

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Dez/24



Obra: ROC Panamby | Emissão: 17/01/2025



Perspectiva



R. Itatupã, 212 - Vila Andrade, São Paulo – SP

*“Cada ambiente foi pensando exclusivamente para cuidar do seu bem-estar, por isso o ROC Panamby, ainda possuirá um lazer completo no Rooftop, além de mais de 40 diferenciais como um Maison Gourmet com cozinha com equipamento de última geração; Piscina Sky climatizada, com tratamento de ozônio; Água filtrada nas torneiras; Spa com sala de massagem; Pub Sport bar, entre outros.”**

Ditolvo
Construtora & Incorporadora

ROC
PANAMBY

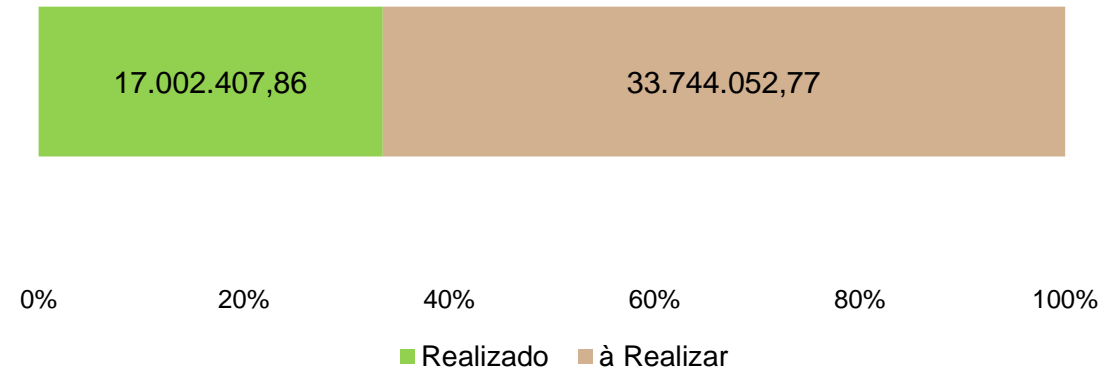
Empreendimento

Área Comum

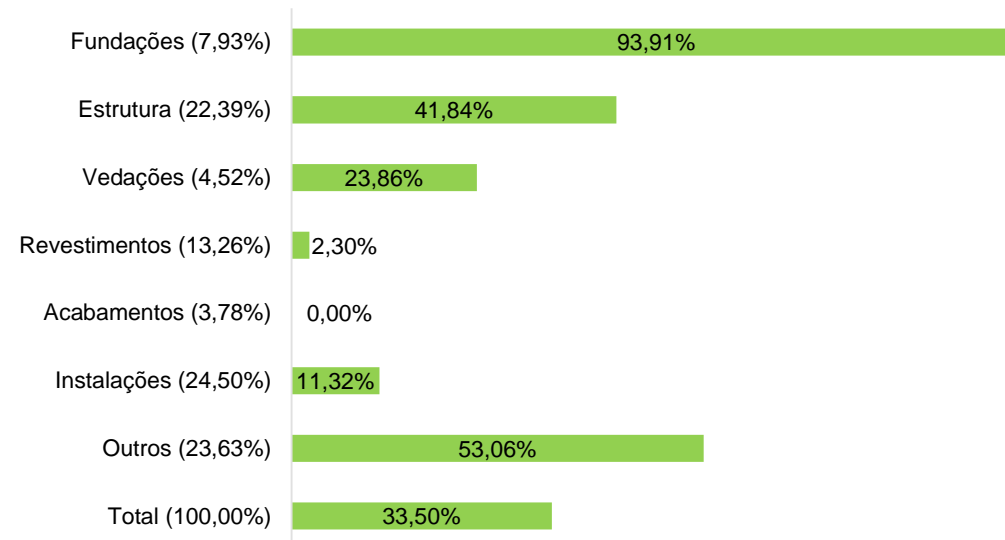
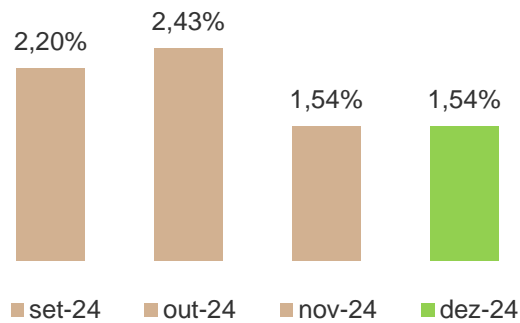


Empresa:	SW20 ITATUPÃ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Construtora:	Ditolvo Construtora e Incorporadora
Data Vistoria:	06/01/2025
Período de Medição:	04/10/2024 à 06/01/2025
Segmento:	Residencial
nº torres:	2
nº pavimentos:	15
nº unidades:	172
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (m²):	11.314,78
Área construída (m²):	22.966,07
Área Equivalente Global (m²):	19.500,37
Valor Orçado PMG (R\$):	45.950.084,94
Orçamento R\$ / m² área Equivalente.:	2.356,37
Área Equivalente m² / m² Área privativa:	1,72
Início obra:	jul-23
Previsão término obra:	dez-25
Quantidade de Meses de Obra:	30
Vistoriador / CREA:	Karina Feres/ CREA 5061.166.170

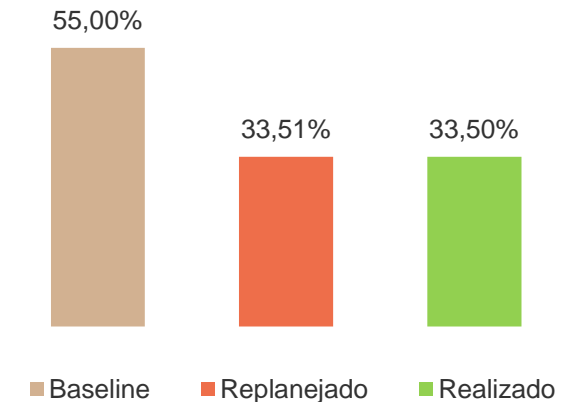
Orçamento PMG (Atualizado por INCC)



Evolução Mensal



Evolução Acumulada



Item	Descrição	Valor Base Orçamento (R\$)	Orçamento Inicial Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item	Realizado Anterior	Evolução no Mês	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	SERVIÇOS INICIAIS	1.355.650,00	1.497.155,87	2,95%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
2	PREPARAÇÃO DE TERRENO	1.711.080,00	1.889.686,47	3,72%	97,97%	0,09%	98,06%	36.718,16
3	FUNDAÇÕES	3.642.400,00	4.022.602,10	7,93%	93,91%	0,00%	93,91%	244.786,34
4	ESTRUTURA	10.289.665,15	11.363.724,10	22,39%	35,66%	6,17%	41,84%	6.609.530,46
5	ALVENARIA	2.075.691,00	2.292.356,41	4,52%	16,36%	7,50%	23,86%	1.745.316,81
6	ESQUADRIAS DE MADEIRA	744.527,00	822.242,44	1,62%	0,00%	0,00%	0,00%	822.242,44
7	ESQUADRIAS DE FERRO	836.002,00	923.265,81	1,82%	0,00%	0,00%	0,00%	923.265,81
8	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	1.466.386,00	1.619.450,75	3,19%	1,04%	1,07%	2,11%	1.585.298,52
11	IMPERMEABILIZAÇÃO	543.288,97	599.998,72	1,18%	0,00%	0,93%	0,93%	594.408,84
12	REVESTIMENTO INTERNO	1.737.005,95	1.918.318,63	3,78%	5,64%	1,71%	7,35%	1.777.298,86
13	REVESTIMENTO EXTERNO	1.179.341,22	1.302.443,57	2,57%	0,00%	0,00%	0,00%	1.302.443,57
14	REVESTIMENTOS DE PISOS	895.426,84	988.893,56	1,95%	0,00%	0,83%	0,83%	980.725,33
15	MÁRMORES E GRANITOS	539.188,00	595.469,69	1,17%	0,00%	0,00%	0,00%	595.469,69
16	PINTURA E LIMPEZA	1.736.213,17	1.917.443,10	3,78%	0,00%	0,00%	0,00%	1.917.443,10
17	LOUÇAS E METAIS	451.570,53	498.706,50	0,98%	0,00%	0,00%	0,00%	498.706,50
18	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	3.250.000,00	3.589.242,49	7,07%	7,54%	3,87%	11,41%	3.179.764,20
19	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA	3.050.000,00	3.368.366,02	6,64%	15,73%	4,76%	20,49%	2.678.118,67
20	INSTALAÇÕES MECÂNICAS	970.000,00	1.071.250,83	2,11%	16,43%	8,18%	24,61%	807.566,08
21	COMPLEMENTO DE OBRA	1.687.567,00	1.863.719,13	3,67%	0,50%	0,04%	0,53%	1.853.797,32
22	MÃO DE OBRA	2.613.222,66	2.885.996,86	5,69%	30,43%	3,07%	33,50%	1.919.054,63
23	CUSTOS INDIRETOS	171.100,00	188.959,81	0,37%	30,43%	3,07%	33,50%	125.649,55
24	LEGALIZAÇÃO DE OBRA	523.279,00	577.900,07	1,14%	0,00%	0,00%	0,00%	577.900,07
25	EQUIPAMENTOS	304.200,00	335.953,10	0,66%	19,62%	3,69%	23,32%	257.622,74
26	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	3.642.956,73	4.023.216,94	7,93%	30,43%	3,07%	33,50%	2.675.253,47
27	ADITIVO	534.323,72	590.097,66	1,16%	93,68%	0,28%	93,95%	35.671,61
TOTAL (%)		45.950.084,94	50.746.460,63	100,00%	30,43%	3,07%	33,50%	33.744.052,77

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:

- Esquadrias de Alumínio:
 - Caixilhos Dormitórios – Partes do 3º ao 5º Pav.
- Impermeabilização:
 - Impermeabilização Áreas Frias – Partes do 2º ao 3º Pav.
- Revestimento Interno Parede/ Piso:
 - Gesso Liso – Partes do 2º ao 3º Pav;
 - Contrapiso – Partes do 2º ao 3º Pav.
- Estrutura:
 - Concreto – 8º ao 10º Pav;
 - Formas – 8º ao 10º Pav;
 - Escoramento – 8º ao 10º Pav;
 - Aço – 8º ao 10º Pav.
- Instalações Hidráulicas:
 - Prumadas (Incêndio) – Partes do 8º ao 9º Pav;
 - Marcação em Lajes – 7º ao 10º Pav;
 - Prumada de Gás – Partes do 6º ao 9º Pav.

Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Fundações:
 - Blocos de Fundação;
 - Cortinas.
- Estrutura Pav Tipos.
- Alvenaria:
 - Alvenaria/ Vedação.
- Revestimento Interno:
 - Gesso Liso.
- Impermeabilização:
 - Impermeabilização Áreas Frias
- Instalações Hidráulicas:
 - Marcação em Lajes;
 - Prumadas.
- Instalações Elétricas:
 - Distribuições.
- Esquadrias:
 - Contramarcos.

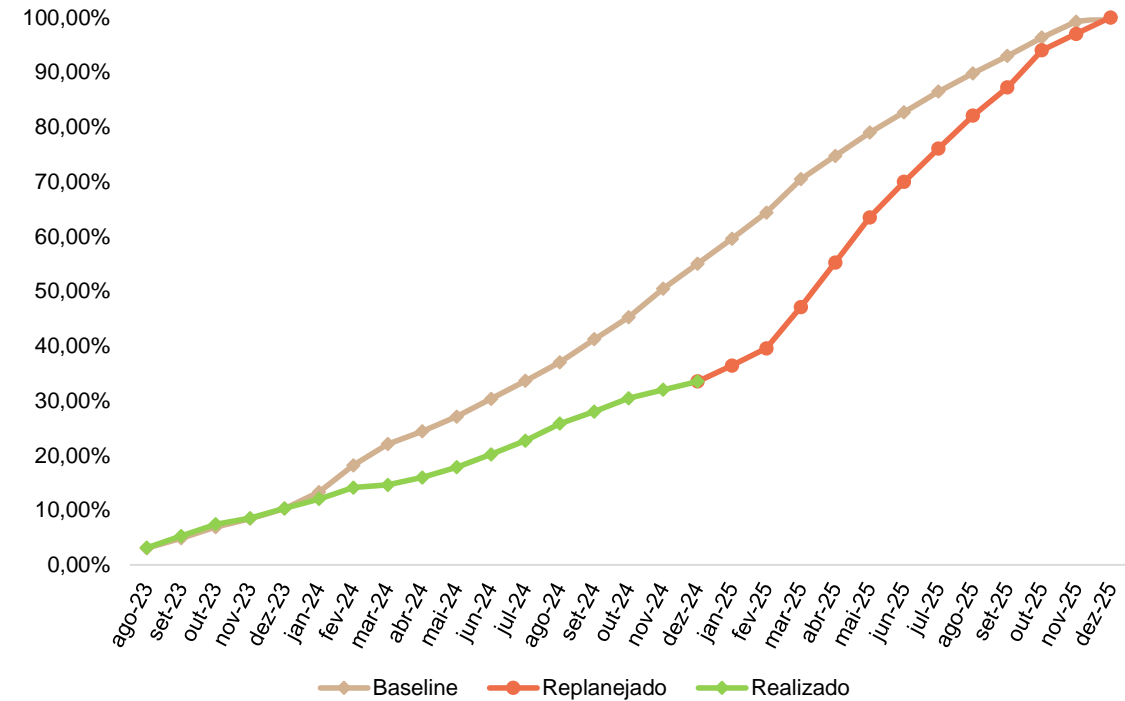
Estoque (Alocado em Obra):

- Ensacados;
- Forma;
- Eletrodutos;
- Blocos Cerâmicos;
- Aço;
- Caixilhos;
- Tubos e Conexões;
- Contramarcos.

Principais Contratações:

- Impermeabilização – Contratado;
- Revestimentos Internos – Contratado.

Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Previsto Replanejado (mensal)	Previsto Replanejado (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição
ago-23	3,04%	3,04%			3,12%	3,12%	
set-23	1,80%	4,84%			2,13%	5,25%	
out-23	2,04%	6,88%			2,16%	7,41%	
nov-23	1,56%	8,44%			1,09%	8,50%	
dez-23	1,84%	10,28%			1,79%	10,29%	
jan-24	3,02%	13,30%			1,73%	12,02%	
fev-24	4,88%	18,18%			2,08%	14,10%	
mar-24	3,87%	22,05%			0,50%	14,59%	
abr-24	2,34%	24,39%			1,35%	15,94%	
mai-24	2,69%	27,08%			1,88%	17,83%	
jun-24	3,24%	30,32%			2,35%	20,18%	
jul-24	3,30%	33,62%			2,48%	22,66%	
ago-24	3,37%	36,99%			3,14%	25,80%	
set-24	4,22%	41,21%			2,20%	28,00%	
out-24	4,04%	45,25%			2,43%	30,43%	
nov-24	5,20%	50,45%			1,54%	31,97%	
dez-24	4,55%	55,00%	33,51%	33,51%	1,54%	33,50%	-0,01%
jan-25	4,58%	59,58%	2,88%	36,39%			
fev-25	4,76%	64,34%	3,16%	39,55%			
mar-25	6,10%	70,44%	7,54%	47,09%			
abr-25	4,26%	74,70%	8,14%	55,23%			
mai-25	4,26%	78,96%	8,26%	63,49%			
jun-25	3,73%	82,69%	6,46%	69,95%			
jul-25	3,76%	86,45%	6,11%	76,06%			
ago-25	3,35%	89,80%	5,99%	82,05%			
set-25	3,16%	92,96%	5,16%	87,21%			
out-25	3,38%	96,34%	6,79%	94,00%			
nov-25	2,90%	99,24%	3,02%	97,02%			
dez-25	0,76%	100,00%	2,98%	100,00%			



Obs1.: Cronograma baseline base Set/22;
 Obs2.: Cronograma Replanejado base Dez/24;
 Obs3.: De acordo com o CCV a entrega é em Nov/25;
 Obs4.: Como não foi feita a medição base Nov/24, fizemos uma média entre a medição de Out/24 e Dez/24.

Orçamento PMG:

Data Base:	set-22
Custo Obra:	41.772.804,49
Taxa de Administração:	3.642.956,73
Aditivo:	534.323,72
Total Obra (R\$):	45.950.084,94

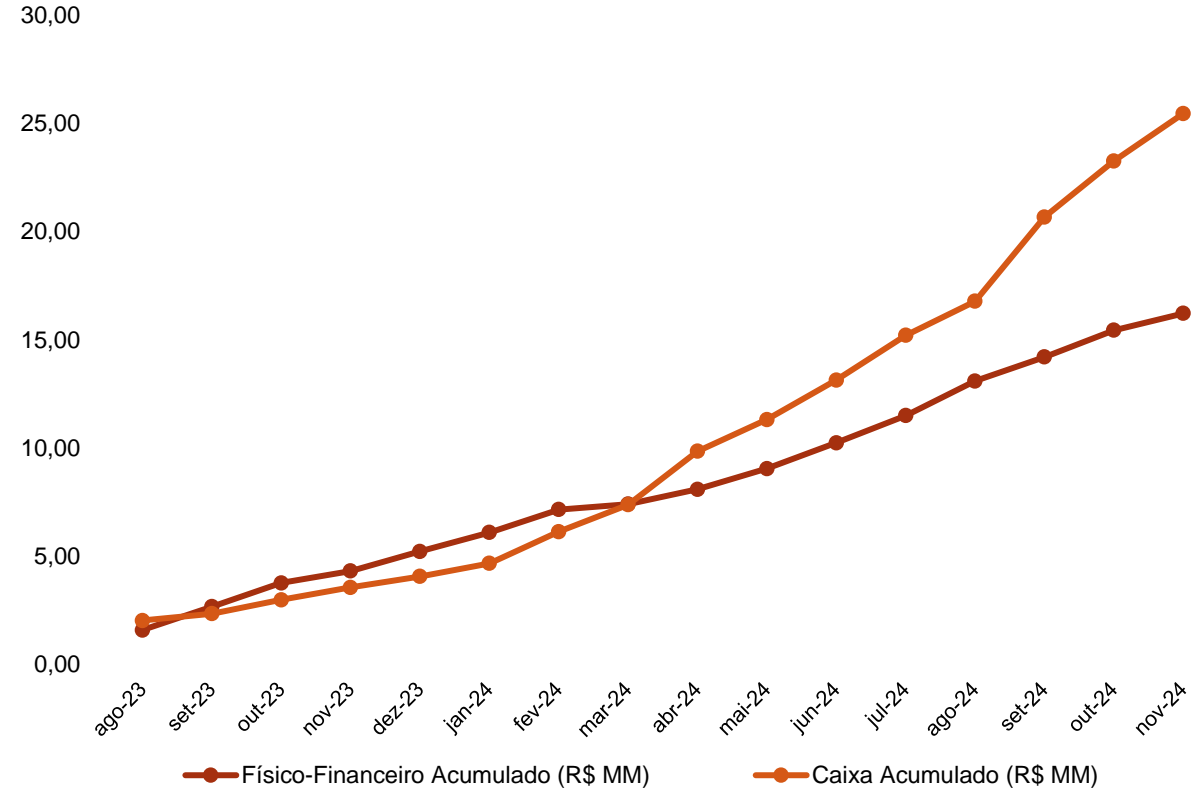
INCC Base Orçamento:	1.044,679
Total Obra (INCC):	43.984,88
Data Relatório:	dez-24
INCC Base Relatório:	1.153,725
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	50.746.460,63

Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	nov-24	
Incorrido (BRL):	24.463.958,98	
Incorrido (INCC):	22.068,12	
Saldo a Incorrer (INCC):	21.916,76	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	25.460.544,21	50,17%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	25.285.916,42	49,83%
Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado):	49.749.875,40	

- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Dez/24 é de R\$ 50.746.460,63;
- ✓ O valor incorrido até Nov/24 é de R\$ 24.463.958,98 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 25.460.544,21;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 50,17% do orçamento, estando 18,20% acima da medição apurada de 31,97%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 25.285.916,42.

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
ago-23	1,58	2,03	3,12%	3,99%	-0,87%
set-23	2,66	2,35	5,25%	4,62%	0,63%
out-23	3,76	2,98	7,41%	5,88%	1,53%
nov-23	4,31	3,55	8,50%	7,00%	1,50%
dez-23	5,22	4,06	10,29%	8,01%	2,28%
jan-24	6,10	4,67	12,02%	9,20%	2,82%
fev-24	7,15	6,13	14,10%	12,08%	2,01%
mar-24	7,41	7,38	14,59%	14,54%	0,06%
abr-24	8,09	9,85	15,94%	19,41%	-3,46%
mai-24	9,05	11,32	17,83%	22,30%	-4,48%
jun-24	10,24	13,14	20,18%	25,90%	-5,72%
jul-24	11,50	15,21	22,66%	29,97%	-7,30%
ago-24	13,09	16,79	25,80%	33,08%	-7,27%
set-24	14,21	20,68	28,00%	40,74%	-12,74%
out-24	15,44	23,27	30,43%	45,86%	-15,42%
nov-24	16,22	25,46	31,97%	50,17%	-18,20%



- ✓ Físico-financeiro baseado no orçamento de R\$ 45.950.084,94 base set/22 atualizado por INCC para a data base do relatório;
- ✓ Caixa acumulado considerando custos incorridos atualizados por INCC para a data base do relatório;
- ✓ **A medição física está 18,20% abaixo da medição financeira, o que representa R\$ 9.23 MM de descolamento;**
- ✓ **O comparativo aborda até o mês de Nov/24.**

- ✓ A medição foi acompanhada pelo Eng. André em 06/01/2025;
- ✓ Foi utilizado como base para a planilha de medição o orçamento no valor de R\$ 45.950.084,94 na base set/22 PMG;
- ✓ A obra conta com 72 colaboradores, sendo 57 Ditolve;
- ✓ Foi enviado pela Ditolve um cronograma replanejado base Dez/24, mas não houve alteração da data de entrega.
- ✓ Foi enviado pela Ditolve um arquivo em excel com algumas informações como:
 - Gastos adicionais:
 - *Tirantes: R\$ 463.136,03;*
 - *Fundação: R\$ 1.622.313,19.*
 - Incorrido financeiro:
 - *Teria um valor de R\$ 118.863,47 que estamos classificando como obra, mas que segundo a Ditolve não é obra estamos analisando a informação;*
 - Mão de obra:
 - *Em nosso critério de medição, medimos conforme evolução da obra, mas segundo a Ditolve existe uma diferença de R\$ 631.160,61 entre o que foi gasto e o que foi medido.*
 - Estoque pago:
 - *Valor em estoque passado pela Ditolve R\$ 670.531,67, porém não recebemos nenhuma comprovação;*
 - Critério de medição:
 - *Segundo a Ditolve o nosso critério de medição para os itens de elétrica, hidráulica e impermeabilização apresenta uma diferença do que é medido por eles e pela Monitori no valor de R\$ 1.332.502,17, mas não foi pontuado quais critérios são esses que estão divergindo.*
- ✓ Caminho Crítico: Execução da Estrutura.



Concretagem de Laje – 10º Pav T Safira



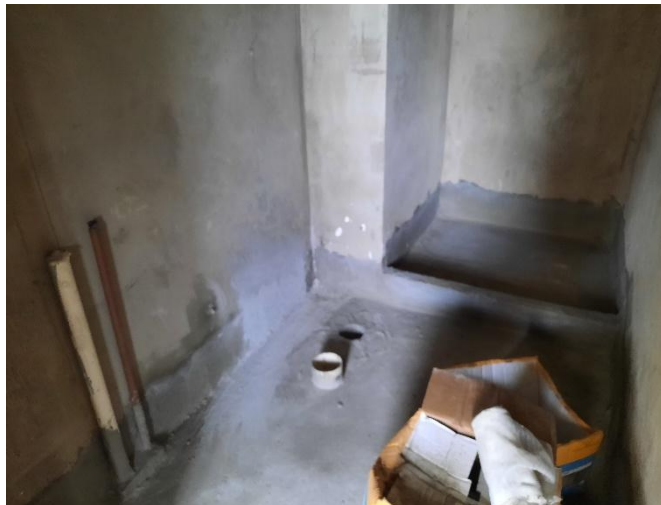
Contramarcos – 8º Pav T Safira



Alvenaria/ Vedação – 7º Pav



Ramais de Gás – 5º Pav



Impermeabilização – 4º Pav



Marcação de Alvenaria – Térreo



Blocos de Fundação – T Onix



Escavação Mecânica



Tela Fachadeira



Cortina de Contenção



Vista da Fachada

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

[Roc Panamby](#)

