

# RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

---

Obra: Rovic 64

Data Base: Mar-25

Emissão: 15/04/2025





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."\**

*\*Informações retiradas do site do empreendimento.*

**ROVIC**  
Incorporadora

**M**  
#engenhariadesoluções

Construtora

**Versos**  
IPIRANGA

Empreendimento



## Área Comum



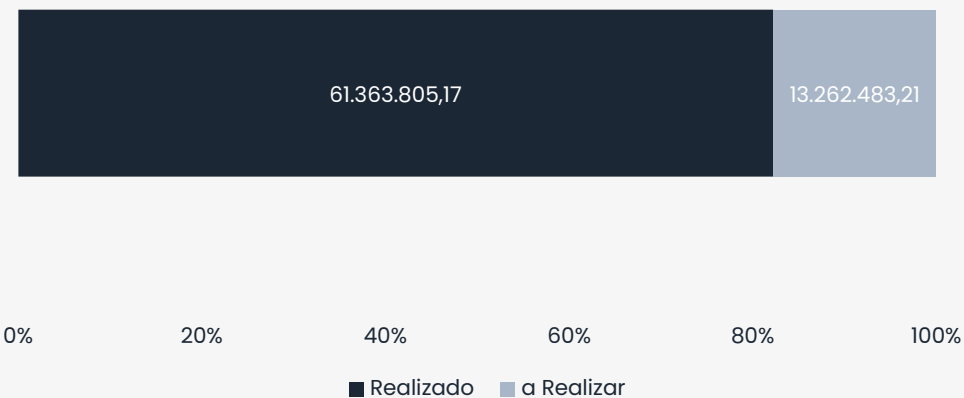
## Unidades Tipo



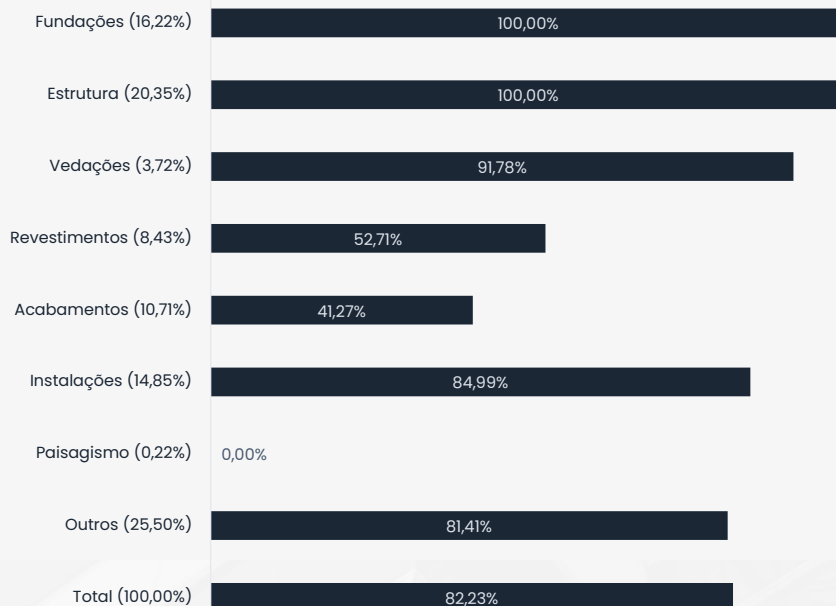
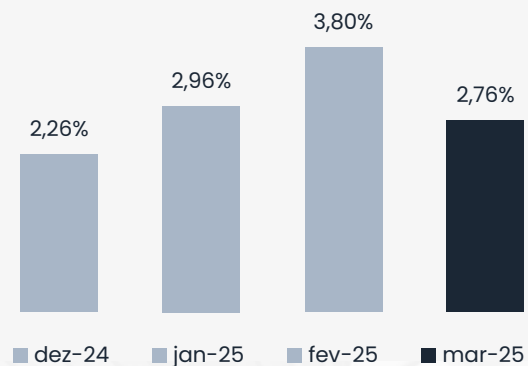


Empresa:	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Construtora:	MV Construções
Data Vistoria:	02/04/2025
Período de Medição:	26/02/2025 à 02/04/2025
Segmento:	Residencial + Comercial
Nº torres:	1
Nº pavimentos:	29
Nº unidades:	274
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (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

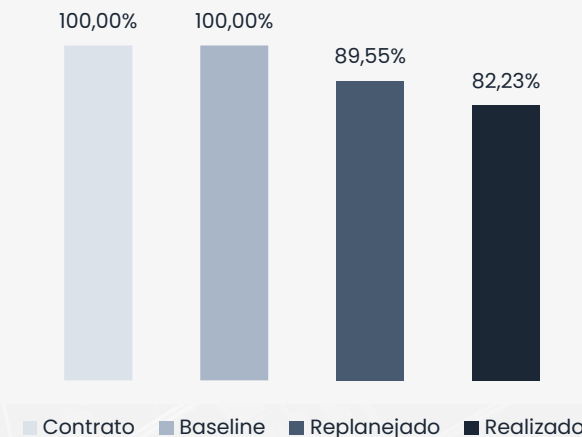
## Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



## Evolução Mês



## Evolução Acumulada





Item	Descrição	Valor Orçamento Revisado (R\$)	Orçamento 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	1.285.458,22	1,72%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
2	DESPESAS LEGAIS / ADMINISTRATIVAS	213.848,06	229.725,66	0,31%	73,51%	2,55%	76,06%	55.000,53
3	IMPLANTAÇÃO CANTEIRO	405.570,51	435.682,94	0,58%	96,59%	0,46%	97,05%	12.867,81
4	SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO	3.205.514,96	3.443.515,12	4,61%	78,85%	2,73%	81,58%	634.306,64
5	EQUIPAMENTOS	1.413.986,17	1.518.970,53	2,04%	96,69%	2,72%	99,41%	8.967,42
6	MOVIMENTO DE TERRA	1.162.220,77	1.248.512,28	1,67%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES	11.270.323,25	12.107.111,96	16,22%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.134.203,78	15.183.627,29	20,35%	99,77%	0,23%	100,00%	-0,00
9	ALVENARIA	2.583.840,75	2.775.683,41	3,72%	79,72%	12,06%	91,78%	228.237,81
10	COBERTURA	29.685,93	31.890,02	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	31.890,02
11	MUROS E CERCAS	160.261,18	172.160,11	0,23%	15,00%	0,00%	15,00%	146.336,09
12	REVESTIMENTO INTERNO	1.930.812,31	2.074.169,51	2,78%	56,77%	9,87%	66,64%	691.839,25
13	REVESTIMENTO EXTERNO	771.585,38	828.873,35	1,11%	65,80%	5,11%	70,91%	241.118,95
14	PISCINAS	55.629,56	59.759,89	0,08%	0,00%	7,63%	7,63%	55.200,05
15	IMPERMEABILIZAÇÃO	737.444,63	792.197,75	1,06%	20,25%	1,34%	21,60%	621.099,81
16	PISOS	2.357.723,99	2.532.778,14	3,39%	42,58%	3,57%	46,15%	1.363.978,58
17	PINTURA	1.410.622,01	1.515.356,59	2,03%	1,58%	9,61%	11,20%	1.345.665,10
18	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	2.494.629,44	2.679.848,42	3,59%	57,38%	5,09%	62,47%	1.005.814,44
20	ESQUADRIAS DE FERRO	1.084.750,70	1.165.290,28	1,56%	65,10%	1,98%	67,08%	383.652,15
21	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.044.698,53	1.122.264,36	1,50%	0,90%	9,48%	10,38%	1.005.785,34
22	ESQUADRIAS ESPECIAIS	18.908,83	20.312,76	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	20.312,76
23	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.499.107,95	4.833.153,63	6,48%	83,42%	7,53%	90,95%	437.424,05
24	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	3.526.887,76	3.788.748,92	5,08%	77,05%	0,62%	77,67%	846.125,69
25	LOUÇAS, METAIS E TAMPOS	1.195.523,67	1.284.287,82	1,72%	30,67%	10,64%	41,31%	753.788,39
26	ELEVADORES E PLATAFORMAS	2.292.008,16	2.462.183,10	3,30%	84,56%	0,00%	84,56%	380.258,34
27	EQUIPAMENTOS DIVERSOS	1.556.996,79	1.672.599,27	2,24%	49,74%	0,98%	50,72%	824.302,97
28	SERVIÇOS FINAIS	581.987,16	625.198,01	0,84%	1,50%	0,00%	1,50%	615.795,79
29	INCORPORAÇÃO	8.133.072,10	8.736.929,04	11,71%	79,47%	2,76%	82,23%	1.552.715,23
<b>TOTAL (%)</b>		<b>69.468.457,50</b>	<b>74.626.288,38</b>	<b>100,00%</b>	<b>79,47%</b>	<b>2,76%</b>	<b>82,23%</b>	<b>13.262.483,21</b>

Nota:

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



## Principais serviços realizados:

- Estrutura:
  - Armadura – 2º Pav;
  - Concreto – 2º Pav.
  
- Alvenaria:
  - Alvenaria de Vedação – 1º SS ao 1º Pav;
  - Parede com Placa de Gesso Acartonado – 16º ao 18º Pav.
  
- Esquadrias de Alumínio:
  - Portas de Alumínio com Vidro – Partes do 6º ao 9º Pav.
  
- Revestimento Interno:
  - Chapisco Rolado – Térreo e 25º Pav;
  - Chapisco Interno (Pilares e Vigas) – Térreo e 25º Pav;
  - Chumbamento de Portas Corta Fogo – 26º Pav;
  - Gesso Corrido em Paredes – 23º e 24º Pav;
  - Forro de Gesso Aramado/Estruturado – 1º Pav;
  - Regularização dos Poços de Elevadores (Caiação) – 100%;
  - Reboco Externo – 84,62%.
  
- Impermeabilização:
  - Argamassa Polimérica (Área de Serviço, Banhos e Terraços) – Partes do 10º Pav.
  
- Pisos:
  - Contrapiso Cimentado Desempenado – 2º ao 19º Pav.
  
- Pintura:
  - Pintura Látex – Partes do 3º ao 5º Pav;
  - Textura Externa – 1º ao 26º Pav.
  
- Instalações Elétricas/Hidráulicas:
  - QLF Apartamentos – 2º ao 5º Pav;
  - Drenos de Ar Condicionado – 23º ao 25º Pav;
  - Barramentos Blindados – 90%;
  - Caixas de Medição – 16º ao 24º Pav;
  - SPDA e Aterramentos – 100%;
  - Distribuição de Iluminação/Tomadas de Energia – 100%.



## Materiais em uso (alocados na obra):

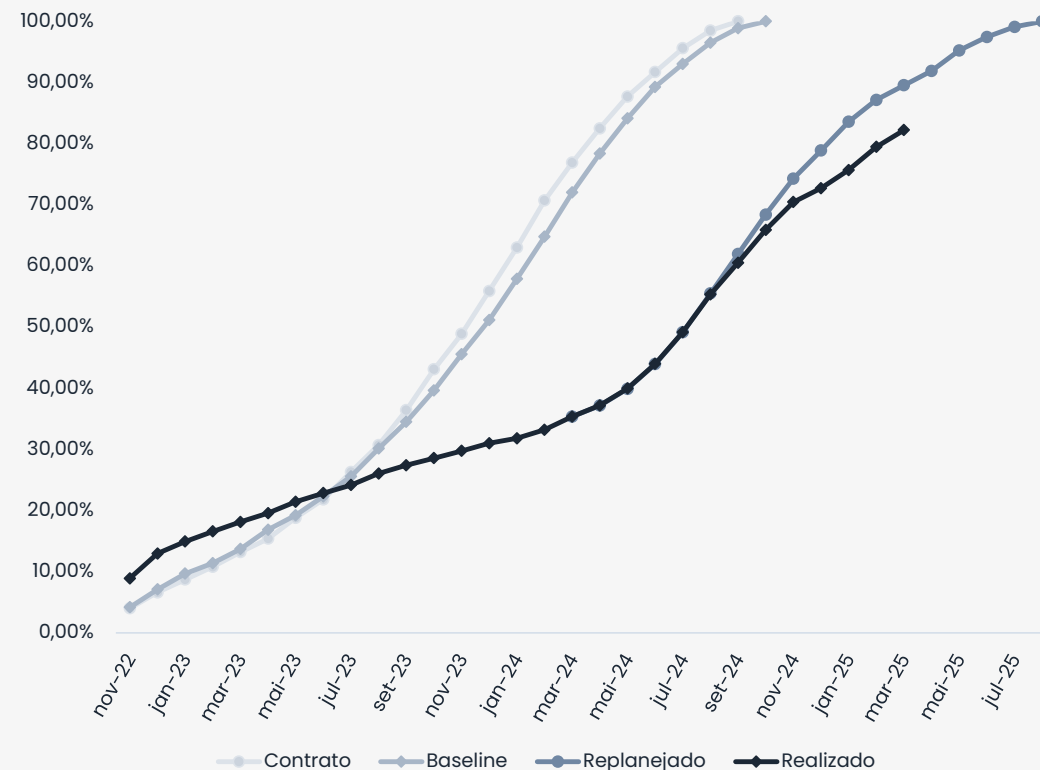
- Aço;
- Ensacados;
- Blocos de Concreto;
- Esquadrias de Alumínio;
- Tubos e Conexões;
- Eletrodutos;
- Tintas e Texturas;
- Cabos de Instalações;
- Guarda Corpo;
- Caixilhos de Alumínio;
- Esquadrias de Madeira;
- Placa de Gesso Acartonado;
- Revestimento Cerâmico;
- Impermeabilizantes;
- Louças e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

## Principais Contratações:

- Piso Elevado – Contratado;
- Interfonia – Contratado;
- Comunicação Visual – A Contratar.



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
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%	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%	2,26%	72,71%	-6,16%	-27,29%
jan-25					4,70%	83,57%	2,96%	75,67%	-7,90%	-24,33%
fev-25					3,58%	87,15%	3,80%	79,47%	-7,68%	-20,53%
mar-25					2,40%	89,55%	2,76%	82,23%	-7,32%	-17,77%
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%				



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
<b>Total Obra Inicial (R\$):</b>	<b>61.752.314,13</b>

INCC Base Orçamento:	1.044,679
Total Obra (INCC):	59.111,28
Data Relatório:	mar-25
INCC Base Relatório:	1.173,775
<b>Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC):</b>	<b>69.383.344,09</b>

## Orçamento Revisado:

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

INCC Base Orçamento:	1.088,312
Total Obra (INCC):	63.831,38
Data Relatório:	mar-25
INCC Base Relatório:	1.173,775
<b>Total Obra (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>74.923.678,78</b>

<i>Varição Orçamento Inicial (R\$):</i>	<i>5.540.334,69</i>
<i>Varição Orçamento Inicial (%):</i>	<i>7,99%</i>

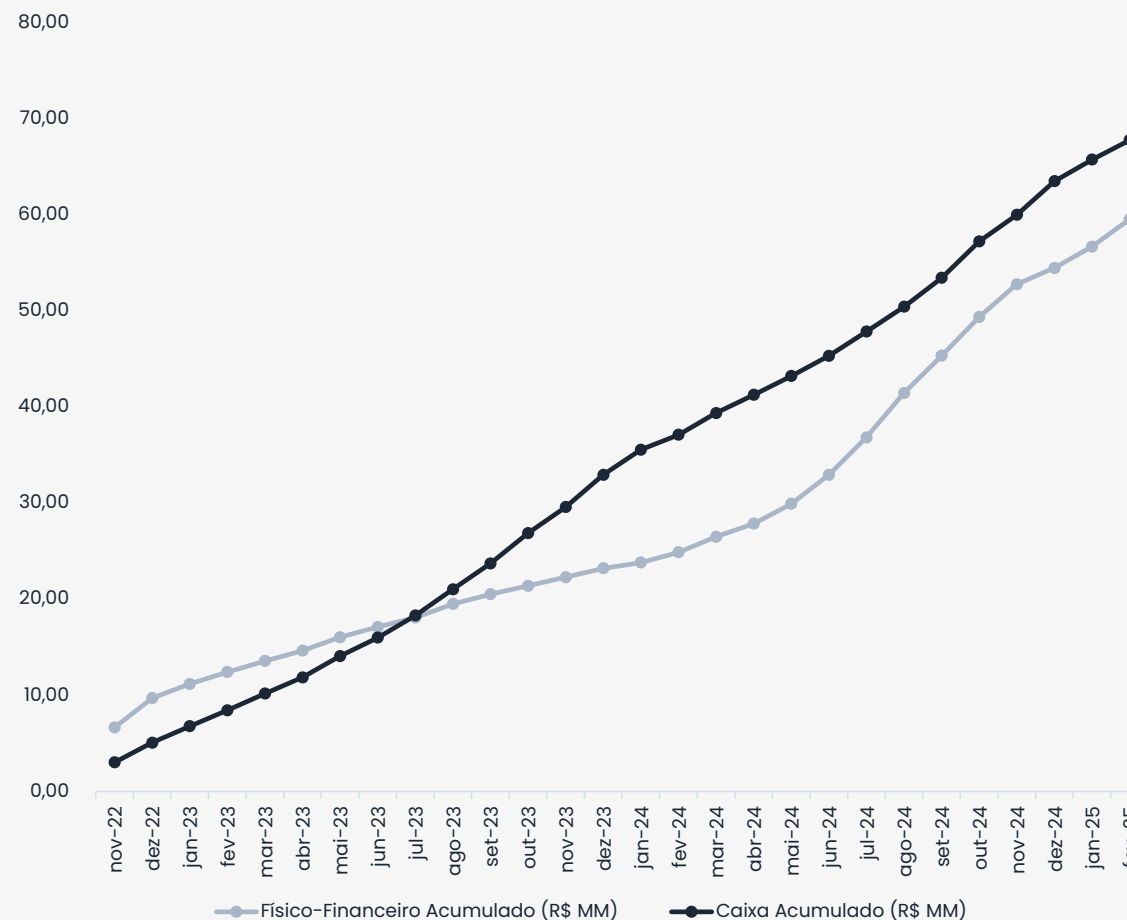
## Saldo de Orçamento Revisado:

Data de Corte Incorridos:	fev-25	
Incorrido (BRL):	63.434.252,99	
Incorrido (INCC):	57.777,92	
Saldo a Incorrer (INCC):	6.053,46	
Incorrido (R\$ atualizado INCC):	67.818.279,92	90,52%
<b>Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>7.105.398,86</b>	<b>9,48%</b>

- O valor do orçamento revisado atualizado por INCC para a base Mar/25 é de R\$74.923.678,78;
- O valor incorrido até fev/25 é de R\$63.434.252,99 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$67.818.279,92;
- O incorrido financeiro representa portanto 90,52% do orçamento, estando 10,99% acima da medição apurada de 79,47%;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$7.105.398,86.



Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
nov-22	6,66	3,03	8,89%	4,05%	4,84%
dez-22	9,71	5,07	12,95%	6,77%	6,18%
jan-23	11,19	6,78	14,93%	9,05%	5,88%
fev-23	12,43	8,44	16,58%	11,27%	5,32%
mar-23	13,57	10,18	18,12%	13,58%	4,53%
abr-23	14,65	11,86	19,56%	15,83%	3,72%
mai-23	16,05	14,09	21,42%	18,80%	2,62%
jun-23	17,12	16,00	22,85%	21,36%	1,49%
jul-23	18,10	18,31	24,16%	24,44%	-0,28%
ago-23	19,52	21,04	26,05%	28,08%	-2,03%
set-23	20,53	23,73	27,40%	31,67%	-4,27%
out-23	21,40	26,88	28,56%	35,88%	-7,32%
nov-23	22,29	29,59	29,75%	39,50%	-9,75%
dez-23	23,22	32,94	30,99%	43,97%	-12,98%
jan-24	23,83	35,56	31,80%	47,47%	-15,67%
fev-24	24,88	37,11	33,21%	49,54%	-16,32%
mar-24	26,50	39,38	35,37%	52,56%	-17,19%
abr-24	27,86	41,27	37,19%	55,08%	-17,89%
mai-24	29,94	43,22	39,96%	57,69%	-17,73%
jun-24	32,95	45,34	43,98%	60,51%	-16,53%
jul-24	36,84	47,85	49,17%	63,86%	-14,69%
ago-24	41,47	50,44	55,35%	67,32%	-11,97%
set-24	45,34	53,44	60,52%	71,32%	-10,80%
out-24	49,38	57,25	65,90%	76,41%	-10,51%
nov-24	52,78	60,01	70,45%	80,09%	-9,64%
dez-24	54,48	63,50	72,71%	84,75%	-12,04%
jan-25	56,70	65,75	75,67%	87,76%	-12,09%
fev-25	59,54	67,78	79,47%	90,46%	-10,99%



### 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 Fev/25.
- A medição física está 10,99% 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 acompanhada pelo engenheiro Fábio, da empresa MV Construções, em 02 de abril de 2025.
- Na referida data, a obra contava com efetivo de 110 funcionários, dos quais 8 estavam alocados em funções indiretas.
- 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.
- Foi disponibilizado pela MV Construções orçamento revisado com base em jan/24. Diante disso, a base de medição adotada passou a considerar o referido orçamento atualizado.
- Verifica-se atraso acumulado de 7,32% em relação ao cronograma replanejado de mar/24.
- Conforme informado pela MV Construções, o referido atraso decorre da redução no efetivo de mão de obra nas diversas frentes de trabalho, impactando especialmente a execução dos serviços de gesso, drywall, alvenaria e contrapiso autonivelante. A contratada relatou ter realizado a contratação de novas empresas para a execução de serviços de mão de obra civil, ampliando o efetivo destinado ao drywall e iniciado novas frentes de serviço à medida que áreas vêm sendo liberadas, com expectativa de recuperação progressiva ao longo dos próximos meses.
- Considerando o orçamento revisado com base em jan/24, observa-se descolamento entre o avanço físico e financeiro de 12,09%, o que representa um montante de aproximadamente R\$9MM. Ressalta-se que, mesmo com a atualização orçamentária que implicou em um acréscimo de R\$5,1MM, o descolamento permanece.



Versos Ipiranga  
Atico  
02-abr.-2025

Alvenaria Estrutural – Ático



Versos Ipiranga  
26° Pav.  
02-abr.-2025

Embutidos em Alvenaria – 26° Pav.



Versos Ipiranga  
25° Pav.  
02-abr.-2025

Gesso Liso – 25° Pav.



Versos Ipiranga  
24° Pav.  
02-abr.-2025

Estrutura Drywall – 24° Pav.



Versos Ipiranga  
23° Pav.  
02-abr.-2025

Reboco Interno – 23° Pav.



Versos Ipiranga  
22° Pav.  
02-abr.-2025

Cabos de Instalação – 22° Pav.



Versos Ipiranga  
21º Pav.  
02-abr.-2025

Bancada – 21º Pav.



Versos Ipiranga  
20º Pav.  
02-abr.-2025

Montagem de Elevadores – 20º Pav.



Versos Ipiranga  
19º Pav.  
02-abr.-2025

Batente Porta Corta Fogo – 19º Pav.



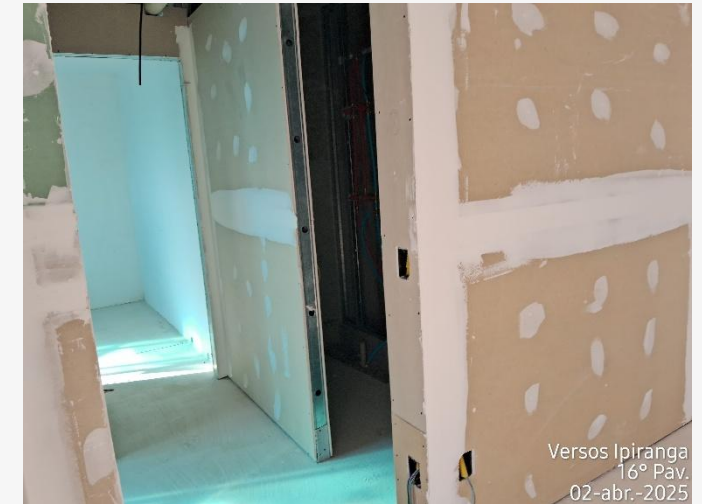
Versos Ipiranga  
18º Pav.  
02-abr.-2025

Alvenaria em Drywall – 18º Pav.



Versos Ipiranga  
17º Pav.  
02-abr.-2025

Corrimão – 17º Pav.



Versos Ipiranga  
16º Pav.  
02-abr.-2025

Alvenaria em Drywall – 16º Pav.



Versos Ipiranga  
14º Pav.  
02-abr.-2025

Cabos de Instalação – 14º Pav.



Versos Ipiranga  
13º Pav.  
02-abr.-2025

Forro de Gesso – 13º Pav.



Versos Ipiranga  
12º Pav.  
02-abr.-2025

Gradil – 12º Pav.



Versos Ipiranga  
11º Pav.  
02-abr.-2025

Bancada – 11º Pav.



Versos Ipiranga  
9º Pav.  
02-abr.-2025

Impermeabilização – 9º Pav.



Versos Ipiranga  
8º Pav.  
02-abr.-2025

Piso Cerâmico – 8º Pav.



Porta de Madeira – 6º Pav.

Versos Ipiranga  
6º Pav.  
02-abr.-2025



Esquadria de Alumínio – 5º Pav.

Versos Ipiranga  
5º Pav.  
02-abr.-2025



Pintura Interna – 4º Pav.

Versos Ipiranga  
4º Pav.  
02-abr.-2025



Portas de Shaft – 4º Pav.

Versos Ipiranga  
4º Pav.  
02-abr.-2025



Piso Cerâmico – 3º Pav.

Versos Ipiranga  
3º Pav.  
02-abr.-2025



Porta de Madeira – 3º Pav.

Versos Ipiranga  
3º Pav.  
02-abr.-2025



Vista Fachada – Foto dia 26/02/2025



Vista Fachada – Foto dia 02/04/2025

Versos Ipiranga  
02-abr.-2025



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

[Rovic 64](#)



# monitori<sup>ii</sup>

monitoramento imobiliário

---

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

