

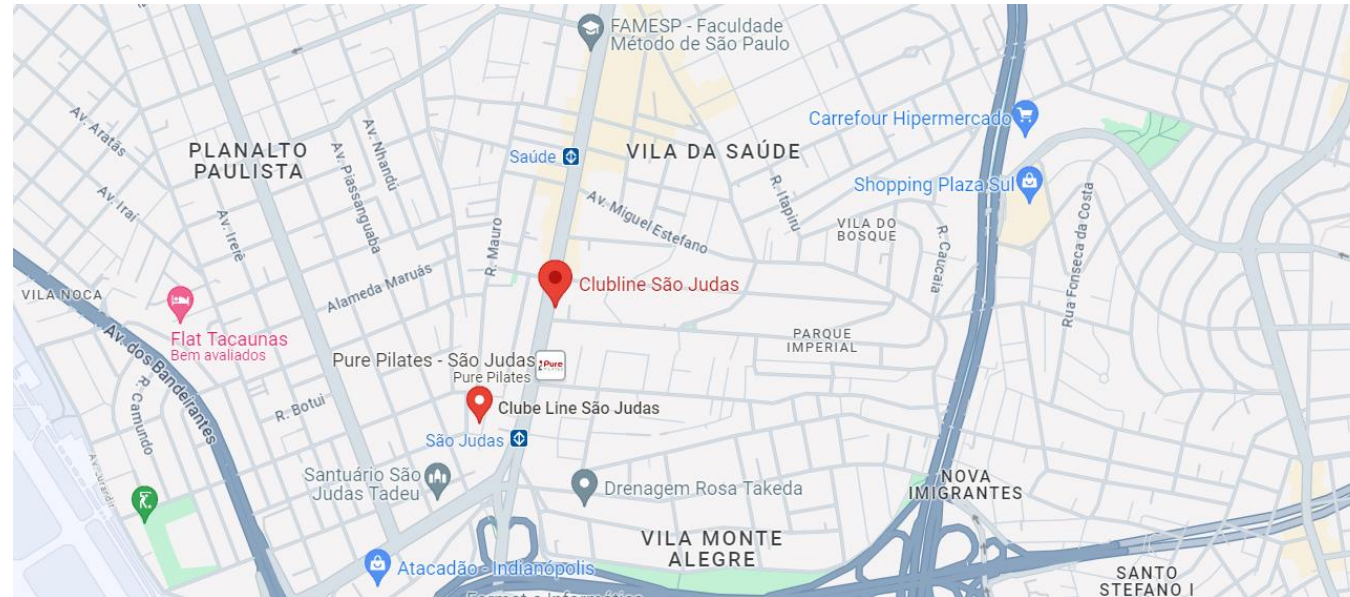
RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Nov/24





Perspectiva



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

VIEWCO

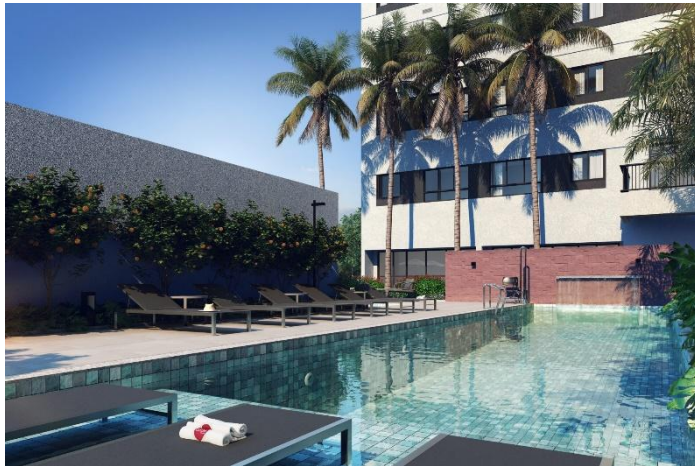
Incorporadora & Construtora



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 valorizados 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
02. Piscina Infantil
03. Deck Molhado
04. Playground
05. Redário
06. Praça do Relaxamento

07. Piquenique
08. Pet Place
09. Quadra de Beach Tennis
10. Fitness Center
11. SPA
12. Game Studio

13. Pit Stop
14. Cinema
15. Salão de Jogos Juvenil
16. Salão de Festas Juvenil
17. Beauty Care

18. Coworking
19. Blog Studio
20. ClubLine Market
21. Laundry Room
22. Pet Lounge

23. Salão de Festas Infantil
24. Brinquedoteca
25. Espaço Grill
26. Salão de Festas Adulto
27. Estacionamento

Layout 01 – 26,94m² (01 Dormitório):



Layout 02 – 39,35m² (02 Dormitórios):



Layout 03 – 48,93m² (03 Dormitórios):

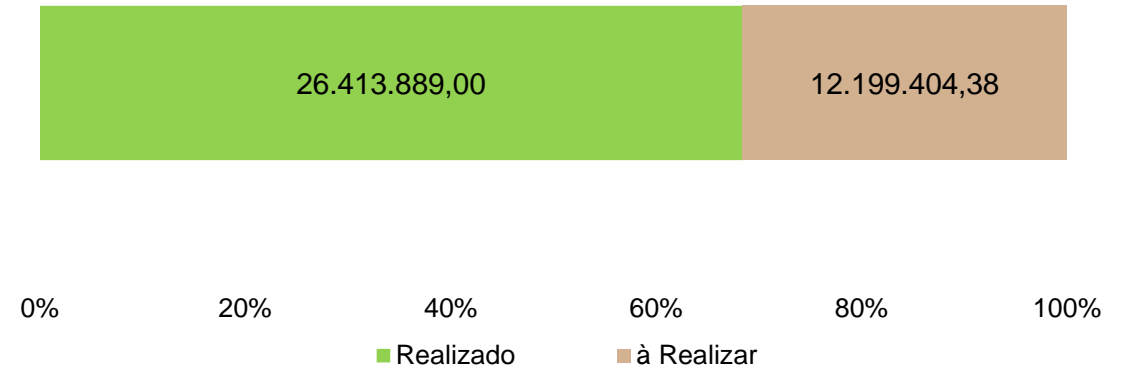


▪ Características / diferenciais:

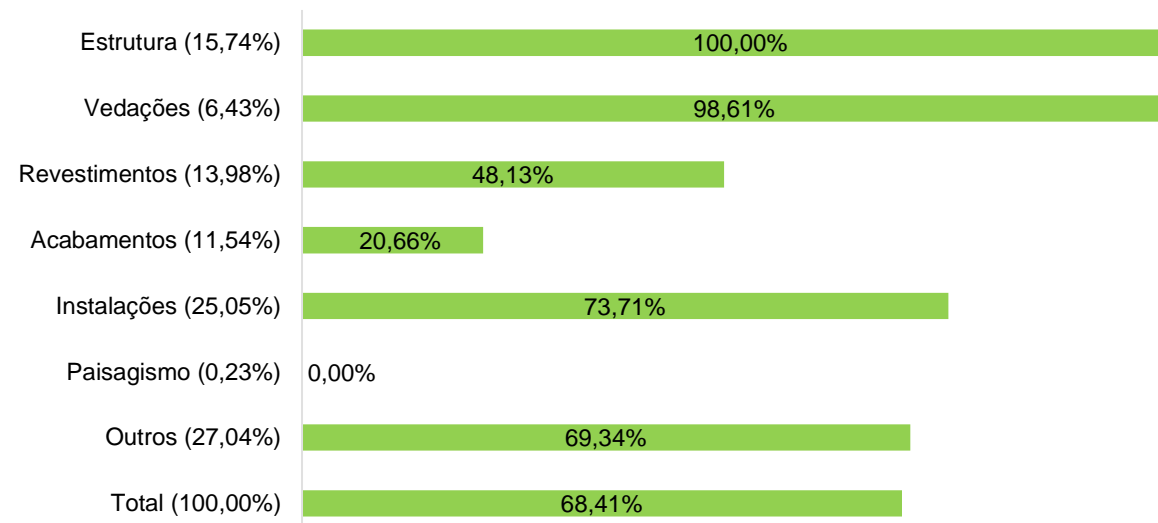
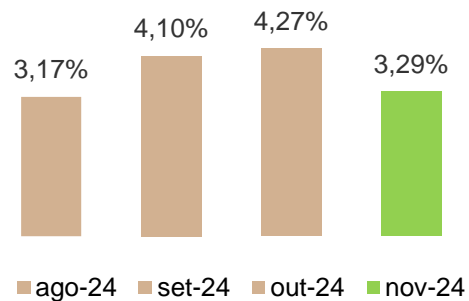
- Unidades com 01 suíte;
- Ventilação natural nos banheiro;
- Otimização das áreas de circulação;
- Infra de Ar Condicionado;
- Varanda Funcional.

Empresa:	VIEWCO 17 EMPREENDIMENTOS LTDA	
Construtora:	VIEWCO	
Data Vistoria:	29/11/2024	
Período de Medição:	30/10/2024 à 29/11/2024	
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	

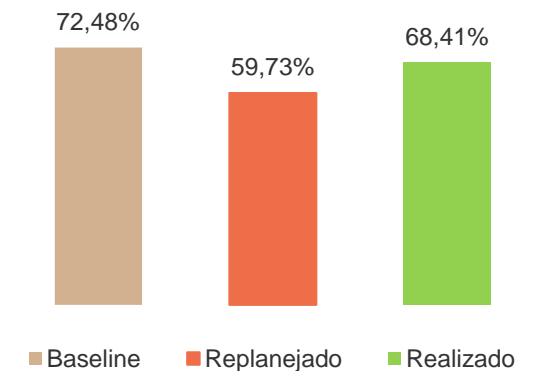
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada



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.

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	724.940,65	1,88%	67,38%	2,95%	70,33%	215.078,01
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	1.212.906,98	1.277.284,13	3,31%	65,38%	3,26%	68,64%	400.572,91
3	PESSOAL PERMANENTE	3.513.435,37	3.699.917,09	9,58%	65,12%	3,29%	68,41%	1.168.944,18
4	EQUIPAMENTOS	1.027.782,59	1.082.333,94	2,80%	91,90%	3,25%	95,15%	52.463,29
8	ESTRUTURA DE CONCRETO	5.771.892,83	6.078.246,13	15,74%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
9	COBERTURA	43.168,19	45.459,41	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	45.459,41
10	IMPERMEABILIZAÇÃO	230.106,38	242.319,68	0,63%	97,26%	0,82%	98,08%	4.645,49
11	ALVENARIA E VEDAÇÕES	2.357.671,17	2.482.808,69	6,43%	97,45%	1,16%	98,61%	34.588,25
12	REVESTIMENTO INTERNO (paredes)	1.498.665,34	1.578.209,62	4,09%	37,39%	7,46%	44,85%	870.363,48
13	FORROS	740.963,67	780.291,61	2,02%	14,47%	6,47%	20,94%	616.897,22
14	PISOS , SOLEIRAS, DEGRAUS E RODAPÉS	1.087.592,66	1.145.318,54	2,97%	35,46%	7,58%	43,04%	652.366,18
15	ESQUADRIA DE MADEIRA (SINCOL)	696.065,91	733.010,83	1,90%	0,00%	0,00%	0,00%	733.010,83
16	ESQUADRIA DE ALUMÍNIO (JVM)	1.371.646,77	1.444.449,32	3,74%	19,80%	0,00%	19,80%	1.158.381,62
17	ESQUADRIA DE FERRO	721.129,95	759.405,18	1,97%	73,85%	3,04%	76,89%	175.483,53
18	REVESTIMENTO EXTERNO	1.349.014,49	1.420.615,79	3,68%	60,95%	8,90%	69,86%	428.201,77
19	PINTURA	1.141.700,35	1.202.298,09	3,11%	4,21%	0,00%	4,21%	1.151.696,66
20	VIDROS	178.428,35	187.898,75	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%	187.898,75
21	BANCADAS E CAPAS DE PEDRA	330.773,34	348.329,71	0,90%	0,00%	1,28%	1,28%	343.881,73
22	INSTALAÇÕES ELETRICA	3.622.077,65	3.814.325,75	9,88%	72,61%	5,92%	78,53%	819.022,26
23	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / INCÊNDIO	3.107.136,64	3.272.053,35	8,47%	80,93%	7,84%	88,77%	367.595,70
24	APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS	318.315,90	335.211,07	0,87%	0,00%	0,00%	0,00%	335.211,07
25	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	581.776,63	612.655,44	1,59%	25,88%	2,78%	28,66%	437.092,81
26	ELEVADORES	1.354.760,31	1.426.666,58	3,69%	73,86%	0,00%	73,86%	372.921,14
27	PAISAGISMO / ÁREAS EXTERNAS	250.753,00	264.062,16	0,68%	0,00%	0,00%	0,00%	264.062,16
28	MOBILIÁRIOS E EQUIPAMENTOS	35.702,44	37.597,41	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	37.597,41
29	LIMPEZA GERAL	254.086,64	267.572,73	0,69%	0,00%	0,00%	0,00%	267.572,73
30	ADMINISTRAÇÃO (9,5%)	3.181.165,82	3.350.011,75	8,68%	65,12%	3,29%	68,41%	1.058.395,81
TOTAL (%)		36.667.121,83	38.613.293,38	100,00%	65,12%	3,29%	68,41%	12.199.404,37

Principais serviços realizados:

- Alvenaria e Vedação:
 - Drywall – 100%;
 - Marcação/ Elevação/ Fixação de Alvenaria – 16º e 17º Pav.
- Revestimento Interno (Parede):
 - Revestimento Argamassado – 4º Pav;
 - Revestimento Cerâmico – 5º Pav.
- Forros:
 - Chapisco Teto – 15º ao 17º Pav;
 - Gesso Liso – 9º e 10º Pav.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
 - Contrapiso – 13º Pav;
 - Piso Cerâmico – Partes do 6º ao 7º Pav.
- Bancadas e Capas de Pedra:
 - Baguetes – Partes do 5º ao 7º Pav;
 - Soleiras – Partes do 5º ao 7º Pav;
 - Tento – Partes do 5º ao 7º Pav.
- Esquadrias de Ferro:
 - Porta Corta Fogo – 1º ao 13º Pav.

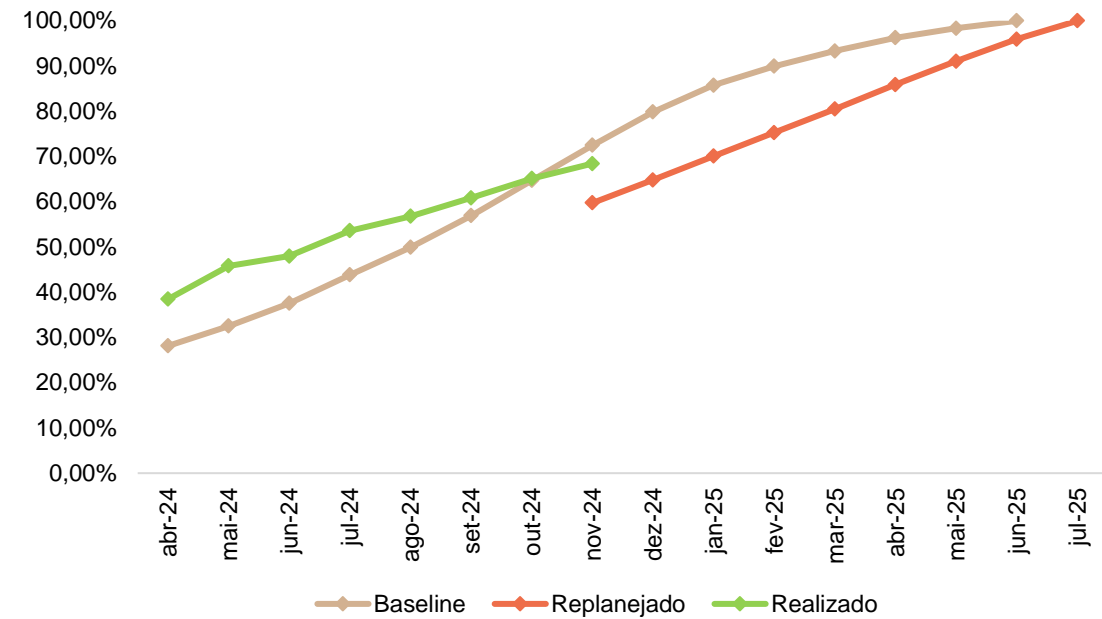
Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Instalações Elétricas:
 - Tubulação Alvenaria + Caixinha;
 - Fundo QL.
- Forros:
 - Gesso Liso;
 - Chapisco em Teto.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
 - Contrapiso.
- Bancadas e Capas de Pedra:
 - Baguetes;
 - Tento.
- Revestimento externo:
 - Chapisco/ Emboço;
 - Textura da Fachada.
- Pisos, Soleiras, Degraus e Rodapés:
 - Contrapiso;
 - Revestimento Cerâmico.
- Elevadores:
 - Instalações dos Elevadores.

Materiais em uso (alocado na obra):

- Ensacados;
- Blocos Cerâmico;
- Revestimento Cerâmico;
- Tubos e Conexões;
- Tintas/ Texturas;
- Soleira;
- Bagueete;
- Esquadria de Alumínio;
- 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%			
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

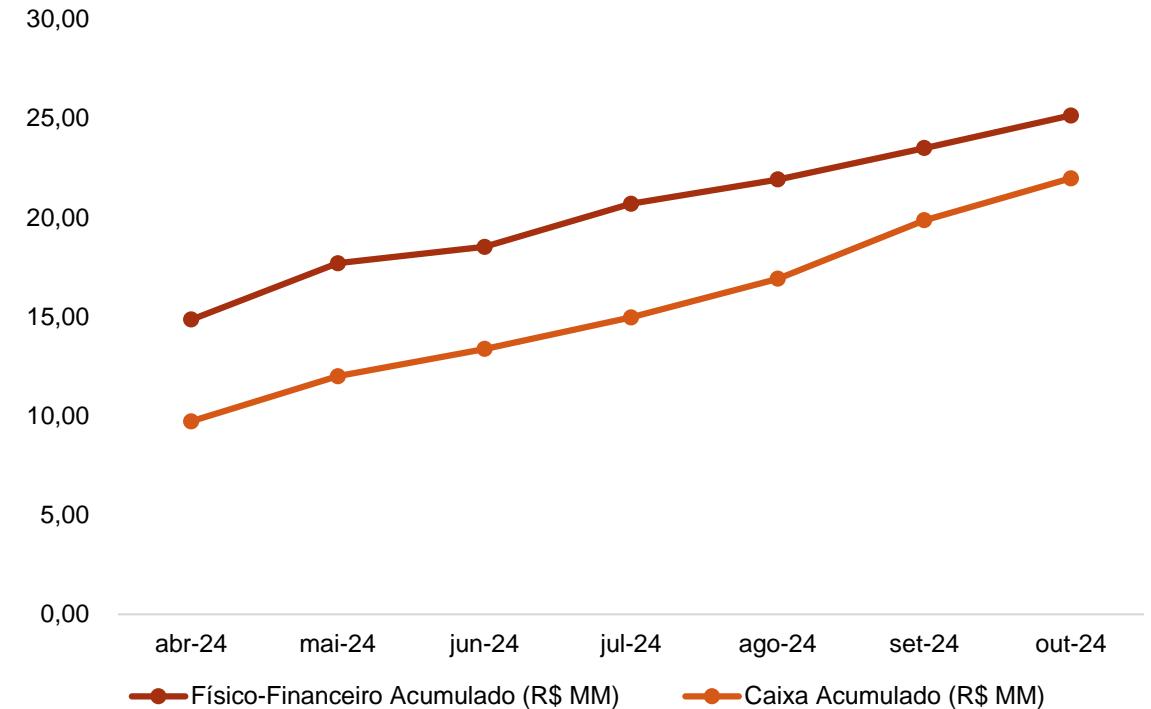
INCC Base Orçamento:	1.091,25
Total Obra (INCC):	33.601,03
Data Relatório:	nov-24
INCC Base Relatório:	1.149,170
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	38.613.293,38

Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	out-24	
Incorrido (BRL):	21.190.287,88	
Incorrido (INCC):	19.120,98	
Saldo a Incorrer (INCC):	14.480,04	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	21.973.260,83	56,91%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	16.640.032,55	43,09%
Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado):	37.830.320,43	

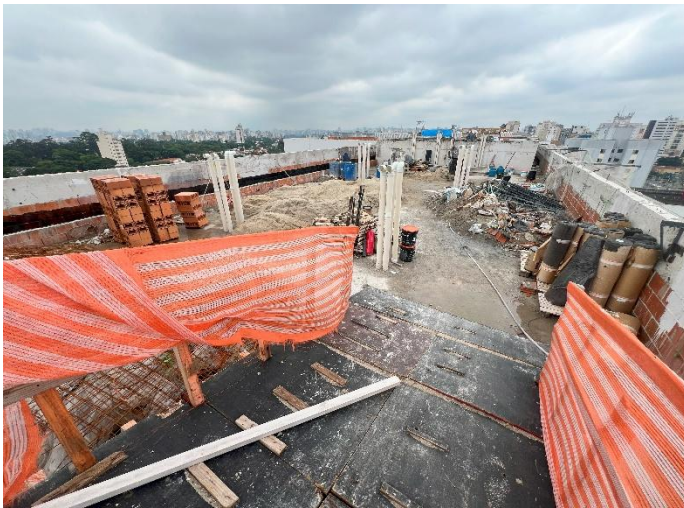
- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Nov/24 é de R\$ 38.613.293,38;
- ✓ O valor incorrido até Out/24 é de R\$ 21.190.287,88 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 21.973.260,83
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 56,91% do orçamento, estando 8,21% abaixo da medição apurada de 65,12%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 16.640.032,55.

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
abr-24	14,85	9,73	38,46%	25,19%	13,27%
mai-24	17,69	12,00	45,82%	31,08%	14,73%
jun-24	18,52	13,37	47,96%	34,63%	13,33%
jul-24	20,69	14,96	53,59%	38,75%	14,83%
ago-24	21,91	16,91	56,75%	43,78%	12,97%
set-24	23,50	19,86	60,85%	51,43%	9,42%
out-24	25,14	21,97	65,12%	56,91%	8,21%
nov-24					
dez-24					
jan-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 Out/24;**
- ✓ Medição física está 8,21% acima da medição financeira.

- ✓ A equipe de obra estava fazendo uso de equipamentos EPI's e EPC's, como: telas, sinalizações, proteções perimetral, bandejas, capacetes, botas e coletes. Conforme estabelecido pela NR's;
- ✓ Os serviços demonstram estarem sendo executados com qualidade, seguindo as normas de desempenho e conforme projetos;
- ✓ A obra apresentada boa conservação, se mantendo limpa e organizada.



Proteção Perimetral



Tela Fachadeira



Proteção de Vãos do Elevador

- ✓ A medição foi acompanhado pelos Engenheiros da Viewco (Eng. Carol e Genésio) em 29/11/2024;
- ✓ 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 45 colaboradores;
- ✓ A previsão de entrega do empreendimento está para Jul/25;
- ✓ Foi enviado pela Viewco um cronograma replanejado base Nov/24, postergando a entrega da obra em 1 mês;
- ✓ Mesmo com o ajuste no incorrido financeiro existe um descolamento de R\$ 3.1 MM entre o físico e o financeiro do projeto.



Impermeabilização – Cobertura



Porta dos Elevadores – 17º Pav



Embutidos em Alvenaria – 16º Pav



Porta de Elevador – 15º Pav



Contrapiso – 14º Pav



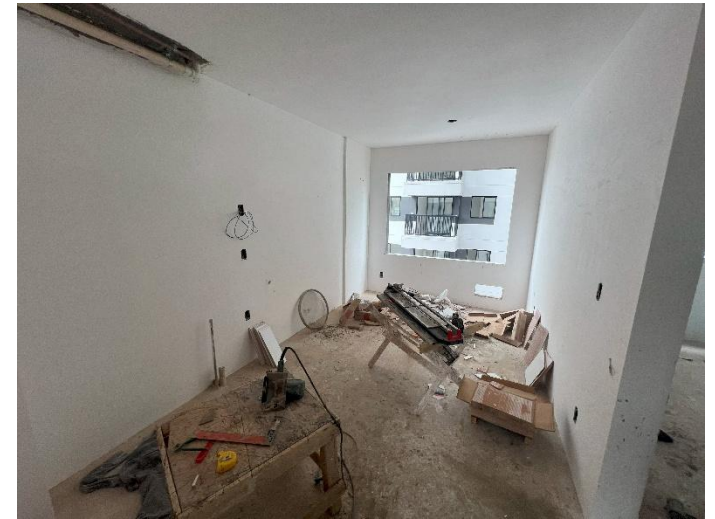
Gesso Liso – 12º Pav



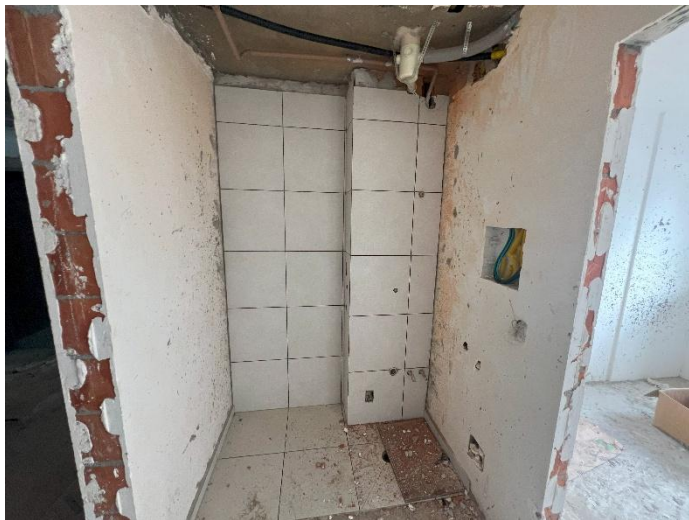
Gesso Liso – 10º Pav



Revestimento Cerâmico – 7º Pav



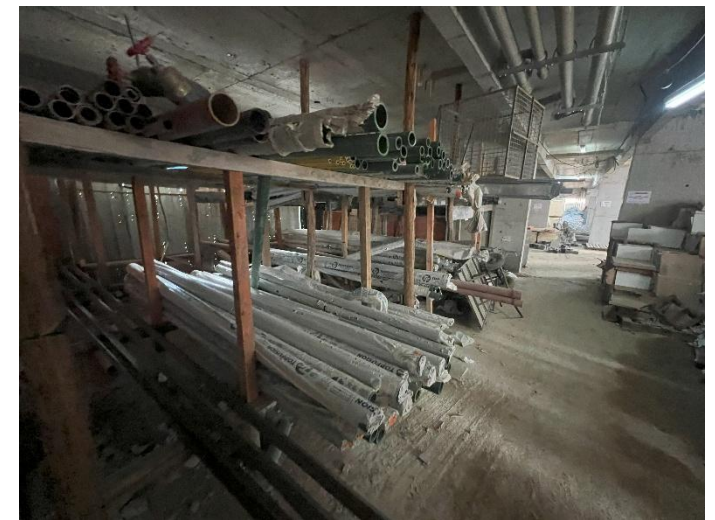
Gesso Liso – 6º Pav



Revestimento Cerâmico – 5º Pav



Alvenaria/ Vedação – 3º Pav



Estoque de Material (Tubos) – 1º Pav



Vista Fachada Frontal



Vista Fachada Posterior



Textura Fachada Lateral

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

[ClubLine São Judas](#)



Base Nov/2024