

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Nov/24

Obra: Versos Ipiranga | Emissão: 10/12/2024





Perspectiva



R. Júlia Cortines, 95 - Ipiranga, São Paulo - SP



Construtora



Empreendimento

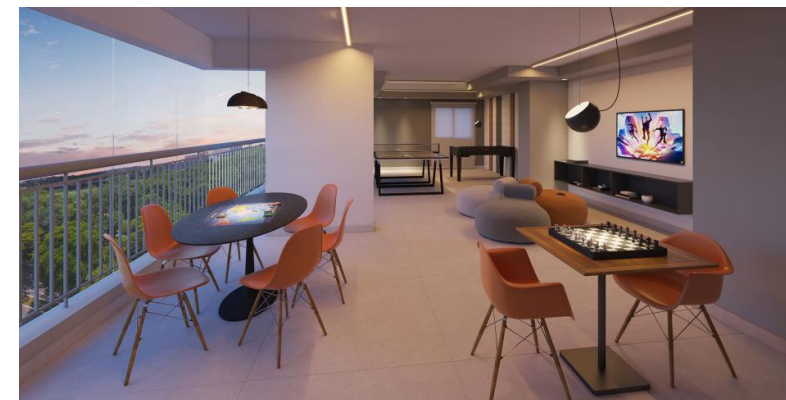
*“Desfrute da praticidade e comodidade que você e a sua família merecem vivendo em um dos bairros mais valorizados e completos da cidade: escolas, hospitais, supermercados, academias, serviços, mobilidade e tudo o que a infraestrutura do Ipiranga tem para oferecer.”**

*Informações retiradas do site do empreendimento.

Área Comum

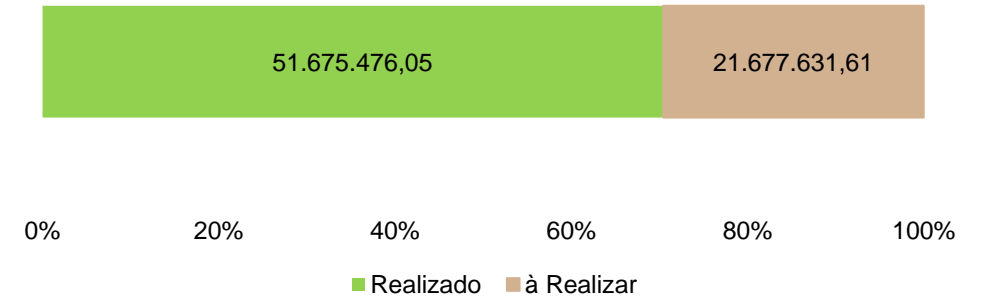


Unidades Tipo

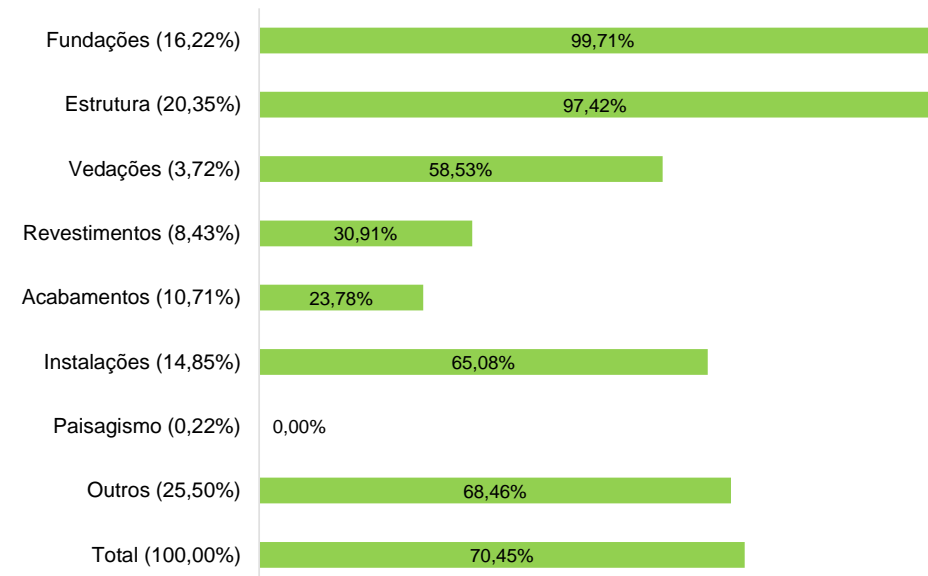
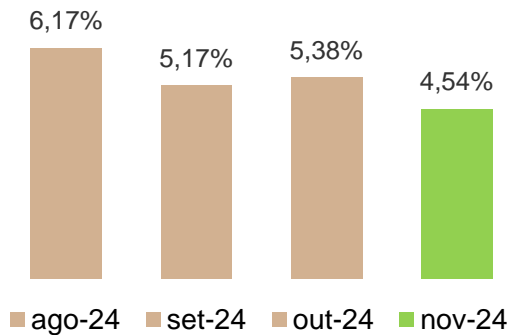


| | |
|--|--|
| Empresa: | ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA |
| Construtora: | MV Construções |
| Data Vistoria: | 04/12/2024 |
| Período de Medição: | 31/10/2024 à 04/12/2024 |
| Segmento: | Residencial + Comercial |
| Nº torres: | 1 |
| Nº pavimentos: | 29 |
| Nº unidades: | 274 |
| Método construtivo: | Convencional de Concreto Armado |
| Área privativa (m²): | 13.332,01 |
| Área construída (m²): | 1.821,84 |
| Área Equivalente Global (m²): | 19.184,03 |
| Valor orçamento revisado (R\$): | 69.468.457,50 |
| Orçamento R\$ / m² área Equivalente.: | 3.621,16 |
| Área Equivalente m² / m² Área privativa: | 1,44 |
| Início obra: | nov-22 |
| Previsão término obra: | ago-25 |
| Quantidade de Meses de Obra: | 34 |
| Vistoriador / CREA: | Amanda Missena CREA/SP 5070645994 |

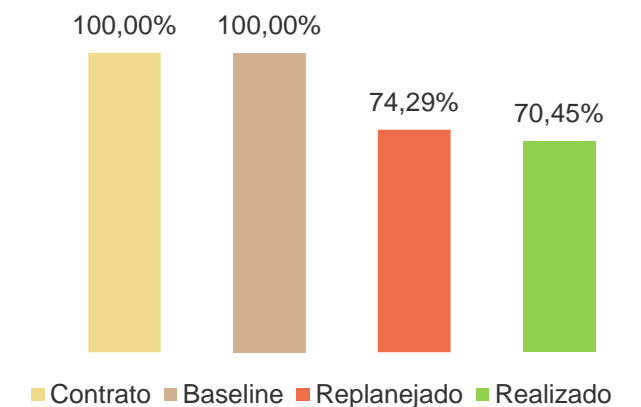
Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada



| Item | Descrição | Valor Orçamento Revisado (R\$) | Orçamento Atualizado INCC (R\$) | Peso Por Item | Realizado Anterior | Evolução no Período | Realizado Atual | A Realizar Atualizado INCC (R\$) |
|------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|-----------------|----------------------------------|
| 1 | DESPESAS INICIAIS | 1.196.613,17 | 1.263.527,33 | 1,72% | 100,00% | 0,00% | 100,00% | -0,00 |
| 2 | DESPESAS LEGAIS / ADMINISTRATIVAS | 213.848,06 | 225.806,36 | 0,31% | 60,96% | 4,20% | 65,16% | 78.667,44 |
| 3 | IMPLANTAÇÃO CANTEIRO | 405.570,51 | 428.249,86 | 0,58% | 94,33% | 0,76% | 95,09% | 21.032,54 |
| 4 | SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO | 3.205.514,96 | 3.384.766,16 | 4,61% | 65,41% | 4,50% | 69,91% | 1.018.379,04 |
| 5 | EQUIPAMENTOS | 1.413.986,17 | 1.493.055,75 | 2,04% | 84,08% | 2,78% | 86,86% | 196.207,50 |
| 6 | MOVIMENTO DE TERRA | 1.162.220,77 | 1.227.211,72 | 1,67% | 100,00% | 0,00% | 100,00% | -0,00 |
| 7 | FUNDAÇÕES | 11.270.323,25 | 11.900.555,51 | 16,22% | 99,71% | 0,00% | 99,71% | 34.278,13 |
| 8 | ESTRUTURA | 14.134.203,78 | 14.924.583,17 | 20,35% | 91,57% | 5,85% | 97,42% | 385.212,65 |
| 9 | ALVENARIA | 2.583.840,75 | 2.728.328,16 | 3,72% | 52,35% | 6,18% | 58,53% | 1.131.469,52 |
| 10 | COBERTURA | 29.685,93 | 31.345,96 | 0,04% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 31.345,96 |
| 11 | MUROS E CERCAS | 160.261,18 | 169.222,93 | 0,23% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 169.222,93 |
| 12 | REVESTIMENTO INTERNO | 1.930.812,31 | 2.038.782,61 | 2,78% | 31,58% | 8,01% | 39,59% | 1.231.650,01 |
| 13 | REVESTIMENTO EXTERNO | 771.585,38 | 814.732,15 | 1,11% | 35,68% | 8,45% | 44,13% | 455.202,46 |
| 14 | PISCINAS | 55.629,56 | 58.740,34 | 0,08% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 58.740,34 |
| 15 | IMPERMEABILIZAÇÃO | 737.444,63 | 778.682,26 | 1,06% | 13,64% | 1,12% | 14,76% | 663.787,16 |
| 16 | PISOS | 2.357.723,99 | 2.489.567,03 | 3,39% | 24,65% | 0,61% | 25,26% | 1.860.745,72 |
| 17 | PINTURA | 1.410.622,01 | 1.489.503,47 | 2,03% | 0,32% | 0,67% | 0,98% | 1.474.847,46 |
| 18 | ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO | 2.494.629,44 | 2.634.128,19 | 3,59% | 35,82% | 7,63% | 43,45% | 1.489.548,29 |
| 20 | ESQUADRIAS DE FERRO | 1.084.750,70 | 1.145.409,55 | 1,56% | 48,04% | 6,05% | 54,09% | 525.814,94 |
| 21 | ESQUADRIAS DE MADEIRA | 1.044.698,53 | 1.103.117,68 | 1,50% | 0,90% | 0,00% | 0,90% | 1.093.147,66 |
| 22 | ESQUADRIAS ESPECIAIS | 18.908,83 | 19.966,20 | 0,03% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 19.966,20 |
| 23 | INSTALAÇÕES ELÉTRICAS | 4.499.107,95 | 4.750.696,38 | 6,48% | 49,34% | 16,01% | 65,35% | 1.646.343,11 |
| 24 | INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS | 3.526.887,76 | 3.724.110,00 | 5,08% | 58,00% | 8,83% | 66,84% | 1.234.941,30 |
| 25 | LOUÇAS, METAIS E TAMPOS | 1.195.523,67 | 1.262.376,91 | 1,72% | 0,86% | 5,41% | 6,27% | 1.183.214,94 |
| 26 | ELEVADORES E PLATAFORMAS | 2.292.008,16 | 2.420.176,40 | 3,30% | 61,83% | 0,00% | 61,83% | 923.762,90 |
| 27 | EQUIPAMENTOS DIVERSOS | 1.556.996,79 | 1.644.063,47 | 2,24% | 2,26% | 0,00% | 2,26% | 1.606.888,48 |
| 28 | SERVIÇOS FINAIS | 581.987,16 | 614.531,66 | 0,84% | 1,50% | 0,00% | 1,50% | 605.289,85 |
| 29 | INCORPORAÇÃO | 8.133.072,10 | 8.587.870,45 | 11,71% | 65,90% | 4,54% | 70,45% | 2.537.925,08 |
| TOTAL (%) | | 69.468.457,50 | 73.353.107,66 | 100,00% | 65,90% | 4,54% | 70,45% | 21.677.631,61 |

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:

- Estrutura:
 - Aço – 25º ao 26º Pav;
 - Concreto – 25º ao 26º Pav;
 - Escoramento – 25º ao 26º Pav;
 - Forma para Parede – 25º ao 26º Pav;
 - Formas (Lajes/ Vigas) – 25º ao 26º Pav.
- Alvenaria:
 - Alvenaria de Vedação – 18º ao 21º Pav.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Janela de Correr – 22º Pav.
- Revestimento Interno:
 - Chapisco Rolado – 15º ao 18º Pav;
 - Gesso Corrido em Paredes – 12º ao 16º Pav.
- Pintura:
 - Pintura Interna (Shafts) – 6º ao 15º Pav.
- Instalações Elétricas/Hidráulicas:
 - Caixas de Medição – 2º ao 14º Pav;
 - Distribuição Iluminação e Tomadas – 20º ao 26º Pav;
 - Drenos de Ar Condicionado – 20º ao 22º Pav.

Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Estrutura Pav tipos.
- Alvenaria:
 - Alvenaria vedação;
 - Paredes com Placas de Gesso Acartonado.
- Revestimento Interno:
 - Gesso Liso;
 - Forro de Gesso Aramado/Estruturado.
- Pisos:
 - Contrapiso Cimentado Autonivelante.
- Instalações Elétricas:
 - Distribuição de Iluminação, Tomadas e Energia;
 - Caixas de Medição.
- Instalações Hidráulicas:
 - Esgoto e Ventilação;
 - Distribuição de AF/AQ
 - Gás;
 - Drenos de Ar Condicionado.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Janela de Correr.

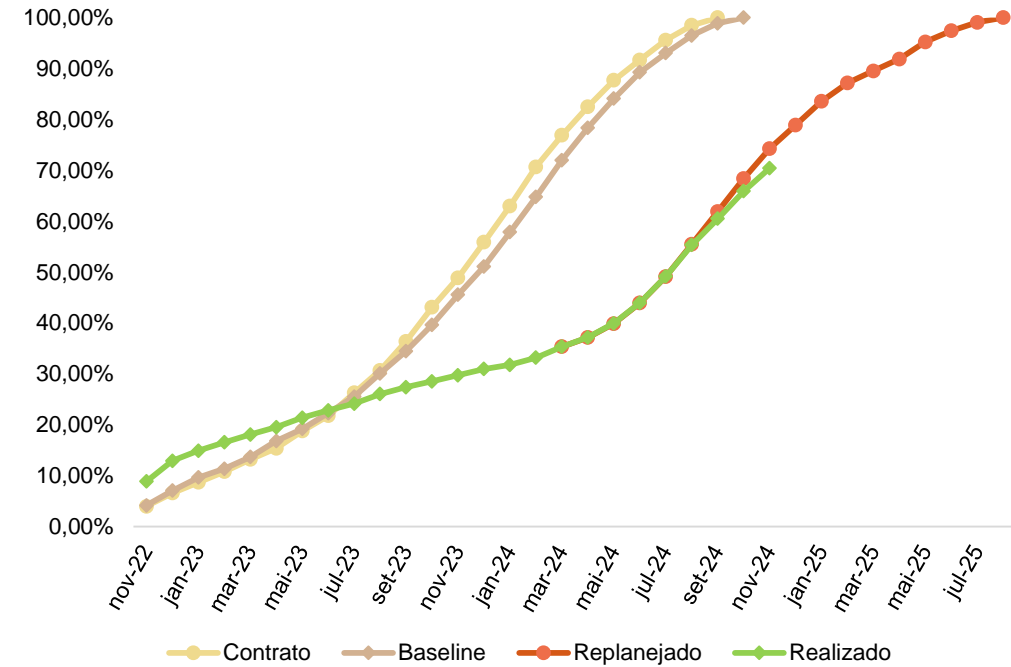
Materiais em uso (alocado na obra):

- Aço;
- Formas;
- Ensacados;
- Blocos de Concreto;
- Esquadrias de Alumínio;
- Tubos e Conexões;
- Eletrodutos;
- Texturas;
- Cabos de Instalações;
- Guarda Corpo;
- Caixilhos de Alumínio;
- Esquadrias de Madeira;
- Placa de Gesso Acartonado;
- Guias e Montante;
- Revestimento Cerâmico;
- Impermeabilizantes;
- Quadros Elétricos;
- Louças e Metais;
- Gradil de Alumínio.

Principais Contratações:

- Pintura – À Contratar;
- Massa Pronta para Fachada – À Contratar;
- Gerador – À Contratar;
- Limpeza – À Contratar.

| Período | Previsto Contrato (mensal) | Previsto Contrato (acumulado) | Previsto Baseline (mensal) | Previsto Baseline (acumulado) | Previsto Replanejado (mensal) | Previsto Replanejado (acumulado) | Realizado (mensal) | Realizado (acumulado) | Varição | Varição Contrato |
|---------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------------|---------|------------------|
| nov-22 | 4,00% | 4,00% | 4,18% | 4,18% | | | 8,89% | 8,89% | | 4,89% |
| dez-22 | 2,60% | 6,60% | 2,92% | 7,09% | | | 4,07% | 12,95% | | 6,35% |
| jan-23 | 2,10% | 8,70% | 2,58% | 9,67% | | | 1,98% | 14,93% | | 6,23% |
| fev-23 | 2,10% | 10,80% | 1,72% | 11,39% | | | 1,65% | 16,58% | | 5,78% |
| mar-23 | 2,40% | 13,20% | 2,30% | 13,70% | | | 1,53% | 18,12% | | 4,92% |
| abr-23 | 2,20% | 15,40% | 3,15% | 16,85% | | | 1,44% | 19,56% | | 4,16% |
| mai-23 | 3,40% | 18,80% | 2,37% | 19,22% | | | 1,86% | 21,42% | | 2,62% |
| jun-23 | 3,00% | 21,80% | 3,10% | 22,32% | | | 1,43% | 22,85% | | 1,05% |
| jul-23 | 4,50% | 26,30% | 3,23% | 25,55% | | | 1,31% | 24,16% | | -2,14% |
| ago-23 | 4,40% | 30,70% | 4,57% | 30,12% | | | 1,88% | 26,05% | | -4,65% |
| set-23 | 5,70% | 36,40% | 4,36% | 34,48% | | | 1,35% | 27,40% | | -9,00% |
| out-23 | 6,70% | 43,10% | 5,16% | 39,64% | | | 1,16% | 28,56% | | -14,54% |
| nov-23 | 5,80% | 48,90% | 5,92% | 45,56% | | | 1,19% | 29,75% | | -19,15% |
| dez-23 | 7,00% | 55,90% | 5,57% | 51,13% | | | 1,24% | 30,99% | | -24,91% |
| jan-24 | 7,10% | 63,00% | 6,74% | 57,87% | | | 0,81% | 31,80% | | -31,20% |
| fev-24 | 7,70% | 70,70% | 6,90% | 64,77% | | | 1,41% | 33,21% | | -37,49% |
| mar-24 | 6,20% | 76,90% | 7,25% | 72,01% | 35,37% | 35,37% | 2,15% | 35,37% | 0,00% | -41,53% |
| abr-24 | 5,60% | 82,50% | 6,34% | 78,36% | 1,79% | 37,16% | 1,82% | 37,19% | 0,03% | -45,31% |
| mai-24 | 5,20% | 87,70% | 5,76% | 84,12% | 2,73% | 39,89% | 2,77% | 39,96% | 0,07% | -47,74% |
| jun-24 | 4,00% | 91,70% | 5,15% | 89,27% | 4,05% | 43,94% | 4,02% | 43,98% | 0,04% | -47,72% |
| jul-24 | 3,90% | 95,60% | 3,78% | 93,04% | 5,21% | 49,15% | 5,19% | 49,17% | 0,02% | -46,43% |
| ago-24 | 2,90% | 98,50% | 3,46% | 96,51% | 6,35% | 55,50% | 6,17% | 55,35% | -0,15% | -43,15% |
| set-24 | 1,50% | 100,00% | 2,38% | 98,89% | 6,43% | 61,93% | 5,17% | 60,52% | -1,41% | -39,48% |
| out-24 | | | 1,11% | 100,00% | 6,47% | 68,40% | 5,38% | 65,90% | -2,50% | -34,10% |
| nov-24 | | | | | 5,89% | 74,29% | 4,54% | 70,45% | -3,84% | -29,55% |
| dez-24 | | | | | 4,58% | 78,87% | | | | |
| jan-25 | | | | | 4,70% | 83,57% | | | | |
| fev-25 | | | | | 3,58% | 87,15% | | | | |
| mar-25 | | | | | 2,40% | 89,55% | | | | |
| abr-25 | | | | | 2,34% | 91,89% | | | | |
| mai-25 | | | | | 3,35% | 95,24% | | | | |
| jun-25 | | | | | 2,20% | 97,44% | | | | |
| jul-25 | | | | | 1,65% | 99,09% | | | | |
| ago-25 | | | | | 0,91% | 100,00% | | | | |



Obs1.: Cronograma baseline base Nov/22. Cronograma replanejado base mar/24;

Obs2.: O histórico do realizado foi alterado pois estão sendo considerados os pesos do orçamento revisado base jan/24.

Orçamento Inicial:

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Data Base: | set-22 |
| Custo Direto: | 54.522.615,35 |
| Taxa de Administração: | 7.229.698,78 |
| Total Obra Inicial (R\$): | 61.752.314,13 |

| | |
|--|----------------------|
| INCC Base Orçamento: | 1.044,679 |
| Total Obra (INCC): | 59.111,28 |
| Data Relatório: | nov-24 |
| INCC Base Relatório: | 1.149,170 |
| Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC): | 67.928.911,01 |

Orçamento Revisado:

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Data Base: | jan-24 |
| Custo Direto: | 61.335.385,40 |
| Taxa de Administração: | 8.133.072,10 |
| Total Obra (R\$): | 69.468.457,50 |

| | |
|--|----------------------|
| INCC Base Orçamento: | 1.088,312 |
| Total Obra (INCC): | 63.831,38 |
| Data Relatório: | nov-24 |
| INCC Base Relatório: | 1.149,170 |
| Total Obra (R\$ Atualizado INCC): | 73.353.107,66 |

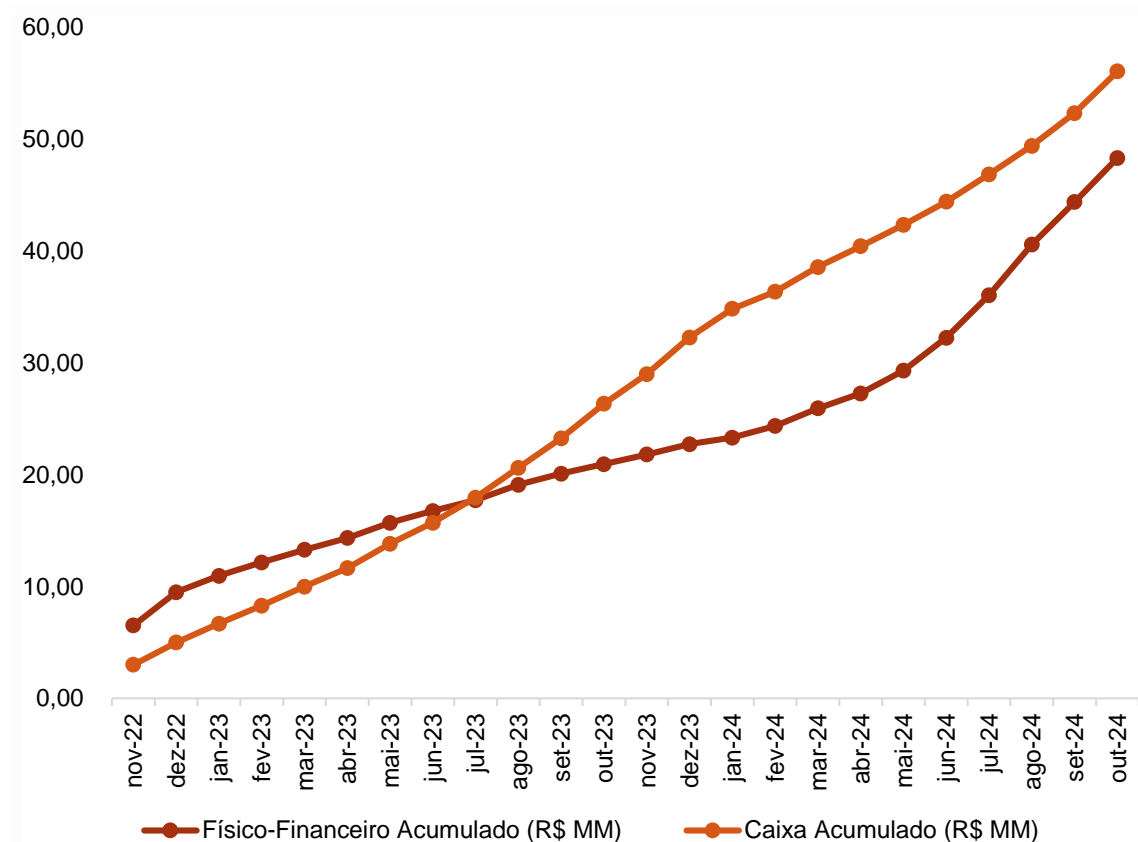
| | |
|---|---------------------|
| <i>Varição Orçamento Inicial (R\$):</i> | <i>5.424.196,65</i> |
| <i>Varição Orçamento Inicial (%):</i> | <i>7,99%</i> |

Saldo de Orçamento Revisado:

| | |
|--|-----------------------------|
| Data de Corte Incorridos: | out-24 |
| Incorrido (BRL): | 53.057.062,09 |
| Incorrido (INCC): | 48.806,85 |
| Saldo a Incorrer (INCC): | 15.024,54 |
| Incorrido (R\$ atualizado INCC): | 56.087.362,49 76,46% |
| Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC): | 17.265.745,17 23,54% |

- ✓ O valor do orçamento revisado atualizado por INCC para a base Out/24 é de R\$ 73.353.107,66;
- ✓ O valor incorrido até Out/24 é de R\$ 53.057.062,09 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 56.087.362,49;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 76,46% do orçamento, estando 10,56% acima da medição apurada de 65,90%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 17.265.745,17.

| Período | Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM) | Caixa Acumulado (R\$ MM) | % Realizado Acumulado | % Caixa Realizado Acumulado | Variação % |
|---------|--------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------|
| nov-22 | 6,52 | 3,01 | 8,89% | 4,10% | 4,79% |
| dez-22 | 9,50 | 5,00 | 12,95% | 6,82% | 6,13% |
| jan-23 | 10,95 | 6,68 | 14,93% | 9,10% | 5,83% |
| fev-23 | 12,17 | 8,30 | 16,58% | 11,32% | 5,27% |
| mar-23 | 13,29 | 10,00 | 18,12% | 13,63% | 4,48% |
| abr-23 | 14,35 | 11,65 | 19,56% | 15,88% | 3,67% |
| mai-23 | 15,71 | 13,83 | 21,42% | 18,85% | 2,57% |
| jun-23 | 16,76 | 15,71 | 22,85% | 21,41% | 1,44% |
| jul-23 | 17,72 | 17,97 | 24,16% | 24,49% | -0,33% |
| ago-23 | 19,11 | 20,64 | 26,05% | 28,13% | -2,08% |
| set-23 | 20,10 | 23,27 | 27,40% | 31,72% | -4,32% |
| out-23 | 20,95 | 26,36 | 28,56% | 35,93% | -7,37% |
| nov-23 | 21,82 | 29,01 | 29,75% | 39,55% | -9,80% |
| dez-23 | 22,73 | 32,29 | 30,99% | 44,02% | -13,03% |
| jan-24 | 23,33 | 34,86 | 31,80% | 47,52% | -15,72% |
| fev-24 | 24,36 | 36,37 | 33,21% | 49,59% | -16,38% |
| mar-24 | 25,94 | 38,59 | 35,37% | 52,61% | -17,24% |
| abr-24 | 27,28 | 40,44 | 37,19% | 55,13% | -17,94% |
| mai-24 | 29,31 | 42,36 | 39,96% | 57,74% | -17,78% |
| jun-24 | 32,26 | 44,42 | 43,98% | 60,56% | -16,58% |
| jul-24 | 36,07 | 46,88 | 49,17% | 63,91% | -14,74% |
| ago-24 | 40,60 | 49,42 | 55,35% | 67,37% | -12,03% |
| set-24 | 44,39 | 52,36 | 60,52% | 71,38% | -10,86% |
| out-24 | 48,34 | 56,09 | 65,90% | 76,46% | -10,56% |



- ✓ Físico-financeiro baseado no orçamento de R\$ 69.468.457,50 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.**
- ✓ A medição física está 10,56%% abaixo da medição financeira;
- ✓ **O histórico do realizado foi alterado pois estão sendo considerados os pesos do orçamento revisado base jan/24.**

- ✓ 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.



Estoque de Material (Placas de Gesso Acartonado)



Tela SLQA



Proteção Perimétrica

- ✓ A medição foi acompanhado pelos Eng. Fabio (MV Construções) em 04/12/2024;
- ✓ A obra conta com 130 funcionários, sendo 10 MV Construções;
- ✓ A previsão de entrega da obra está prevista para Ago/25;
- ✓ Recebemos da MV Construções o orçamento revisado base Jan/24, alteramos a nossa base de medição considerando o orçamento revisado;
- ✓ A obra está apresentando um atraso de 3,84% em relação ao cronograma replanejado base Mar/24;
- ✓ Segundo a MV Construções, o atraso ocorreu principalmente devido a execução das atividades de Drywall e piso alto nivelante que não foram realizadas conforme o planejado. A obra está contratando novas empresas terceirizadas para substituição e reforço das equipes buscando elevar a produtividade;
- ✓ Considerando o orçamento revisado base Jan/24 o descolamento entre o físico x financeiro é de 10,56% que corresponde a R\$ 7.7 MM, ou seja, mesmo com o orçamento revisado e tendo um aumento de R\$ 5.1 MM o descolamento continua.



Laje Concretada – 26° Pav



Escoramento – 24° Pav



Marcação de Alvenaria – 22° Pav



Alvenaria/ Vedação – 20° Pav



Gradil – 16° Pav



Cabos de Instalação – 16° Pav



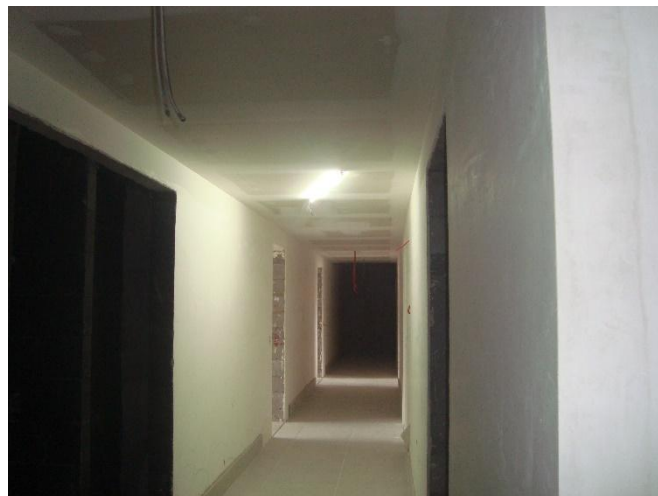
Prumada de Incêndio – 15° pav



Corrimão – 9° pav



Registros – 3° Pav



Forro de Gesso – 3° pav



Piso Cerâmico – 2° Pav



Impermeabilização – 2° Pav



Revestimento Cerâmico – 2º Pav



Vista Geral – 1º SS



Vista Fachada

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

[Rovic 64](#)



Base Nov/2024