

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Rovic 64

Data Base: Jun/25

Emissão: 10/07/2025





Perspectiva



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

*"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."**



Construtora



Empreendimento

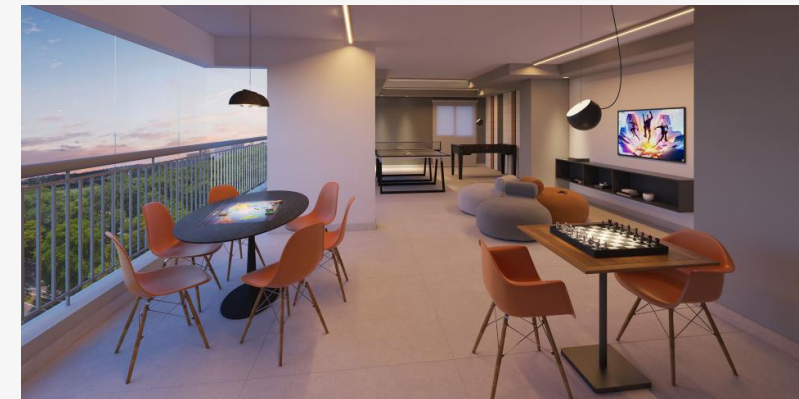
*Informações retiradas do site do empreendimento.



Área Comum



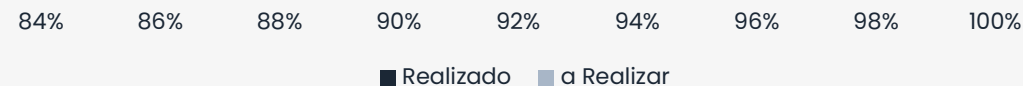
Unidades Tipo



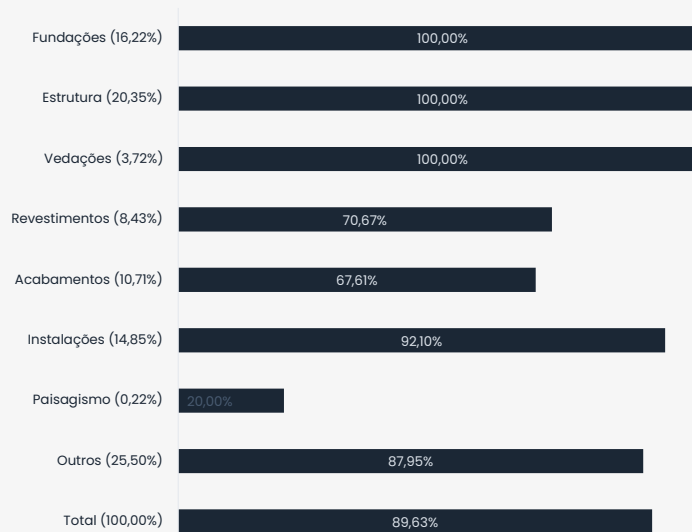
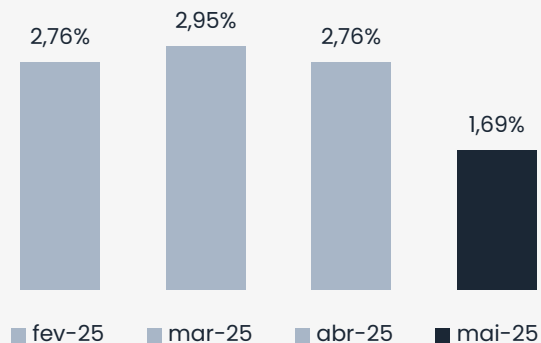


| | |
|--|---|
| Empresa: | ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA |
| Construtora: | MV Construções |
| Data Vistoria: | 02/07/2025 |
| Período de Medição: | 06/06/2025 à 02/07/2025 |
| Segmento: | Residencial + Comercial |
| Nº torres: | 1 |
| Nº pavimentos: | 29 |
| Nº unidades: | 274 |
| Método 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: | Henrique Cesar Geovanini - 5060119584/D CREA SP |

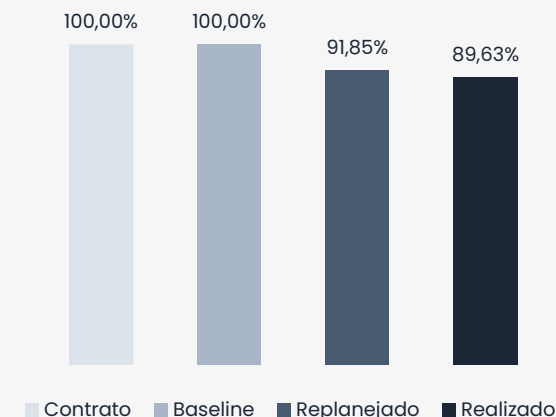
Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada





| Item | Descrição | Valor Orçamento Revisado (R\$) | Orçamento | | Peso Por Item | Realizado Anterior | Evolução no Período | Realizado Atual | A Realizar Atualizado INCC (R\$) |
|------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------|--|----------------|--------------------|---------------------|-----------------|----------------------------------|
| | | | Atualizado INCC (R\$) | | | | | | |
| 1 | DESPESAS INICIAIS | 1.196.613,17 | 1.309.879,50 | | 1,72% | 100,00% | 0,00% | 100,00% | -0,00 |
| 2 | DESPESAS LEGAIS / ADMINISTRATIVAS | 213.848,06 | 234.090,01 | | 0,31% | 81,34% | 1,57% | 82,91% | 40.011,80 |
| 3 | IMPLANTAÇÃO CANTEIRO | 405.570,51 | 443.960,10 | | 0,58% | 98,00% | 0,28% | 98,28% | 7.648,81 |
| 4 | SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO | 3.205.514,96 | 3.508.935,42 | | 4,61% | 87,23% | 1,68% | 88,91% | 389.030,76 |
| 5 | EQUIPAMENTOS | 1.413.986,17 | 1.547.828,11 | | 2,04% | 99,60% | 0,06% | 99,66% | 5.330,36 |
| 6 | MOVIMENTO DE TERRA | 1.162.220,77 | 1.272.231,66 | | 1,67% | 100,00% | 0,00% | 100,00% | -0,00 |
| 7 | FUNDAÇÕES | 11.270.323,25 | 12.337.124,27 | | 16,22% | 100,00% | 0,00% | 100,00% | -0,00 |
| 8 | ESTRUTURA | 14.134.203,78 | 15.472.087,59 | | 20,35% | 100,00% | 0,00% | 100,00% | -0,00 |
| 9 | ALVENARIA | 2.583.840,75 | 2.828.416,16 | | 3,72% | 99,06% | 0,94% | 100,00% | -0,00 |
| 10 | COBERTURA | 29.685,93 | 32.495,87 | | 0,04% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 32.495,87 |
| 11 | MUROS E CERCAS | 160.261,18 | 175.430,82 | | 0,23% | 70,00% | 0,00% | 70,00% | 52.629,25 |
| 12 | REVESTIMENTO INTERNO | 1.930.812,31 | 2.113.574,82 | | 2,78% | 76,88% | 5,98% | 82,86% | 362.243,26 |
| 13 | REVESTIMENTO EXTERNO | 771.585,38 | 844.620,38 | | 1,11% | 94,91% | 5,09% | 100,00% | -0,00 |
| 14 | PISCINAS | 55.629,56 | 60.895,22 | | 0,08% | 22,89% | 4,58% | 27,47% | 44.167,91 |
| 15 | IMPERMEABILIZAÇÃO | 737.444,63 | 807.248,01 | | 1,06% | 44,92% | 4,81% | 49,73% | 405.812,36 |
| 16 | PISOS | 2.357.723,99 | 2.580.896,15 | | 3,39% | 54,43% | 4,22% | 58,65% | 1.067.245,31 |
| 17 | PINTURA | 1.410.622,01 | 1.544.145,51 | | 2,03% | 36,63% | 9,07% | 45,70% | 838.475,24 |
| 18 | ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO | 2.494.629,44 | 2.730.760,49 | | 3,59% | 80,97% | 2,97% | 83,94% | 438.585,61 |
| 20 | ESQUADRIAS DE FERRO | 1.084.750,70 | 1.187.428,60 | | 1,56% | 76,38% | 2,32% | 78,70% | 252.957,03 |
| 21 | ESQUADRIAS DE MADEIRA | 1.044.698,53 | 1.143.585,26 | | 1,50% | 49,95% | 5,51% | 55,46% | 509.349,38 |
| 22 | ESQUADRIAS ESPECIAIS | 18.908,83 | 20.698,66 | | 0,03% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 20.698,66 |
| 23 | INSTALAÇÕES ELÉTRICAS | 4.499.107,95 | 4.924.974,43 | | 6,48% | 94,69% | 2,62% | 97,31% | 132.471,26 |
| 24 | INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS | 3.526.887,76 | 3.860.728,00 | | 5,08% | 86,36% | 0,90% | 87,26% | 492.002,22 |
| 25 | LOUÇAS, METAIS E TAMPOS | 1.195.523,67 | 1.308.686,87 | | 1,72% | 60,20% | 2,18% | 62,38% | 492.282,15 |
| 26 | ELEVADORES E PLATAFORMAS | 2.292.008,16 | 2.508.959,94 | | 3,30% | 86,14% | 3,17% | 89,31% | 268.253,88 |
| 27 | EQUIPAMENTOS DIVERSOS | 1.556.996,79 | 1.704.375,51 | | 2,24% | 62,65% | 5,66% | 68,31% | 540.200,31 |
| 28 | SERVIÇOS FINAIS | 581.987,16 | 637.075,60 | | 0,84% | 3,47% | 7,29% | 10,76% | 568.556,61 |
| 29 | INCORPORAÇÃO | 8.133.072,10 | 8.902.914,22 | | 11,71% | 87,94% | 1,69% | 89,63% | 922.955,41 |
| TOTAL (%) | | 69.468.457,50 | 76.044.047,17 | | 100,00% | 87,94% | 1,69% | 89,63% | 7.883.403,45 |

Nota:

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



Principais serviços realizados:

- Alvenaria:
 - Parede com Placa de Gesso Acartonado – 25º Pav.
 - Revestimentos Interno:
 - Cantoneira Metálica – 02º ao 14º Pav.;
 - Forro de Gesso – Partes do Térreo;
 - Cerâmica Parede – Partes do 13º ao 15º Pav.;
 - Sanca de Gesso – Partes do 21º e 22º Pav.;
 - Tabica Metálica – Partes do 21º e 22º Pav.
 - Piscina:
 - Reboco Externo – 90%.
 - Impermeabilização:
 - Argamassa Polimérica (Área de Serviço, Banhos e Terraços) – Partes do 17º e 19º Pav.;
 - Jardineiras – 20%.
- Pisos:
 - Piso Drenante – 80%.
 - Piso Habitat Branco – Partes do 13º ao 15º Pav.;
 - Piso Habitat Cimento – Partes do 13º ao 15º Pav.
 - Pintura:
 - Pintura Externa (Textura) – Partes do 1º ao 26º Pav.;
 - Pintura Interna (Esmaltada) – Partes do 16º e 17º Pav.;
 - Pintura Interna (Látex) – Partes do 16º ao 19º Pav.
 - Esquadrias de Alumínio:
 - Porta de Alumínio com Vidro – Partes do 20º e 21º Pav.;
 - Portas Venezianas – Partes do 19º ao 21º Pav.
 - Instalações Hidráulicas:
 - Esgoto e Ventilação – 01º Sub. e Térreo;
 - Louças Metais e acessórios – Partes do 06º ao 09º Pav.



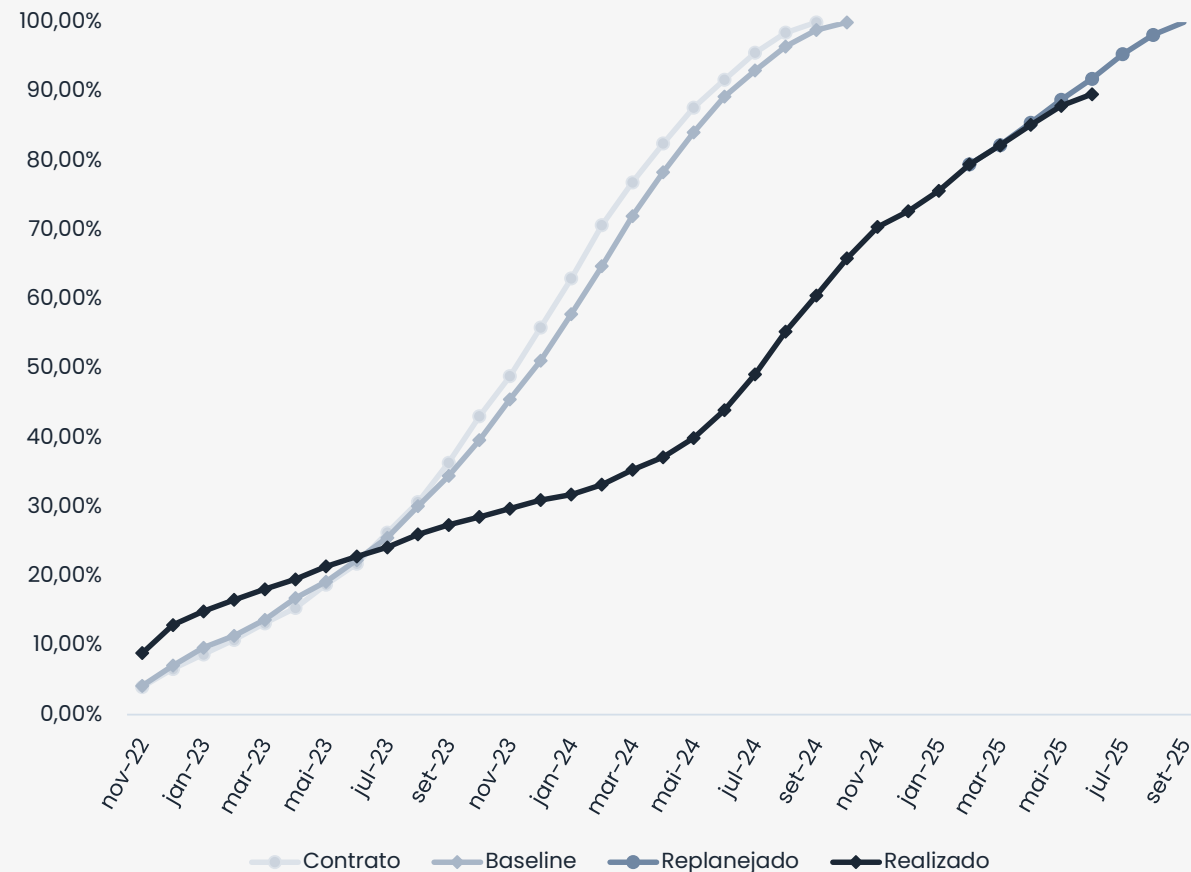
Materiais em uso (alocados na obra):

- Portas;
- Aço;
- Ensacados;
- Esquadrias de Alumínio;
- Tubos e Conexões;
- Eletrodutos;
- Tintas e Texturas;
- Cabos de Instalações;
- Guarda Corpo;
- Caixilhos de Alumínio;
- Esquadrias de Madeira;
- Revestimento Cerâmico;
- Louças e Metais.

Previsto x Realizado



| Período | Previsto Contrato (mensal) | Previsto Contrato (acumulado) | Previsto Baseline (mensal) | Previsto Baseline (acumulado) | Previsto Replanejado (mensal) | Previsto Replanejado (acumulado) | Realizado (mensal) | Realizado (acumulado) | Variação | Variação 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 | 36,40% | 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% | | | 2,15% | 35,37% | | -41,53% |
| abr-24 | 5,60% | 82,50% | 6,34% | 78,36% | | | 1,82% | 37,19% | | -45,31% |
| mai-24 | 5,20% | 87,70% | 5,76% | 84,12% | | | 2,77% | 39,96% | | -47,74% |
| jun-24 | 4,00% | 91,70% | 5,15% | 89,27% | | | 4,02% | 43,98% | | -47,72% |
| jul-24 | 3,90% | 95,60% | 3,78% | 93,04% | | | 5,19% | 49,17% | | -46,43% |
| ago-24 | 2,90% | 98,50% | 3,46% | 96,51% | | | 6,17% | 55,35% | | -43,15% |
| set-24 | 1,50% | 100,00% | 2,38% | 98,89% | | | 5,17% | 60,52% | | -39,48% |
| out-24 | | | 1,11% | 100,00% | | | 5,38% | 65,90% | | -34,10% |
| nov-24 | | | | | | | 4,54% | 70,45% | | -29,55% |
| dez-24 | | | | | | | 2,26% | 72,71% | | -27,29% |
| jan-25 | | | | | | | 2,96% | 75,67% | | -24,33% |
| fev-25 | | | | | 79,47% | 79,47% | 3,80% | 79,47% | 0,00% | -20,53% |
| mar-25 | | | | | 2,81% | 82,28% | 2,76% | 82,23% | -0,05% | -17,77% |
| abr-25 | | | | | 3,23% | 85,51% | 2,95% | 85,18% | -0,33% | -14,82% |
| mai-25 | | | | | 3,31% | 88,82% | 2,76% | 87,94% | -0,88% | -12,06% |
| jun-25 | | | | | 3,03% | 91,85% | 1,69% | 89,63% | -2,22% | -10,37% |
| jul-25 | | | | | 3,54% | 95,39% | | | | |
| ago-25 | | | | | 2,81% | 98,20% | | | | |
| set-25 | | | | | 1,80% | 100,00% | | | | |



Notas:

Cronograma baseline base Nov/22. Cronograma replanejado base mar/24.

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: | jun-25 |
| INCC Base Relatório: | 1.191,327 |
| Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC): | 70.420.865,30 |

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: | jun-25 |
| INCC Base Relatório: | 1.191,327 |
| Total Obra (R\$ Atualizado INCC): | 76.044.047,17 |

| | |
|---|--------------|
| <i>Varição Orçamento Inicial (R\$):</i> | 5.623.181,88 |
| <i>Varição Orçamento Inicial (%):</i> | 7,99% |

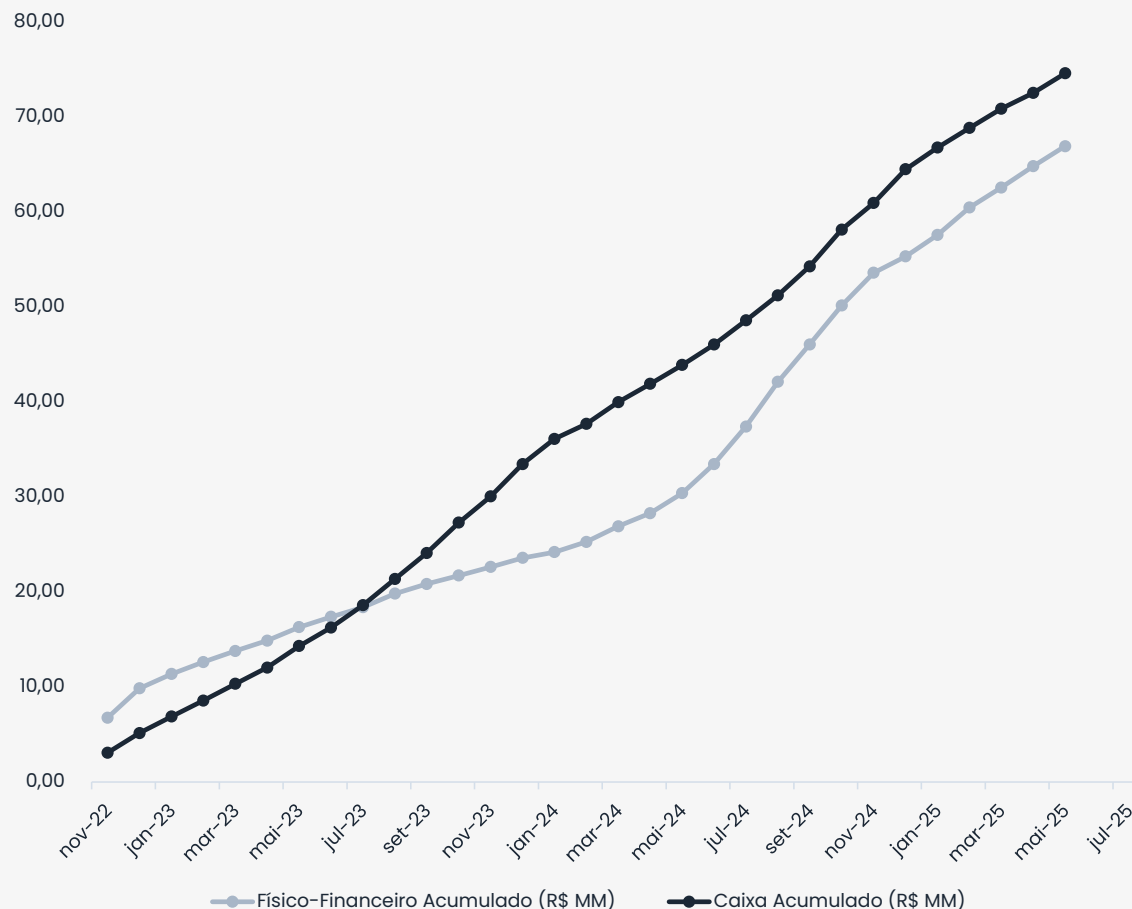
Saldo de Orçamento Revisado:

| | | |
|--|---------------------|--------|
| Data de Corte Incorridos: | mai-25 | |
| Incorrido (BRL): | 69.136.208,23 | |
| Incorrido (INCC): | 62.614,38 | |
| Saldo a Incorrer (INCC): | 1.217,00 | |
| Incorrido (R\$ atualizado INCC): | 74.594.197,53 | 98,09% |
| Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC): | 1.449.849,64 | 1,91% |

- O valor do orçamento revisado atualizado por INCC para a base Jun/25 é de R\$76.044.047,17;
- O valor incorrido até Jun/25 é de R\$69.136.208,23 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$74.594.197,53;
- O incorrido financeiro representa portanto 98,09% do orçamento, estando 10,10% acima da medição apurada de 87,94%;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$1.449.849,64.



| Período | Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM) | Caixa Acumulado (R\$ MM) | % Realizado Acumulado | % Caixa Realizado Acumulado | Varição % |
|---------|--------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------|
| nov-22 | 6,76 | 3,08 | 8,89% | 4,05% | 4,84% |
| dez-22 | 9,85 | 5,15 | 12,95% | 6,77% | 6,18% |
| jan-23 | 11,36 | 6,88 | 14,93% | 9,05% | 5,88% |
| fev-23 | 12,61 | 8,57 | 16,58% | 11,27% | 5,32% |
| mar-23 | 13,78 | 10,33 | 18,12% | 13,58% | 4,53% |
| abr-23 | 14,87 | 12,04 | 19,56% | 15,83% | 3,72% |
| mai-23 | 16,29 | 14,30 | 21,42% | 18,80% | 2,62% |
| jun-23 | 17,38 | 16,24 | 22,85% | 21,36% | 1,49% |
| jul-23 | 18,37 | 18,59 | 24,16% | 24,44% | -0,28% |
| ago-23 | 19,81 | 21,35 | 26,05% | 28,08% | -2,03% |
| set-23 | 20,83 | 24,08 | 27,40% | 31,67% | -4,27% |
| out-23 | 21,72 | 27,29 | 28,56% | 35,88% | -7,32% |
| nov-23 | 22,62 | 30,03 | 29,75% | 39,50% | -9,75% |
| dez-23 | 23,57 | 33,44 | 30,99% | 43,97% | -12,98% |
| jan-24 | 24,18 | 36,10 | 31,80% | 47,47% | -15,67% |
| fev-24 | 25,26 | 37,67 | 33,21% | 49,54% | -16,32% |
| mar-24 | 26,89 | 39,97 | 35,37% | 52,56% | -17,19% |
| abr-24 | 28,28 | 41,88 | 37,19% | 55,08% | -17,89% |
| mai-24 | 30,39 | 43,87 | 39,96% | 57,69% | -17,73% |
| jun-24 | 33,44 | 46,02 | 43,98% | 60,51% | -16,53% |
| jul-24 | 37,39 | 48,56 | 49,17% | 63,86% | -14,69% |
| ago-24 | 42,09 | 51,19 | 55,35% | 67,32% | -11,97% |
| set-24 | 46,02 | 54,24 | 60,52% | 71,32% | -10,80% |
| out-24 | 50,12 | 58,11 | 65,90% | 76,41% | -10,51% |
| nov-24 | 53,57 | 60,90 | 70,45% | 80,09% | -9,64% |
| dez-24 | 55,29 | 64,45 | 72,71% | 84,75% | -12,04% |
| jan-25 | 57,54 | 66,73 | 75,67% | 87,76% | -12,09% |
| fev-25 | 60,43 | 68,79 | 79,47% | 90,46% | -10,99% |
| mar-25 | 62,53 | 70,82 | 82,23% | 93,13% | -10,90% |
| abr-25 | 64,78 | 72,48 | 85,18% | 95,31% | -10,13% |
| mai-25 | 66,87 | 74,55 | 87,94% | 98,04% | -10,10% |
| jun-25 | | | | | |



Notas:

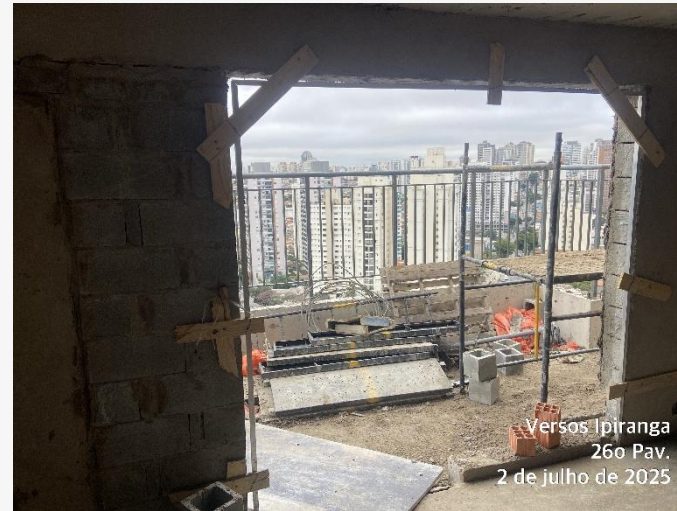
- Físico-financeiro baseado no orçamento de R\$69.468.457,50 atualizado por INCC para a data base do relatório;
- Caixa acumulado considerando custos incorridos atualizados por INCC para a data base do relatório;
- **O comparativo aborda até o mês de Mai/25.**
- A medição física está 10,10% abaixo da medição financeira;
- **O histórico do realizado foi alterado pois estão sendo considerados os pesos do orçamento revisado base jan/24.**



- A medição foi realizada no dia 02 de Julho de 2025 com acompanhamento do engenheiro Fábio, representante da empresa MV Construções;
- Na referida data, a obra contava com efetivo de 7 funcionários.
- Em relação ao cronograma replanejado, observa-se que a obra apresenta um avanço físico acumulado 2,22% inferior ao previsto para o período. Sugere-se o monitoramento contínuo da execução física frente ao cronograma replanejado, de modo a evitar o acúmulo de desvios ao longo do tempo e apoiar eventuais ajustes de planejamento, caso se façam necessários.
- Verifica-se um descompasso entre a medição física e a medição financeira da obra, com defasagem de 10,10% a menor no avanço físico em relação ao avanço financeiro acumulado. Tal discrepância pode indicar antecipações de pagamentos sem correspondente execução dos serviços ou deficiências no controle e alinhamento entre as medições física e financeira. Recomenda-se a revisão dos critérios de medição adotados e o reforço dos mecanismos de validação para garantir a aderência entre os desembolsos e o efetivo progresso da obra.
- Para que a obra seja concluída no prazo previsto nos próximos 3 meses, será necessária uma evolução média mensal de 3,45%. Esse índice é superior à média de avanço registrada nos últimos 6 meses, o que indica a necessidade de intensificação no ritmo de execução. Atingir esse patamar exigirá boa mobilização de recursos, controle rigoroso do cronograma e mitigação de possíveis entraves operacionais. O acompanhamento contínuo será fundamental para avaliar a aderência à meta e a viabilidade da entrega no prazo estabelecido.
- De acordo com o cronograma replanejado com base em mar/24, encaminhado pelo incorporador, a previsão de conclusão da obra está estimada para ago/25;



Barrilete Hidráulico – Cobertura



Contramarco – 26º Pav.



Bancada – 25º Pav.



Alvenaria em Drywall – 24º Pav.



Forro de Gesso Acartonado – 21º Pav.



Gesso Liso – 19º Pav.



Versos Ipiranga
18o Pav.
2 de julho de 2025

Pintura Interna – 18° Pav.



Versos Ipiranga
16o Pav.
2 de julho de 2025

Esquadria de Alumínio – 16° Pav.



Versos Ipiranga
14o Pav.
2 de julho de 2025

Revestimento Cerâmico – 14° Pav.



Versos Ipiranga
13o Pav.
2 de julho de 2025

Piso Cerâmico – 13° Pav.



Versos Ipiranga
10o Pav.
2 de julho de 2025

Bacia Sanitária – 10° Pav.



Versos Ipiranga
8o Pav.
2 de julho de 2025

Portas de Madeira – 8° Pav.



Versos Ipiranga
5o Pav.
2 de julho de 2025

Embutidos em Alvenaria – 5º Pav.



Versos Ipiranga
4o Pav.
2 de julho de 2025

Luminárias – 4º Pav.



Versos Ipiranga
3o Pav.
2 de julho de 2025

Esquadrias de Alumínio – 3º Pav.



Versos Ipiranga
2o Pav.
2 de julho de 2025

Pintura Interna – 2º Pav.



Versos Ipiranga
1o Pav./Mezanino
2 de julho de 2025

Exaustão Mecânica – 1º Pav.



Versos Ipiranga
1o Subsolo
2 de julho de 2025

Vista Estrutura – Subsolo



Vista Fachada



Vista Fachada Lateral



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

[Rovic 64](#)



monitoriⁱⁱ

monitoramento imobiliário

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

