/25	1,35%	2,11%	0,76%	56,30%
mar/25	2,07%	3,14%	1,07%	51,69%
abr/25	3,26%	3,19%	-0,07%	-2,15%
mai/25	2,81%	2,38%	-0,43%	-15,30%
jun/25	2,21%	2,11%	-0,10%	-4,52%
jul/25	4,36%	3,85%	-0,51%	-11,70%
ago/25	4,63%	4,93%	0,30%	6,48%
set/25	4,63%	4,58%	-0,05%	-1,08%
out/25	4,23%	a medir		

4.1.1 - Curva de evolução física mensal realizado x planejamento – Curva S



No mês de referência:

Previsto **4,63%** no planejamento fixado da obra e executado **4,58%**.

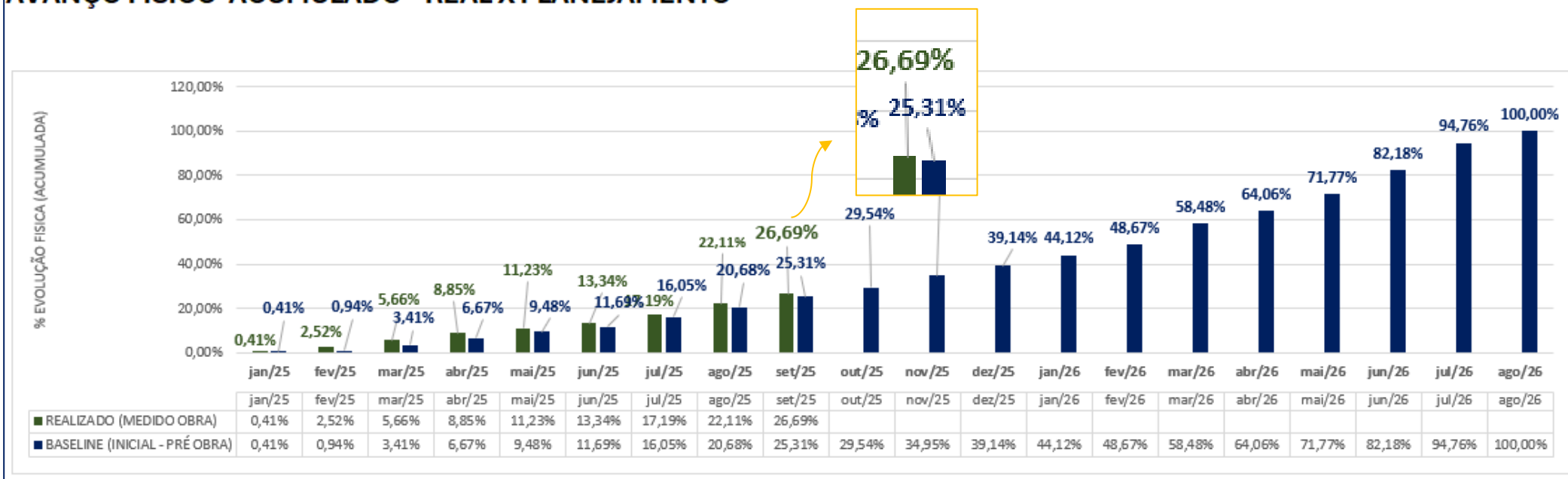
4.2 -Avanço físico acumulado

O Avanço físico financeiro acumulado até Setembro é de **26,69%**, conforme quadro abaixo.

	Andamento físico IO com construtora	Andamento físico realizado	Diferença (p.p_ Previsto - realizado	Diferença % Realizado x Planejamento IO
set/25	25,31%	26,69%	1,4%	5,5%

4.2.1 – Curva evolução física acumulada realizado x planejado – Curva S:

AVANÇO FÍSICO ACUMULADO - REAL X PLANEJAMENTO



No mês de referência:

Previsto **25,31%** no planejamento fixado da obra e executado **26,69%**.

4.2.1.1 – Avanço da obra por atividade macro :

Item	Descrição dos serviços	Avanço de obra mensal		Variação	Avanço de obra acumulado		Variação
		Previsto	Realizado		Previsto	Realizado	
1	SERVIÇOS INICIAIS	0,34%	0,24%	▼ -0,10%	2,72%	3,12%	▲ 0,40%
2	INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS	0,04%	0,02%	▼ -0,02%	0,32%	0,23%	▼ -0,09%
3	EQUIPAMENTOS E FERRAMENTAS	0,08%	0,01%	▼ -0,07%	0,65%	0,07%	▼ -0,58%
4	MOVIM.DE TERRA E TRANSPORTES	0,00%	0,11%	▲ 0,11%	2,39%	2,20%	▼ -0,19%
5	FUNDAÇÕES	0,00%	0,00%	▬ 0%	4,82%	4,83%	▲ 0,01%
6	ESTRUTURA	2,47%	3,71%	▲ 1,24%	7,42%	14,79%	▲ 7,37%
7	PAREDES E PAINÉIS	0,43%	0%	▬ 0%	1,29%	0%	▬ -1,29%
8	ESQUADRIAS METALICAS	0%	0%	▬ 0%	0%	0%	▬ 0%
9	ESQUADRIAS DE MADEIRA	0%	0%	▬ 0%	0%	0%	▬ 0%
10	IMPERMEABILIZAÇÃO	0,00%	0%	▬ 0%	2,44%	0%	▼ -2,44%
11	REVESTIMENTOS	0%	0%	▬ 0%	0%	0%	▬ 0%
12	COBERTURA	0%	0%	▬ 0%	0%	0%	▬ 0%
13	VIDROS	0%	0%	▬ 0%	0%	0%	▬ 0%
14	PINTURAS	0%	0%	▬ 0%	0%	0%	▬ 0%
15	PISOS	0%	0%	▬ 0%	0%	0%	▬ 0%
16	INSTALACOES HIDRAULICAS	0,47%	0,07%	▼ -0,40%	1,22%	0,19%	▼ -1,03%
17	INSTALACOES ELETRICAS	0,79%	0,43%	▼ -0,36%	2,04%	1,25%	▼ -0,79%
18	INSTALACOES ESPECIAIS	0%	0%	▬ 0%	0%	0%	▬ 0%
19	REDES EXTERNAS E/OU INTERNAS	0%	0%	▬ 0%	0%	0%	▬ 0%
20	SERVICOS COMPLEMENTARES	0%	0%	▬ 0%	0%	0%	▬ 0%
21	DOCUMENTACAO P/ENTREGA DA OBRA	0%	0%	▬ 0%	0%	0%	▬ 0%
22	MANUTENCAO POSTERIOR DA OBRA	0%	0%	▬ 0%	0%	0%	▬ 0%
TOTAL EXECUTADO		4,63%	4,58%	-0,05%	25,31%	26,69%	1,38%

4.3 – Planejamento / Planos de ataque

Metas de atividades para próximo mês (Outubro/25):

Serviço	Descrição	Local	Consideração
Estrutura	Concretagem	Fundo e parede reservatório	-
	Concretagem	Deck piscina	-
	Concretagem	Paredes piscinas	-
Movimentação de terra	Escavação	Subsolo	-
Alvenaria	Marcação e elevação	-	Início

Comparativo das metas mês Setembro/25

Serviço	Descrição	Local	Consideração
Estrutura	Montagem de forma	Laje técnica entre 2º e 3º pav.	ATENDIDO
	Armação da laje	Laje técnica entre 2º e 3º pav.	ATENDIDO
	Concretagem da laje	Laje técnica (fundo piscina)	ATENDIDO
	Escoramento	Laje técnica entre 2º e 3º pav.	ATENDIDO
	Montagem de forma	Laje técnica entre 2º e 3º pav.	ATENDIDO

4.4 – Controle de Prazos da obra e Tendência de término

Previsão para término da obra, conforme o prazo contratual entre a Incorporadora e a Construtora, e a tendência atual para a conclusão da obra.

Base	Prazo termino obra
Previsão contrato conclusão obra	ago-26
Tendência conclusão - planejamento Construtora	ago-26
Tendência conclusão obra - WE	ago-26

4.5 – Tendência de finalização da obra x Prazo nota comercial

Conforme carta técnica enviada em 05/05/2025, localizamos uma divergência de datas previstas e início efetivo de obra, de acordo com trecho abaixo:

1) Datas previstas Nota Comercial x Efetivo início de obra

Data de início da obra na nota comercial, não condiz com a data real de início conforme informações abaixo:

A nota comercial do CRI indica o início da obra do 'Clube' para junho/2024. No entanto, consideramos como marco inicial a data de janeiro/2025, quando se deu o início efetivo da mobilização do canteiro de obras.

Dessa forma, a obra teve início 7 (sete) meses após a data prevista no CRI, sendo, portanto, tecnicamente entendido que o prazo contratual previsto da construção seja contado a partir da data de mobilização real.

Ressaltamos ainda que, em dezembro/2023, ocorreram a demolição do imóvel existente no terreno e a execução do stand de vendas, conforme registrado na carta técnica encaminhada em 23/12/2023.

Premissas	Unidade de Medida	Valor	Data de Inicio	Data Final
Valor de Venda m² priv.	R\$/m²	17.500	nov/24	-
Venda Residencial	unid/mês	2	out/24	jun/27
Obra Clube	R\$	21.000.000	jun/24	nov/25
Pagamento Clube	R\$	12.610.000	-	jun/24
Obra Residencial	R\$	58.000.000	abr/25	mar/27
Outorga	R\$	8.795.806	-	jul/24
Marketing	R\$	6.400.000	ago/24	mar/27
Incorporação	R\$	1.500.000	-	jun/24

Trecho retirado Nota Comercial CRI 51E01S – Costa Hirota

5. Controles financeiros

5.1 – Controle de liberações CRI e Prestação de Contas – ANEXO 1 e apêndice

Não tivemos liberação bruta CRI para o período, conforme o relatório financeiro analítico em anexo. O resultado imobiliário do mês foi de – **R\$2.059.164,000** (incluindo despesas e receitas do empreendimento). O Saldo final em contas do empreendimento (caixa) foi de **25.733,00**.

-	liberação I CRI
(2.059.164)	Resultado imobiliário no mês
(2.059.164)	(Liberação CRI - resultado mês)
1.537.891,00	aporte próprio
611.928,68	saldo anterior
90.656	RESULTADO TOTAL NO MÊS
25.733	SALDO FINAL EM CAIXA
(64.923)	diferença (-) validar

Consideração.:

As previsões para valor de liberação incluem todas as despesas do custo obra clube e residencial previstas no mês. Sujeito a variações, inclusive minoração caso haja entrada de outras receitas e por utilização saldo bancário.

5.2 – Previsão trimestral de desembolso

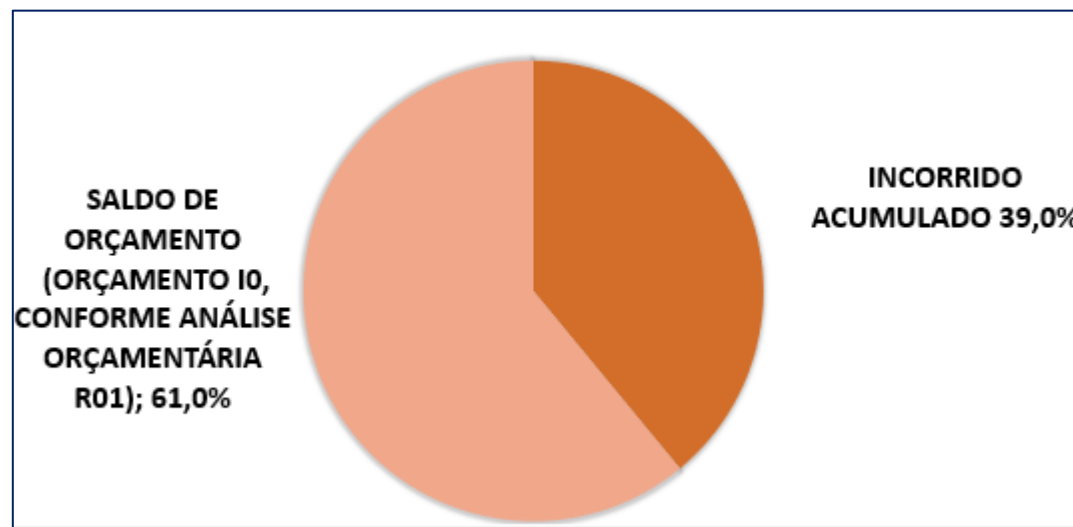
		out/25		nov/25		dez/25	
Previsão Obra Clube	R\$	-	-R\$	995.000,00	-R\$	720.000,00	
Receita (Aporte + Vendas)	R\$	-	R\$	64.974,52	R\$	64.974,52	
Contigência/ Despesas gerais (<i>necessário validação B.</i>	R\$	-	-R\$	250.000,00	-R\$	250.000,00	
Saldo anterior	R\$	-	R\$	-	R\$	-	
Previsão liberação	R\$	1.500.000,00	-R\$ 1.180.025,48		-R\$	905.025,48	

Consideração:

- As previsões para valor de liberação incluem todas as despesas do custo do empreendimento previstas no mês;
- Até o momento a equipe Costa Hirota não validou fluxo global para o empreendimento, com previsão para todo o ciclo da construção.

5.3 Controle incorrido acumulado OBRA CLUBE (Construção e Projetos pré obra)

A partir da prestação de contas 'romaneio de notas' obtivemos no mês **R\$1.701.205,11 (6,87%)**, conforme anexo. Acumulado incorrido **desde Dezembro/24** é de **R\$9.548.511,49 (39,01%)** conforme prestações de contas.



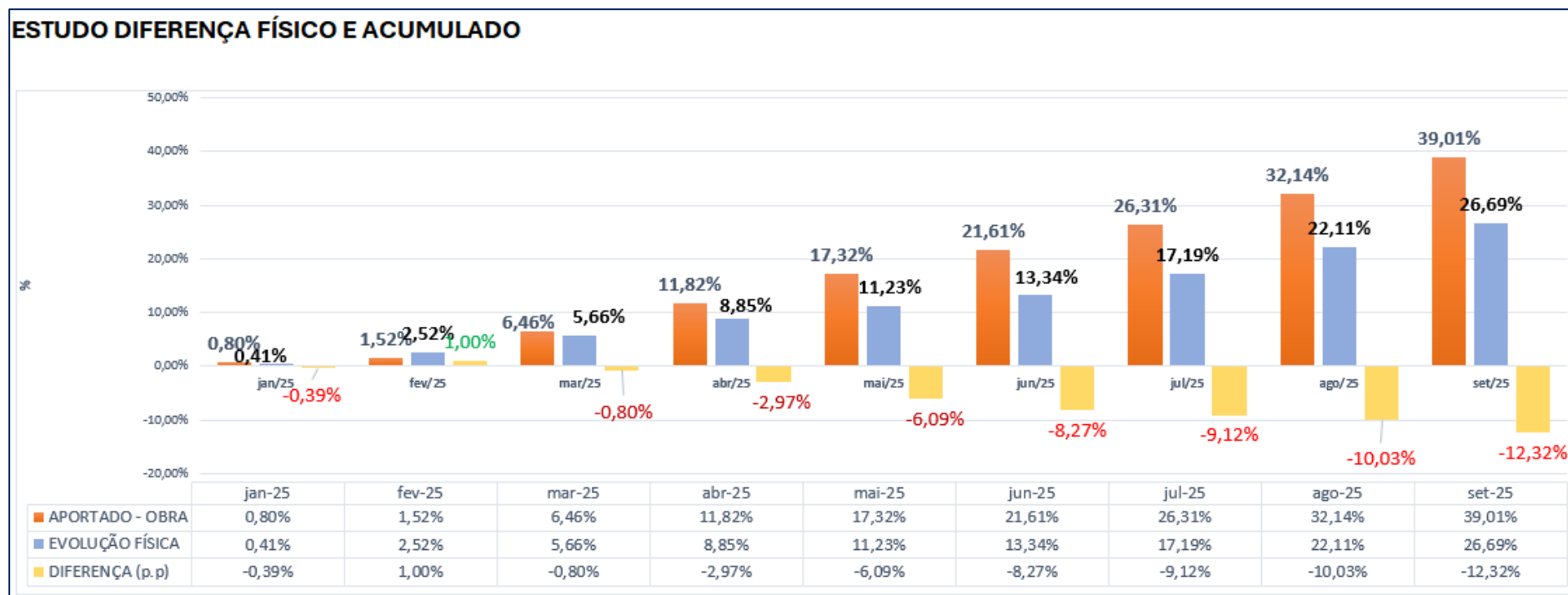
- Contas bancárias possui somatória de saldo positivo no valor de **R\$25.733,00** em 30/09/2025.
- O empreendimento anteriormente a Dezembro/24 (período de início do monitoramento e serviços de demolição em obra) teve um valor incorrido adicional de **R\$1.300.685,12**.

A obra possui saldo atualizado do orçamento de R\$ 15.105.368,69, com tendência atual do custo total de construção de R\$ 25.533.032,18.

QUADRO RESUMO	R\$	INCC	%
INCORRIDO CLUBE ACUMULADO (DESDE DEZ/24)	R\$ 9.548.511,49	7.927,143	39,0%
SALDO DE ORÇAMENTO (ORÇAMENTO IO, CONFORME ANÁLISE ORÇAMENTÁRIA R01)	R\$ 15.105.368,69	12.394,18	61,0%
TENDÊNCIA ESTOURO	R\$ 879.152,00	737,96	3,6%
TENDENCIA DO VALOR ATUALIZADO DA CONSTRUÇÃO (INCC n-1)	R\$ 25.533.032,18	21.059,28	103,6%
		VERDADEIRO	

5.4 - Estudo desvio físico financeiro

Considerando os desembolos de obra desde Dezembro/24, temos 32,14% do valor de orçamento incorrido e 26,69% de evolução física de obra, portanto, uma diferença negativa de **12,32 p.p.**



Consideração: Caso fosse considerando o incorrido antes do início de mobilização de obra com o custo no montante acumulado de R\$1.300.685,12 teríamos um desvio físico financeiro de **-16,76 p.p**

6. Considerações

- O avanço físico no mês foi de 4,58%, cumprindo 98,92% do planejamento de 4,63%;
- O avanço físico acumulado da obra é de 26,69% e o previsto em planejamento baseline era de 25,31%, uma diferença negativa de 1,38p.p.;
- Conforme planilha de controle de custos anexa e o resumo apresentado no item 5.3, a obra, até o momento, tende a utilizar 100% do orçamento inicial da construção, que é corrigido mensalmente pelo índice INCC (Índice Nacional da Construção Civil). **Dessa forma, a projeção atual indica uma tendência de custo inferior (<) a 105% do orçamento atualizado.**
- Atividades de forma geral, apresentam bom avanço em obra;
- Não recebido fluxo financeiro base do empreendimento;

7. Relatório Fotográfico



Foto 1 - Visão Frente Obra



Foto 2 - Concretagem 2º pavimento



Foto 3 – Retirada de forma e escoramento - térreo



Foto 4 – Escoramento 2º pav



Foto 5 – Armadura piscina



Foto 6 – Forma barrilete



Foto 7 – Concretagem barrilete

CONTROLE DE APORTES - CRI (ANEXO 1)

EMPREENDIMENTO: HIROTA / AÇAI CLUBE

CLIENTE	INCORPORADORA :	OBRA	CONSTRUTORA	DATA DE CONTRATO	ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO VALOR PROJETO	Nº RELATÓRIO	DATA:	
BRIO INVESTIMENTOS	ICH	ICH	ICH	01/08/2024	1.126,92	9	09/10/2025	

VALOR TOTAL EMPREENDIMENTO CRI	VALOR TOTAL CRI com atualização monetária	SALDO CRI	VALOR TOTAL DE LIBERAÇÕES	ÚLTIMA DE APORTE (AGOSTO/25)	% APORTE DO MÊS (setembro/25)	% APORTE ACUMULADO (até SETEMBRO/25)	% AND. FÍSICO OBRA (até 30/09/2025)	
R\$ 14.500.000,00	R\$ 14.500.000,00	- 4.594.080,86	R\$ 9.905.919,14	R\$ 500.000,00	3,45%	68,32%	26,69%	

LIBERAÇÕES CRI (TOTAL EMPREENDIMENTO)	LIBERAÇÃO INICIAL	LIBERAÇÃO INICIAL	-	LIBERAÇÃO 1	-	LIBERAÇÃO 2	-	-
-	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25

VALOR DA LIBERAÇÃO - MÊS	R\$ 1.702.000,00	R\$ 300.402,13	R\$ -	R\$ 3.601.559,01	R\$ -	R\$ 3.801.958,00	R\$ -	R\$ -
--------------------------	------------------	----------------	-------	------------------	-------	------------------	-------	-------

% VALOR DA LIBERAÇÃO - MÊS	11,74%	2,07%	0,00%	24,84%	0,00%	26,22%	0,00%	0,00%
----------------------------	--------	-------	-------	--------	-------	--------	-------	-------

VALOR LIBERAÇÕES - ACUMULADO	R\$ 1.702.000,00	R\$ 2.002.402,13	R\$ 2.002.402,13	R\$ 5.603.961,14	R\$ 5.603.961,14	R\$ 9.405.919,14	R\$ 9.405.919,14	R\$ 9.405.919,14
------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

% LIBERAÇÕES - ACUMULADO	11,74%	13,81%	13,81%	38,65%	38,65%	64,87%	64,87%	64,87%
--------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

SALDO CONTRATO (com atualização IPCA)	R\$ 12.798.000,00	R\$ 12.497.597,87	R\$ 12.497.597,87	R\$ 8.896.038,86	R\$ 8.896.038,86	R\$ 5.094.080,86	R\$ 5.094.080,86	R\$ 5.094.080,86
---------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

CONSIDERAÇÃO WE	Liberação informada pela equipe BRIO. Não aferido entrada no extrato bancário	Liberação informada pela equipe BRIO. Não aferido entrada no extrato bancário.		Liberação no valor líquido de R\$ 3.450.000,00, conforme extrato bancário. Validar valor a ser utilizado	Não realizada a solicitação de liberação no mês	Liberação nº2 referente a Junho no valor líquido de R\$1.261.017,79 entrou no mês de Maio	Não realizada a solicitação de liberação no mês	Não realizada a solicitação de liberação no mês
-----------------	---	--	--	--	---	---	---	---

LIBERAÇÕES CRI (TOTAL EMPREENDIMENTO)	LIBERAÇÃO 3		-		-		-	-
-	ago/24	set/25						

VALOR DA LIBERAÇÃO - MÊS	R\$ 500.000,00	R\$ -						
--------------------------	----------------	-------	--	--	--	--	--	--

% VALOR DA LIBERAÇÃO - MÊS	3,45%	0,00%						
----------------------------	-------	-------	--	--	--	--	--	--

VALOR LIBERAÇÕES - ACUMULADO	R\$ 9.905.919,14	R\$ 9.905.919,14						
------------------------------	------------------	------------------	--	--	--	--	--	--

% LIBERAÇÕES - ACUMULADO	68,32%	68,32%						
--------------------------	--------	--------	--	--	--	--	--	--

SALDO CONTRATO (com atualização IPCA)	R\$ 4.594.080,86	R\$ 4.594.080,86						
---------------------------------------	------------------	------------------	--	--	--	--	--	--

CONSIDERAÇÃO WE	Valor de liberação diferente do caderno de liberação. Validar com equipe BRIO.	Não realizada liberação no período						
-----------------	--	------------------------------------	--	--	--	--	--	--

QUADRO RESUMO	R\$	%
APORTADO ACUMULADO	R\$ 9.905.919,14	68,32%
SALDO DE CONTRATO:	4.594.080,86	31,68%
TENDÊNCIA TOTAL->	R\$ 14.500.000,00	100,00%



CONTROLE DE APORTES - CUSTO OBRA CLUBE (incluso pré construção) - ANEXO 2
EMPREENDIMENTO: AÇAI CLUBE

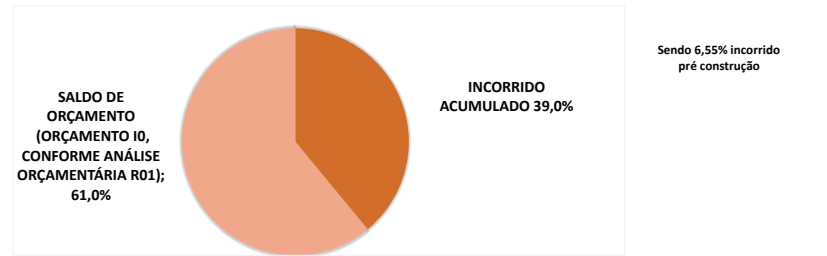
CLIENTE	INCORPORADORA :	CONSTRUTORA	DATA DE CONTRATO (CONSTRUÇÃO)	INCC BASE CONTRATO (N-1)	Nº RELATÓRIO	DATA:
BRIO INVESTIMENTOS	ICH	ICH		1126,916	9	09/10/2025
VALOR ORÇAMENTO OBRA (CLUBE) <i>sem atualização</i>	TENDÊNCIA ESTOURO/ ECONOMIA	OBRA - ORÇAMENTO IO + TENDÊNCIA ESTOURO/ECONOMIA	INFORMAÇÃO - VALOR INCORRIDO 2022 E 2023 CONFORME PLANILHA AÇAI - DESPESAS PAGAS - 505 ICH AÇAI	% APORTE DO MÊS	% APORTE ACUMULADO à OBRA (até SETEMBRO/25)	% AND. FÍSICO OBRA (até 30/09/2025)
R\$ 22.900.423,11	R\$ 879.152,00	R\$ 23.779.575,11	R\$ 1.300.685,12	6,87%	39,01%	26,69%
20.321,32			20.321,32	← VALORES EM INCC	DESVIO C/ EVOLUÇÃO OBRA→	-12,32%

-	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25
INCORRIDO OBRA - PRESTAÇÃO CONTAS							
SALDO CONTRATO ANTERIOR (R\$)	R\$ 23.445.217,44	R\$ 23.327.015,05	R\$ 23.374.551,42	R\$ 23.397.872,92	R\$ 22.311.100,74	R\$ 21.116.916,46	R\$ 19.901.954,07
VALOR TOTAL INCORRIDO MÊS - R\$ (CUSTO OBRA CLUBE)	R\$ 118.202,39	R\$ 69.955,48	R\$ 169.797,30	R\$ 1.180.014,16	R\$ 1.281.830,11	R\$ 1.323.845,54	R\$ 1.039.774,64
VALOR TOTAL INCORRIDO MÊS - INCC (CUSTO OBRA CLUBE)	102,45	60,33	145,24	1.005,32	1.087,78	1.117,68	872,79
% VALOR APORTADO - MÊS	0,50%	0,30%	0,71%	4,95%	5,35%	5,50%	4,29%
REALIZADO ACUMULADO (R\$)	R\$ 118.202,39	R\$ 188.157,87	R\$ 357.955,17	R\$ 1.537.969,33	R\$ 2.819.799,44	R\$ 4.143.644,98	R\$ 5.183.419,62
REALIZADO ACUMULADO (INCC)	102,45	162,78	308,02	1.313,33	2.401,12	3.518,80	4.391,58
% APORTADO - ACUMULADO	0,50%	0,80%	1,52%	6,46%	11,82%	17,32%	21,61%
INCC DO MÊS (n-1)	1.153,725	1.159,536	1.169,116	1.173,775	1.178,386	1.184,462	1.191,327
SALDO CONTRATO ATUALIZADO (PMG)	R\$ 23.327.015,05	R\$ 23.374.551,42	R\$ 23.397.872,92	R\$ 22.311.100,74	R\$ 21.116.916,46	R\$ 19.901.954,07	R\$ 18.977.528,77
CONSIDERAÇÕES	conforme informada planilha Açai - Despesas Pagas - Empresa 505 ICH AÇAI - Início até 30.01.2025	valor de custo obra clube alterado conforme prestação de contas abr/25. Devido ao recebimento apenas lista de NFs e extrato bancário.	valor de custo obra clube alterado conforme prestação de contas abr/25. Devido ao recebimento apenas lista de NFs e extrato bancário.	valor de custo obra clube alterado conforme prestação de contas mar/25. Recebido apenas lista de NFs e extrato bancário.	valor de custo obra clube alterado conforme prestação de contas abr/25. Recebido apenas lista de NFs e extrato bancário.	conforme controle financeiro obra	conforme controle financeiro obra

-	jul/25	ago/25	set/25				
INCORRIDO OBRA - PRESTAÇÃO CONTAS							
SALDO CONTRATO ANTERIOR (R\$)	R\$ 18.977.528,77	R\$ 17.961.441,87	R\$ 16.692.447,40				
VALOR TOTAL INCORRIDO MÊS - R\$ (CUSTO OBRA CLUBE)	R\$ 1.230.747,36	R\$ 1.433.139,40	R\$ 1.701.205,11				
VALOR TOTAL INCORRIDO MÊS - INCC (CUSTO OBRA CLUBE)	1.026,04	1.183,95	1.395,86				
% VALOR APORTADO - MÊS	5,05%	5,83%	6,87%				
REALIZADO ACUMULADO (R\$)	R\$ 6.414.166,98	R\$ 7.847.306,38	R\$ 9.548.511,49				
REALIZADO ACUMULADO (INCC)	5.347,33	6.531,28	7.927,14				
% APORTADO - ACUMULADO	26,31%	32,14%	39,01%				
INCC DO MÊS (n-1)	1.199,509	1.210,471	1.218,747				
SALDO CONTRATO ATUALIZADO (PMG)	R\$ 17.961.441,87	R\$ 16.692.447,40	R\$ 15.105.368,69				
CONSIDERAÇÕES	conforme controle financeiro obra	conforme controle financeiro obra	conforme controle financeiro obra				

Importante :

QUADRO RESUMO	R\$	INCC	%
INCORRIDO CLUBE ACUMULADO (DESDE DEZ/24)	R\$ 9.548.511,49	7.927,143	39,0%
SALDO DE ORÇAMENTO (ORÇAMENTO IO, CONFORME ANÁLISE ORÇAMENTÁRIA R01)	R\$ 15.105.368,69	12.394,18	61,0%
TENDÊNCIA ESTOURO	R\$ 879.152,00	737,96	3,6%
TENDÊNCIA DO VALOR ATUALIZADO DA CONSTRUÇÃO (INCC n-1)	R\$ 25.533.032,18	21.059,28	103,6%
		VERDADEIRO	



Obs.: (1) Notas, controles e extratos verificados conforme documentos enviados pelas empresas de incorporação e construção do empreendimento

PRESTAÇÃO DE CONTAS -			
FLUXO DE CAIXA		set/25	SOMATÓRIA
Despesas (-)		(2.124.655)	(17.408.688)
1 - Clube		(1.701.205)	(9.487.639)
1.1 - Obra + Projetos + Interiores		(1.701.205)	(9.358.879)
1.1.1 - Construção (custo raso)		(1.696.523)	(9.036.197)
1.1.2 - Projetos		(4.683)	(322.682)
1.1.3 - Interiores		-	-
1.2 - Impostos Ref.NF		-	-
1.3 - (02.03) Despesas gerais de incorporação/Taxas financeiras		-	(10.558)
2 - Residencial		(70.948)	(4.299.681)
2.1 - Obra + Projetos + Interiores		(26.559)	(1.165.907)
2.1.1 - Construção (custo raso)		-	(274.470)
2.1.2 - Projetos		(26.559)	(891.438)
2.1.3 - Interiores		-	-
2.3 - Impostos Ref.NF		-	(8.580)
2.4 - (02.03) Despesas gerais de incorporação/Taxas financeiras		(4.130)	(398.023)
2.5 - Despesas financeiras		-	-
2.6 - (02.03) PDV (Estande de Vendas)/Marketing		(40.259)	(2.727.171)
2.7 - Impostos (sobre receitas)		-	-
2.7.1 - Impostos s/ a Receita (RET)		-	-
2.8 - Despesas com comissões e intermediações de vendas		-	-
3 - Terreno - ITBI, pgto, terreno, outorga, intermediação, outos		(250.291)	(2.002.328)
3.1 - Pagamento terreno (R\$)		(250.291)	(2.002.328)
3.2 - Intermediações		-	-
3.3 - ITBI		-	-
3.4 - Outra		-	-
4 - Gestão da construção		-	-
6 - Despesas Com Créditos de Financiamento (2.05)		(102.211)	(1.194.540)
Receitas (+) - receber informação		65.491	1.538.097
Receita com venda de unidades		65.491	1.461.941
(-) Devolução de Distratos		-	-
Outras Receitas Operacionais		-	-
Receitas Financeiras (ENTRADA APLIC)		-	-
Devoluções/Outras entradas verificadas em extrato		-	76.156
Resultado Imobiliário		(2.059.164)	(15.870.591)
Financiamentos		-	7.564.194
Liberações CRI		-	7.564.194
Liberação (+)		-	7.564.194
Amortização (-10)		-	-
Outros Empréstimos		-	-
Liberação (+)		-	-
Amortização (-10)		-	-
Capital Próprio		1.537.891	-
Aportes		1.537.891	-
Aportes totais (financiamentos + capital próprio)		1.537.891	7.564.194
Fluxo de caixa (liq)		(521.273)	(8.306.397)
Saldo inicial de Caixa		611.929	-
Saldo final		90.656	-
BANCO CC HIGH GRADE RF - Aplicação		25.379	-
BANCO CC ICH ACAI - Itaú S/A/Liberdade -SPE		293	-
BANCO CC ICH ACAI - Itaú S/A BBA		61	-
BANCO CC CAIXA - CAIXA		-	-
SALDO TOTAL EM CAIXA (final mês) - conforme Extratos		25.733	-
BBA - Provincia		-	-
CC - Provincia		-	-
SALDO TOTAL EM CAIXA + PROVINCIA (final mês) - conforme Extratos		25.733	-