

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Condomínio Colinas Golf Residences

Data Base: Jul/25

Emissão: 01/08/2025





Perspectiva



Estr. Alto São Salvador, São Salvador, Cascavel - PR



“Um condomínio de alto padrão, projetado como um resort para que você e sua família vivenciem seus maiores sonhos todos os dias”.























Área Comum





O **Condomínio Colinas Golf Residences** é composto por 386 lotes residenciais. A área de lazer inclui campo de golf com 9 buracos, área social, bar, piscina externa com bar, parque aquático, espaço de jogos, espaço kids, piscina coberta, quadras de tênis, quadra de beach tennis, quadras de paddle e squash, campo de futebol society, skate park, pista para caminhada e ciclismo, salão de festas, bistrô, espaço beleza e academia. O empreendimento está a 12 minutos do centro de Cascavel conectado pela Av. Carlos Gomes.

				
Espaço Artes Marciais	Espaço Pilates	Espaço Beleza e Massagem	Espaço Yoga	Skate Park
				
Lago	Pomar	Praças	Conveniência	Farmácia
				
Transporte escolar	Iluminação externa com fiação subterrânea	Fibra óptica proprietária	Reconhecimento de placas	Reconhecimento biométrico
				
Reconhecimento facial	Monitoramento por drones	Equipe de segurança tática	Câmera PTZ	Rondas de segurança internas e externas

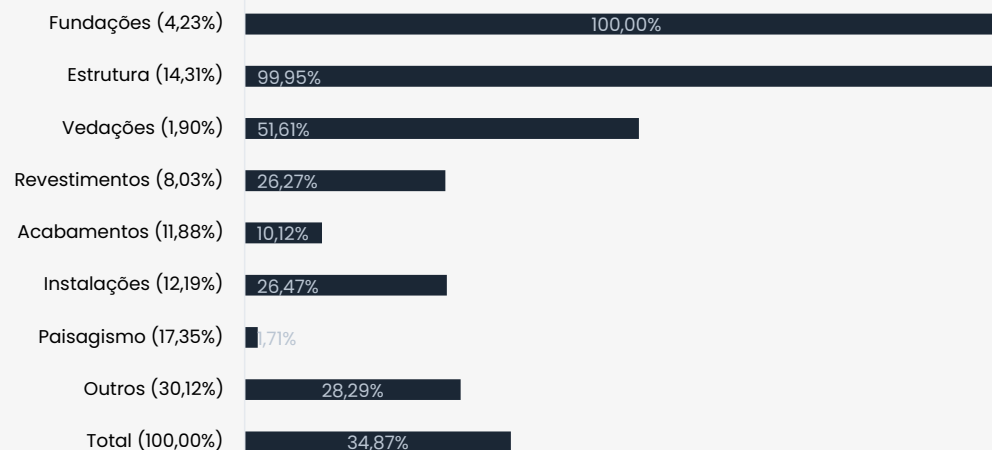
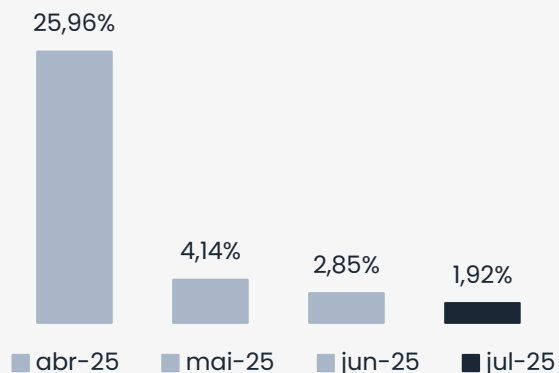


Empresa:	Cooperativa Habitacional Colinas Cascavel - COOHACOL
Construtora:	Construtora JL
Data Vistoria:	22/07/2025
Período de Medição:	25/06/2025 a 22/07/2025
Segmento:	Loteamento Residencial
nº unidades:	386
Área edificação (m²):	5.562,89
Área externa (m²):	7.496,58
Área Construída (m²):	13.059,47
Valor Orçado Inicial (R\$):	52.709.839,29
Orçamento R\$ / m² construída:	4.036,14
Início obra:	jan-25
Previsão término obra:	dez-26
Quantidade de Meses de Obra:	24
Responsável / CREA:	Henrique Cesar Geovanini - 5060119584/D CREA SP

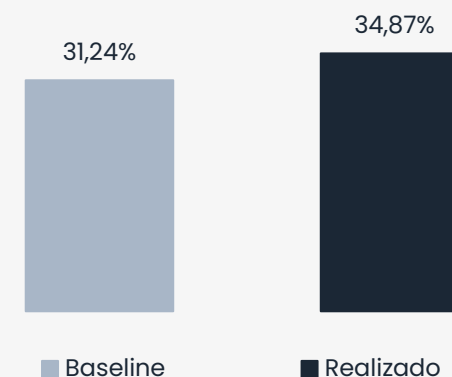
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada





Item	Descrição	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F = D+E)	[H = (100%-F-G)*B]
		Valor Orçado (R\$)	Orçamento Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item	Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	Despesas iniciais	669.534,82	696.104,39	1,27%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
2	Serviços Premilinares	212.220,47	220.642,15	0,40%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
3	MDO Administrativa	3.341.535,22	3.474.139,48	6,34%	32,95%	1,92%	34,87%	2.262.819,23
4	Despesas Gerais	330.519,50	343.635,71	0,63%	72,62%	7,48%	80,10%	68.390,66
5	Movimentação de Terra	316.370,06	328.924,77	0,60%	85,01%	5,58%	90,59%	30.965,58
6	Contenções	140.566,32	146.144,50	0,27%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00
7	Fundações	2.090.017,53	2.172.957,02	3,97%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
8	Estrutura	7.540.962,69	7.840.215,49	14,31%	99,74%	0,21%	99,95%	3.912,47
9	Vedações	998.949,69	1.038.591,64	1,90%	51,61%	0,00%	51,61%	502.546,39
10	Tratamentos	1.683.616,65	1.750.428,68	3,19%	15,28%	6,59%	21,87%	1.367.644,45
11	Esquadrias Metálicas	3.797.707,91	3.948.414,76	7,20%	0,00%	0,00%	0,00%	3.948.414,76
12	Esquadrias de Madeira	123.376,87	128.272,91	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	128.272,91
13	Cobertura	336.644,88	350.004,17	0,64%	75,00%	25,00%	100,00%	0,00
14	Revestimentos em Argamassa	936.587,30	973.754,49	1,78%	71,30%	7,67%	78,97%	204.820,57
15	Revestimentos - Pisos e Paredes	1.614.859,63	1.678.943,13	3,06%	0,31%	0,00%	0,31%	1.673.780,61
16	Forros	879.568,54	914.473,02	1,67%	0,00%	0,00%	0,00%	914.473,02
17	Pintura	994.027,46	1.033.474,08	1,89%	10,02%	19,87%	29,88%	724.622,07
18	Mármore e Granitos	129.387,44	134.522,00	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	134.522,00
19	Louças e Metais	261.337,84	271.708,68	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	271.708,68
20	Instalações Elétricas e Telefonica	2.176.619,59	2.262.995,76	4,13%	26,90%	3,15%	30,05%	1.582.989,22
21	Instalações Hidráulicas, Bombeiro	1.735.999,81	1.804.890,59	3,29%	52,90%	5,36%	58,26%	753.369,41
22	Elevadores	499.390,62	519.208,25	0,95%	0,00%	0,00%	0,00%	519.208,25
23	Outros Equipamentos	2.156.694,23	2.242.279,69	4,09%	58,21%	12,14%	70,36%	664.637,56
25	Decoração e Paisagismo	1.305.489,10	1.357.295,65	2,48%	0,00%	0,00%	0,00%	1.357.295,65
26	Complemento	18.437.855,12	19.169.536,20	34,98%	3,08%	0,00%	3,08%	18.579.630,48
TOTAL (%)		52.709.839,29	54.801.557,23	100,00%	32,95%	1,92%	34,87%	35.694.023,96

Notas:

O valor apresentado como "A Realizar Atualizado INCC" corresponde ao percentual físico restante da obra multiplicado pelo orçamento atualizado, não representando, portanto, o valor financeiro a incorrer.

Os itens abaixo foram apurados por evolução indireta, ou seja, acompanham a evolução global da obra:

- Equipe de obra;
- EPI's e EPC's;
- Equipamentos e Ferramentas;
- Fretes e transportes;
- Despesas mensais do canteiro;
- Vigilância de obra.



Principais serviços realizados:

- Estrutura:
 - Concreto Bombeado 25 MPa – 100%;
 - Galvanização por Imersão à Quente – 100%;
 - Jateamento – 100%.

 - Tratamentos:
 - Impermeabilização com Argamassa Polimérica – 40%;
 - Impermeabilização com Membrana – 40%.

 - Cobertura:
 - Telhamento com Telha de Aço – 75%.

 - Revestimentos em Argamassa:
 - Chapisco Interno – Partes do Térreo ao 2º Pav.;
 - Emboço/Reboco em Argamassa – Partes do Térreo ao 2º Pav.;
 - Camada de Regularização com Argamassa – Partes do Térreo ao 2º Pav.

 - Pintura:
 - Fundo Selador Acrílico em Paredes Externas – 80%.
- Instalações Elétricas e Telefônicas:
 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão – Partes do Térreo ao 2º Pav.;
 - SPDA Edificação Principal – 85%;
 - Rede de Iluminação e Tomadas (Edificação Principal) – 15%.

 - Instalações Hidráulicas, Bombeiro e Gás:
 - Instalações de AF e Reuso – 85%;
 - Instalações de AF/AQ e Esgoto – Partes do Térreo ao Mezanino;
 - Instalações de Águas Pluvial – Partes do Térreo ao Mezanino;
 - Instalações de AQ – Partes do Térreo ao Mezanino;
 - Instalações de Escoamento Pluvial – 90%.

 - Outros Equipamentos:
 - Instalações de PCI – 75%;
 - Instalações GLP – 85%;
 - Sistema VFR para Climatização e Exaustão – 85%.



Materiais em uso (alocados na obra):

- Aço;
- Tubos e Conexões;
- Eletrocalhas;
- Blocos Cerâmicos;
- Ensacados;
- Blocos de Concreto;
- Materiais Elétricos;
- Equipamentos de Ar Condicionado;
- Madeiras.

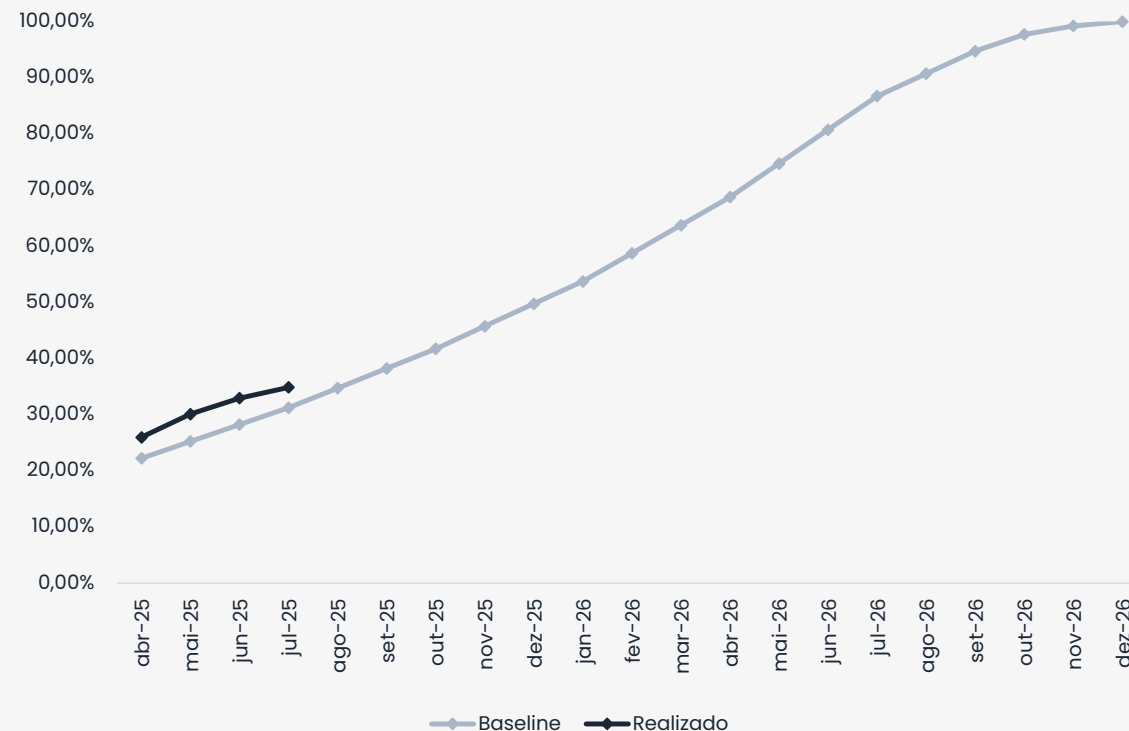
Principais Contratações:

- Elevadores – Contratado;
- Esquadrias Metálicas – Contratado;
- ACM de Fachada – Contratado;
- Sistema de Segurança – Contratado;
- Serviços de Acabamento – A contratar.

% Físico Previsto x Realizado



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição
abr-25	22,24%	22,24%	25,96%	25,96%	3,72%
mai-25	3,00%	25,24%	4,14%	30,10%	4,86%
jun-25	3,00%	28,24%	2,85%	32,95%	4,71%
jul-25	3,00%	31,24%	1,92%	34,87%	3,63%
ago-25	3,50%	34,74%			
set-25	3,50%	38,24%			
out-25	3,50%	41,74%			
nov-25	4,00%	45,74%			
dez-25	4,00%	49,74%			
jan-26	4,00%	53,74%			
fev-26	5,00%	58,74%			
mar-26	5,00%	63,74%			
abr-26	5,00%	68,74%			
mai-26	6,00%	74,74%			
jun-26	6,00%	80,74%			
jul-26	6,00%	86,74%			
ago-26	4,00%	90,74%			
set-26	4,00%	94,74%			
out-26	3,00%	97,74%			
nov-26	1,50%	99,24%			
dez-26	0,76%	100,00%			



Nota 1: Cronograma baseline enviado pela Construtora JL contemplando datas de início e término das atividades, sendo a estrutura principal uma delas. Partimos do % físico acumulado em abr/25 deste cronograma e projetamos uma curva de evolução padrão até o término da obra, previsto para dez/26.

Nota 2: O incorporador irá disponibilizar um cronograma físico detalhado até o fechamento do próximo relatório.



Orçamento:

Data Base:	dez-24
Custo Total Obra:	52.709.839,29
Total Obra (R\$):	52.709.839,29

INCC Base Orçamento:	1.153,725
Total Obra (INCC):	45.686,66
Data Relatório:	jul-25
INCC Base Relatório:	1.199,509
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	54.801.557,23

Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	jun-25	
Incorrido (R\$):	11.401.803,06	
Incorrido (INCC):	10.239,62	
Saldo a Incorrer (INCC):	35.447,04	
Incorrido (R\$ atualizado INCC):	12.282.514,25	22,41%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	42.519.042,99	77,59%

Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado): 53.920.846,05

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
abr-25	14,23	10,69	25,96%	19,51%	6,45%
mai-25	16,49	11,21	30,10%	20,46%	9,64%
jun-25	18,06	12,28	32,95%	22,41%	10,54%

- O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Jun/25 é de R\$ 54.427.749,00;
- O valor incorrido até Jun/25 é de R\$ 11.401.803,06 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 12.282.514,25;
- O incorrido financeiro representa portanto 22,41% do orçamento, estando 9,54% abaixo da medição apurada de 32,95%;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 42.519.042,99.



Com base na medição realizada em 22 de julho de 2025, com o acompanhamento do engenheiro Arthur Gimenez, representante da empresa Construtora JLL, apresentam-se as seguintes considerações finais:

- Para a elaboração da planilha de medição, foi utilizado como referência o orçamento no valor de R\$34.171.954,77 , acrescido dos itens de acabamento do prédio principal e complementos que somam R\$ 18.437.855,52, totalizando, portanto, R\$ 52.709.810,29.
- Atualmente, a obra conta com um efetivo total de 80 funcionários.
- O cronograma baseline enviado pela Construtora JL contempla apenas as etapas de obra civil, com datas de início e término. Para fins de monitoramento, foi adotado o percentual físico acumulado até abr/25, projetando-se uma curva padrão até a conclusão da obra (prevista para dez/26). Ressalta-se, contudo, a necessidade de atualização do cronograma para incluir os acabamentos, e que, apesar de solicitado, o cronograma físico detalhado ainda não foi enviado pelo incorporador.
- A aferição realizada resultou em um avanço físico de 1,92% no período, totalizando 34,87% acumulado desde o início da obra. Esse desempenho encontra-se 3,63% acima da meta estabelecida no cronograma de referência. O descolamento positivo indica uma antecipação moderada da produção, o que pode representar maior eficiência na execução das atividades planejadas. Recomenda-se o acompanhamento contínuo para verificar a consistência desse ritmo nos próximos ciclos e avaliar eventuais reflexos no fluxo de desembolso e no equilíbrio físico-financeiro do empreendimento.
- Observa-se que a medição física acumulada apresenta um avanço 10,54% superior à medição financeira, evidenciando um descompasso relevante entre o progresso aferido em campo e os valores efetivamente incorridos. Considerando que este é o 4º mês de monitoramento, essa diferença pode estar relacionada a atrasos na contabilização de custos executados, pagamentos em aberto ou serviços realizados com faturamento pendente. Recomenda-se atenção à conciliação entre a execução física e os desembolsos financeiros, de modo a garantir a fidedignidade dos dados de acompanhamento e evitar distorções na análise de performance da obra.



Registros – 2º Pav.



Reboco Interno – 2º Pav.



Aplicação de Fundo Selador Externo – 1º Pav.



Infraestrutura para Ar Condicionado – 1º Pav.



Gesso Liso – Mezanino



Piscina Externa – Térreo



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

[Colinas Golf Residences](#)



monitori
monitoramento imobiliário

monitori
monitoramento imobiliário



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

