

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Authoria Villa D' Agostini

Data Base: Nov/25

Emissão: 10/12/2025





Perspectiva



Localização: R. Joaquim Coelho Freitas, 1066 - Santo Agostinho, Franca - SP, 14401-360



Incorporação



Empreendimento

*"O Nurban Ibirapuera oferece uma vida integrada e inteligente dentro e fora de casa. Com apartamentos pensados para aliar conforto, privacidade e bem-estar em meio à correria da rotina, o condomínio conta com áreas de lazer ideais para trabalhar, relaxar, curtir e compartilhar a vida. Tudo isso pelas condições de pagamento que melhor se encaixam na sua realidade."**

* Informações retiradas do site do empreendimento.



Área Comum:





O empreendimento **Authoria Villa D'Agostini** é composto por 75 unidades residenciais. A área de lazer conta com beach tennis, pet place, delivery, coworking, sala de reunião, cine open air, salão de festas, churrasqueira, lounge, deck, piscina, playground, salão de jogos, fitness e quadra poliesportiva. As unidades variam de 204,79 m² a 266,19 m². O empreendimento está localizado no bairro Santo Agostinho, oferecendo fácil acesso a diversos pontos de interesse, como Sesc, supermercado, padaria, restaurante, bares e academia. O empreendimento conta com diferenciais como:

- Coworking;
- Espaço delivery;
- Cine open air;
- Lounge;
- Espaço beach tennis.

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





Unidades de 204,79 m²:



Características / diferenciais:

- Terraço;
- 2 Vagas garagem;
- Área Gourmet;
- Espaço para escritório;
- Lavabo;
- Lavanderia;
- 3 Quartos com suítes.



Unidades de 231,12 m²:



Características / diferenciais:

- Terraço;
- 3 Vagas garagem;
- Área Gourmet;
- Lavabo;
- Lavanderia;
- 3 Quartos com suítes.



Unidades de 266,19 m²:



Características / diferenciais:

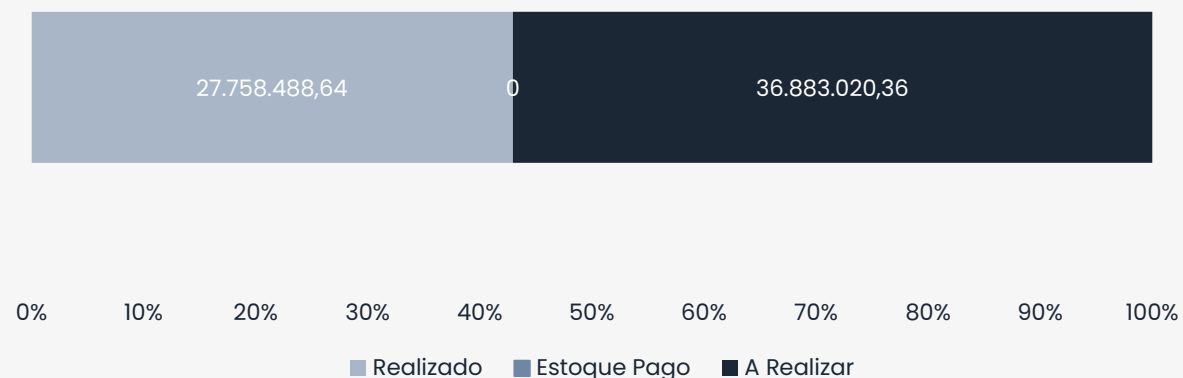
- Terraço;
- 3 Vagas garagem;
- Área Gourmet;
- Lavabo;
- Lavanderia;
- 4 Quartos com suítes.



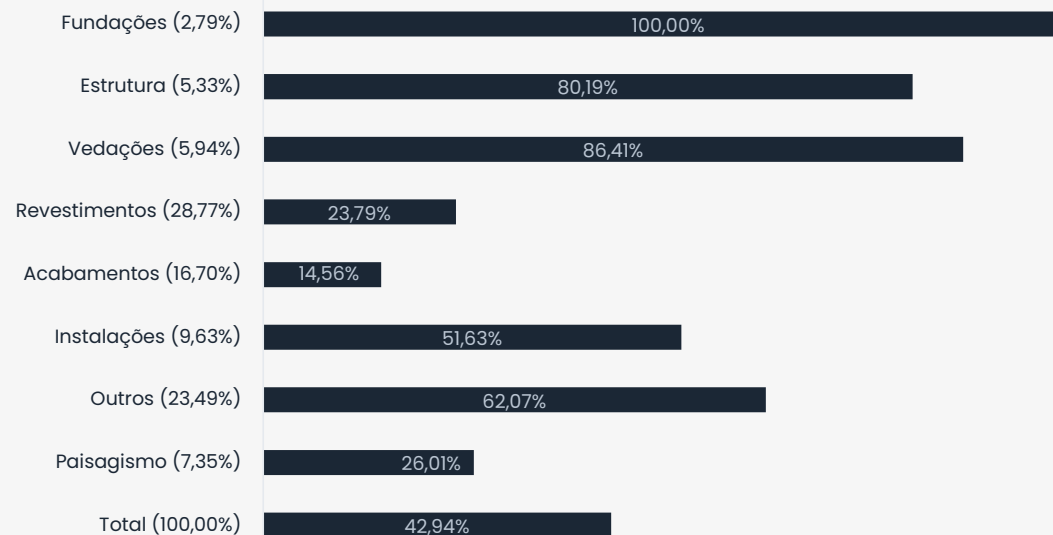
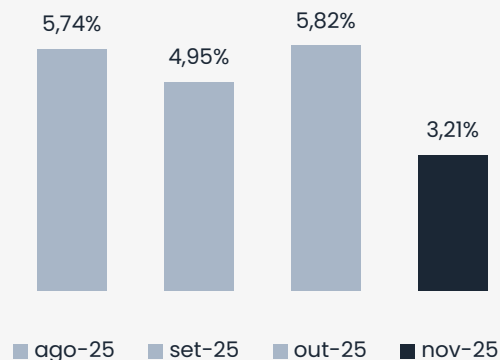


Empresa:	PAGANO AGOSTINIANOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE EIRELI
Construtora:	CONSTRUTORA PAGANO
Data Vistoria:	02/12/2025
Período de Medição:	04/11/2025 à 02/12/2025
Segmento:	Residencial
nº unidades:	75 Casas
Método construtivo:	Concreto Armado + Laje Pré-Moldada
Área privativa (m²):	26.160,39
Área construída (m²):	37.400,25
Área Equivalente Global (m²):	19.554,50
Valor Orçado Inicial (R\$):	63.433.297,53
Orçamento R\$ / m² área Equivalente.:	3.243,92
Área Equivalente m² / m² Área privativa:	0,75
Início obra:	mai-24
Previsão término obra:	dez-26
Quantidade de Meses de Obra:	32
Responsável Técnico da Vistoria / CREA:	Juliane Ravenelli / 5070026500

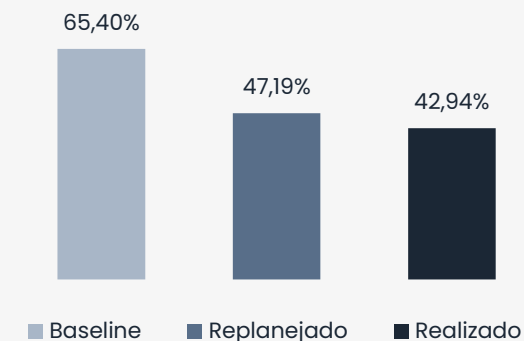
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada





Item	Descrição	(A)			(B)			(C)	(D= (100% - B - C)*A)
		Valor Orçado (R\$)	Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item	Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	Estoque Pago	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	Despesas iniciais	376.899,93	384.078,73	0,59%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
2	Serviços Preliminares	862.572,97	879.002,36	1,36%	98,26%	0,00%	98,26%	0,00%	15.285,70
3	MDO Administrativa	3.277.758,44	3.340.189,77	5,17%	39,73%	3,21%	42,94%	0,00%	1.905.838,67
4	Despesas Gerais	2.449.385,34	2.496.038,68	3,86%	37,83%	5,27%	43,10%	0,00%	1.420.354,78
7	Fundações	1.771.255,29	1.804.992,32	2,79%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
8	Estrutura	3.382.988,77	3.447.424,42	5,33%	69,54%	10,65%	80,19%	0,00%	682.851,76
9	Vedações	3.770.402,89	3.842.217,60	5,94%	82,26%	4,15%	86,41%	0,00%	522.287,21
10	Tratamentos	588.645,54	599.857,45	0,93%	80,66%	6,14%	86,80%	0,00%	79.208,99
11	Esquadrias Metálicas	4.764.774,56	4.855.529,03	7,51%	2,56%	1,00%	3,55%	0,00%	4.683.064,34
12	Esquadrias de Madeira	833.774,46	849.655,33	1,31%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	849.655,33
13	Cobertura	3.956.105,32	4.031.457,10	6,24%	20,70%	14,00%	34,70%	0,00%	2.632.401,58
14	Revestimentos em Argamassa	5.884.308,53	5.996.386,72	9,28%	50,74%	3,91%	54,65%	0,00%	2.719.454,85
15	Revestimentos - Pisos e Paredes	5.452.523,02	5.556.377,01	8,60%	3,76%	3,47%	7,23%	0,00%	5.154.757,62
16	Forros	1.196.462,10	1.219.251,07	1,89%	17,63%	0,00%	17,63%	0,00%	1.004.317,84
17	Pintura	2.947.773,52	3.003.919,64	4,65%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3.003.919,64
18	Mármore e Granitos	2.179.061,74	2.220.566,24	3,44%	0,40%	0,07%	0,47%	0,00%	2.210.049,43
19	Louças e Metais	1.038.606,77	1.058.389,07	1,64%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1.058.389,07
20	Instalações Elétricas e Telefonica	2.599.500,00	2.649.012,57	4,10%	41,83%	4,50%	46,34%	0,00%	1.421.566,74
21	Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás	2.837.336,00	2.891.378,63	4,47%	56,36%	1,93%	58,29%	0,00%	1.206.099,07
23	Outras Equipamentos	672.302,80	685.108,12	1,06%	39,99%	4,00%	43,99%	0,00%	383.729,97
24	Limpeza	183.000,00	186.485,59	0,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	186.485,59
25	Decoração e Paisagismo	4.659.651,41	4.748.403,60	7,35%	25,93%	0,09%	26,01%	0,00%	3.513.141,14
27	Infraestrutura	7.748.208,13	7.895.787,94	12,21%	71,41%	0,35%	71,76%	0,00%	2.230.161,05
TOTAL		63.433.297,53	64.641.509,01	100,00%	39,73%	3,21%	42,94%	0,00%	36.883.020,37

Nota:

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



Item	Descrição	Medição Área Comum	Medição Casas	Medição Atual
1	Despesas iniciais	100,00%	0,00%	100,00%
2	Serviços Preliminares	98,26%	0,00%	98,26%
3	MDO Administrativa	42,94%	42,94%	42,94%
4	Despesas Gerais	43,32%	40,00%	43,10%
7	Fundações	0,00%	100,00%	100,00%
8	Estrutura	0,00%	80,19%	80,19%
9	Vedações	0,00%	86,41%	86,41%
10	Tratamentos	0,00%	86,80%	86,80%
11	Esquadrias Metálicas	0,00%	3,55%	3,55%
12	Esquadrias de Madeira	0,00%	0,00%	0,00%
13	Cobertura	0,00%	34,70%	34,70%
14	Revestimentos em Argamassa	0,00%	54,65%	54,65%
15	Revestimentos - Pisos e Paredes	0,00%	7,23%	7,23%
16	Forros	0,00%	17,63%	17,63%
17	Pintura	0,00%	0,00%	0,00%
18	Mármore e Granitos	0,00%	0,47%	0,47%
19	Louças e Metais	0,00%	0,00%	0,00%
20	Instalações Elétricas e Telefonica	0,00%	46,34%	46,34%
21	Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás	0,00%	58,29%	58,29%
23	Outras Equipamentos	0,00%	43,99%	43,99%
24	Limpeza	0,00%	0,00%	0,00%
25	Decoração e Paisagismo	28,84%	0,00%	26,01%
27	Infraestrutura	74,04%	0,00%	71,76%
TOTAL		56,16%	37,51%	42,94%

Medição detalhada por blocos:

- Medição Área Comum: 56,16%;
- Medição Blocos: 37,51%;

Medição do empreendimento: 42,94%



Principais serviços realizados:

- **Área comum (56,16%):**
- Decoração e Paisagismo:
 - Lixeira – 65%.
- Infraestrutura:
 - Muro de Fechamento do Loteamento – 60%.
- **Casas (37,51%):**
- Estrutura:
 - Laje (18 Casas 231,12 m²) – 45%;
 - Laje (43 Casas 204,79 m²) – 95%;
 - Pilares (14 Casas 266,19 m²) – 79%;
 - Pilares (18 Casas 231,12 m²) – 66%;
 - Pilares (43 Casas 204,79 m²) – 97%;
 - Vigas (18 Casas 231,12 m²) – 45%;
 - Vigas (43 Casas 204,79 m²) – 95%.
- Vedações:
 - Alvenaria em Bloco Cerâmico (14 Casas 266,19 m²) – 79%;
 - Alvenaria em Bloco Cerâmico (18 Casas 231,12 m²) – 66%;
 - Alvenaria em Bloco Cerâmico (43 Casas 204,79 m²) – 97%.
- Cobertura:
 - Cobertura (14 Casas 266,19 m²) – 57,14%;
 - Cobertura (43 Casas 204,79 m²) – 41,86%.
- Esquadrias Metálicas:
 - Escada Metálica (43 Casas 204,79 m²) – 16,27%.
- Revestimentos em Argamassa:
 - Parede Interno em Argamassa (43 Casas 204,79 m²) – 55,81%;
 - Teto em Argamassa (43 Casas 204,79 m²) – 53,48%;
 - Parede Externo em Argamassa (43 Casas 204,79 m²) – 58,13%;
 - Piso Interno em Argamassa (18 Casas 231,12 m²) – 83,33%.
- Revestimentos Piso e Parede:
 - Parede Interna em Cerâmica (43 Casas 204,79 m²) – 18,60%;
 - Parede Externa em Cerâmica (43 Casas 204,79 m²) – 10%;
 - Piso Interno em Porcelanato (43 Casas 204,79 m²) – 18,60%;
 - Revestimento Piso Externo (43 Casas 204,79 m²) – 4,60%.
- Instalações Elétricas e Telefônicas :
 - Eletrodutos da Alvenaria Superior (18 Casas 231,12 m²) – 50%;
 - Eletrodutos da Alvenaria Superior (43 Casas 204,79 m²) – 93%.
- Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás:
 - Hidráulica Entreforros (43 Casas 204,79 m²) – 51,16%;
 - Execução de Barrilete (43 Casas 204,79 m²) – 51,16%.
- Outros Equipamentos :
 - Infraestrutura Ar condicionado (43 Casas 204,79 m²) – 53,48%.



Materiais em uso (alocados na obra):

- Ensacados;
- Eletrodutos;
- Tubos e Conexões;
- Porcelanatos;
- Cerâmicas;
- Aço;
- Trilhos de Laje;
- Louças e metais;
- Salva pisos.

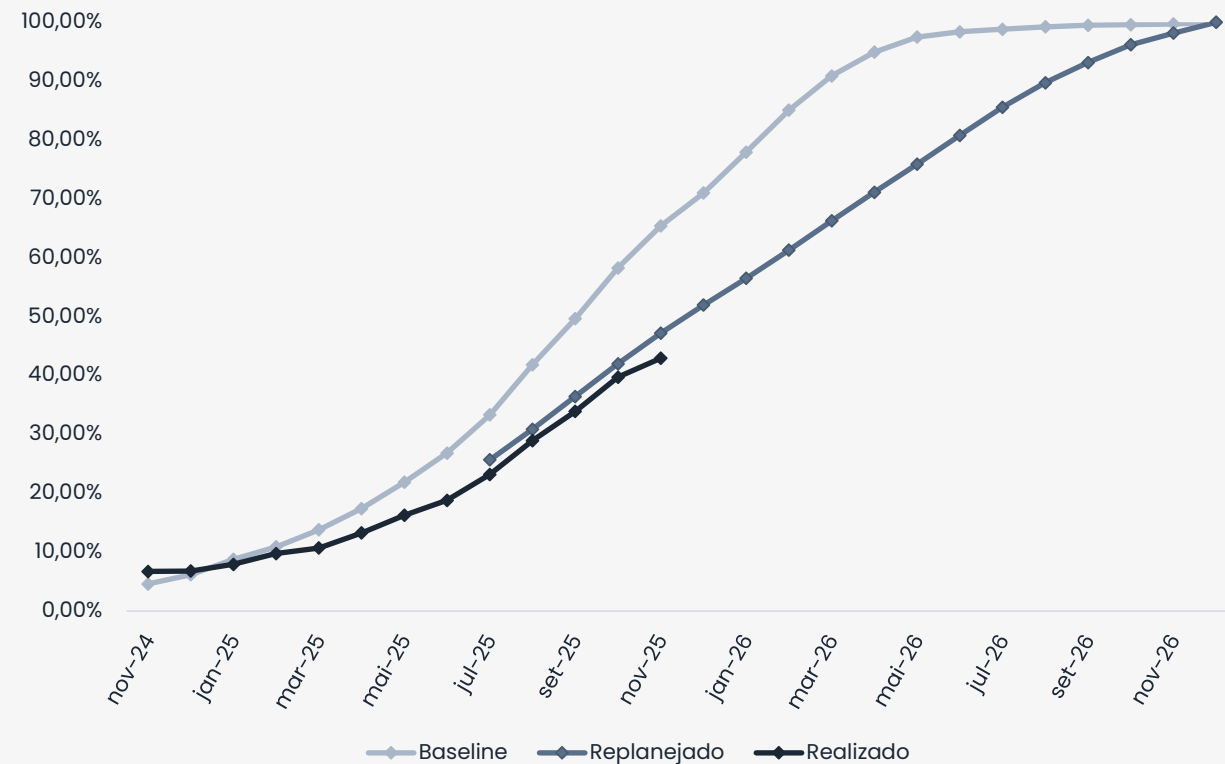
Principais contratações:

- Pintura – A Contratar;
- Instalação de Granito– A Contratar.

Previsto x Realizado



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Previsto Replanejado (mensal)	Previsto Replanejado (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição
nov-24	4,63%	4,63%			6,75%	6,75%	
dez-24	1,56%	6,19%			0,06%	6,82%	
jan-25	2,61%	8,80%			1,13%	7,95%	
fev-25	2,12%	10,92%			1,84%	9,79%	
mar-25	2,89%	13,81%			0,93%	10,72%	
abr-25	3,62%	17,43%			2,58%	13,29%	
mai-25	4,46%	21,89%			3,00%	16,29%	
jun-25	4,94%	26,83%			2,53%	18,82%	
jul-25	6,51%	33,34%	25,70%	25,70%	4,41%	23,22%	-2,48%
ago-25	8,52%	41,86%	5,20%	30,90%	5,74%	28,96%	-1,94%
set-25	7,81%	49,67%	5,55%	36,45%	4,95%	33,91%	-2,54%
out-25	8,60%	58,27%	5,56%	42,01%	5,82%	39,73%	-2,28%
nov-25	7,13%	65,40%	5,18%	47,19%	3,21%	42,94%	-4,25%
dez-25	5,62%	71,02%	4,80%	51,99%			
jan-26	6,92%	77,94%	4,52%	56,51%			
fev-26	7,12%	85,06%	4,79%	61,30%			
mar-26	5,82%	90,88%	4,97%	66,27%			
abr-26	4,03%	94,91%	4,86%	71,13%			
mai-26	2,58%	97,49%	4,76%	75,89%			
jun-26	0,87%	98,36%	4,89%	80,78%			
jul-26	0,45%	98,81%	4,79%	85,57%			
ago-26	0,40%	99,21%	4,15%	89,72%			
set-26	0,28%	99,49%	3,43%	93,15%			
out-26	0,08%	99,57%	3,02%	96,17%			
nov-26	0,12%	99,69%	1,99%	98,16%			
dez-26	0,31%	100,00%	1,84%	100,00%			



Nota:

Cronograma Baseline Nov/24.

Cronograma Replanejado base Jul/25



Orçamento:

Data Base:	jul-25
Valor Área Comum:	18.788.071,70
Valor Casas:	44.645.225,82
Total Obra (R\$):	63.433.297,52

INCC Base Orçamento:	1.199,509
Total Obra (INCC):	52.882,72
Data Relatório:	nov-25
INCC Base Relatório:	1.222,356
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	64.641.509,00

Saldo de Orçamento:

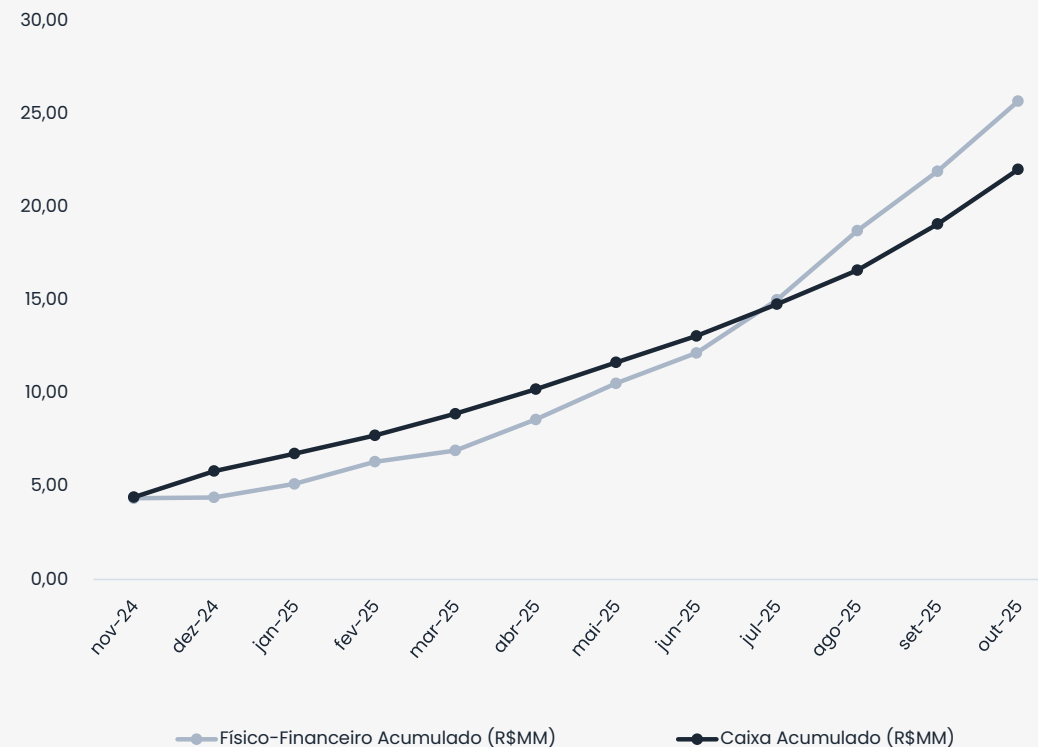
Data de Corte Incorridos:	out-25	
Incorrido (R\$):	20.957.024,16	
Incorrido (INCC):	18.009,00	
Saldo a Incorrer (INCC):	34.873,72	
Incorrido (R\$ atualizado INCC):	22.013.412,04	34,05%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	42.628.096,96	65,95%

Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado): **63.585.121,12**

- O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Nov/25 é de R\$ 64.641.509,00;
- O valor incorrido até Out/25 é de R\$ 20.957.024,16 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 22.013.412,04;
- O incorrido financeiro representa portanto 34,05% do orçamento, estando 5,67% abaixo da medição apurada de 39,73% no mês de Out/25;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 42.628.096,96.



Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$MM)	Caixa Acumulado (R\$MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
nov-24	4,37	4,42	6,75%	6,84%	-0,09%
dez-24	4,41	5,82	6,82%	9,00%	-2,19%
jan-25	5,14	6,76	7,95%	10,46%	-2,51%
fev-25	6,33	7,74	9,79%	11,97%	-2,18%
mar-25	6,93	8,90	10,72%	13,77%	-3,06%
abr-25	8,59	10,22	13,29%	15,81%	-2,52%
mai-25	10,53	11,65	16,29%	18,03%	-1,74%
jun-25	12,16	13,08	18,82%	20,23%	-1,41%
jul-25	15,01	14,78	23,22%	22,86%	0,36%
ago-25	18,72	16,60	28,96%	25,69%	3,28%
set-25	21,92	19,08	33,91%	29,52%	4,39%
out-25	25,68	22,01	39,73%	34,05%	5,67%



Notas:

- *Físico-financeiro baseado no orçamento de R\$58.424.754,05 base Nov/23 atualizado por INCC.*
- *Caixa acumulado considerando custos incorridos atualizados por INCC para a data base do relatório;*
- *Medição física está 5,67% acima da medição financeira;*
- *O comparativo aborda até o mês Out/25.*
- *Em outubro, foi realizado um ajuste no fluxo de valores incorridos, no montante de aproximadamente R\$ 512 mil, correspondente à contrapartida de despesas de obra executadas antes do início da operação do CRI. Essa atualização resultou na revisão do histórico de custos incorridos, conforme solicitação do Fundo Valora, considerando a base de setembro de 2025.*



- Em 02 de dezembro de 2025, procedeu-se à medição mensal da obra, com o devido acompanhamento dos engenheiros Hugo e Murilo, representante técnico da Empresa Pagano.
- Nesta etapa, a obra conta com 94 profissionais atuando diretamente no local.
- Na data-base de junho de 2025, em função dos atrasos decorrentes da escassez de mão de obra e do desempenho inferior ao planejado, foi elaborado um novo cronograma físico com o objetivo de otimizar a produtividade mensal. Apesar dos ajustes, manteve-se a previsão de conclusão do empreendimento para dezembro de 2026.
- Em relação ao cronograma replanejado (data: jun/25), observa-se que a obra apresenta um avanço físico acumulado 4,25% inferior ao previsto replanejado para o período.
- Conforme informado pela construtora, o ritmo de execução da obra foi impactado por limitações na disponibilidade de mão de obra, decorrentes da redução das equipes de alguns empreiteiros. Em outubro, foi realizada a contratação de uma nova empresa para a execução de telhado, calhas e rufos, bem como a mobilização de duas equipes adicionais para serviços de pisos e revestimentos. Ainda assim, observa-se defasagem no avanço das atividades, o que reforça a necessidade de revisão e eventual reprogramação do cronograma de execução.
- A medição física está 5,67% acima da medição financeira, o que indica que a execução dos serviços em campo está adiantada em relação aos pagamentos realizados. Essa diferença sugere que parte dos serviços executados ainda não foi faturada ou aprovada para pagamento, sendo recomendável o acompanhamento contínuo para assegurar o equilíbrio entre o avanço físico e o desembolso financeiro da obra.
- Para que a obra seja concluída em dezembro de 2025, será necessária uma evolução física média de 4,39% ao mês, percentual compatível com a média dos últimos quatro meses, de 4,93%, o que indica a viabilidade do prazo de entrega previsto para o empreendimento.



Estrutura para Cobertura – Bloco 5



Portão Metálico – Bloco 5



Revestimento Interno – Bloco 5



Chapisco – Bloco 4



Muro de Fechamento – Bloco 3



Fundações – Bloco 3



Alvenaria/ Vedação – Bloco 3



Reboco Externo – Bloco 2



Revestimento Cerâmico – Bloco 1



Escadas – Bloco 1



Forro de Gesso – Bloco 1



Estoque de Materiais (Tubos)



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

[Authoria Villa D'Agostini](#)



monitoriⁱⁱ

monitoramento imobiliário

Nos acompanhe nas redes sociais e fique por dentro das novidades!

