

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Rovic 64

Data Base: Mai/25

Emissão: 13/06/2025





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



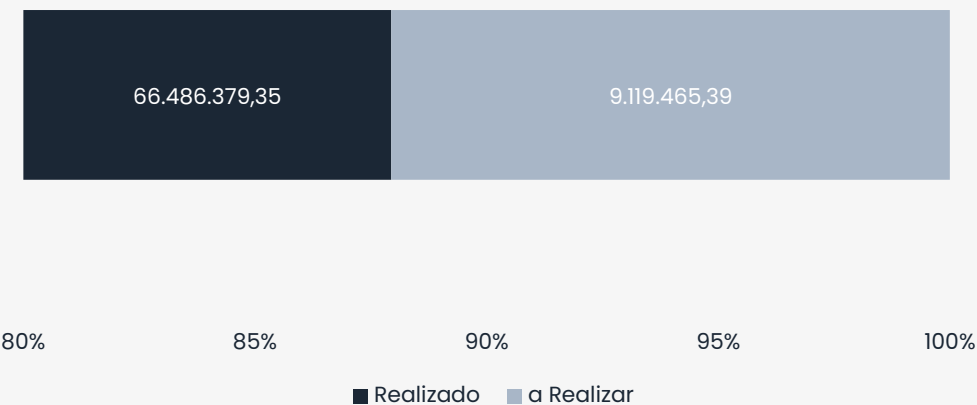
Unidades Tipo



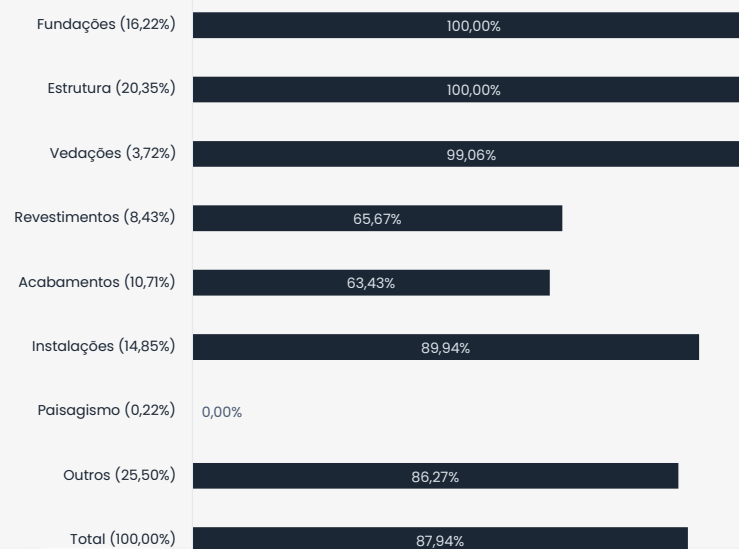
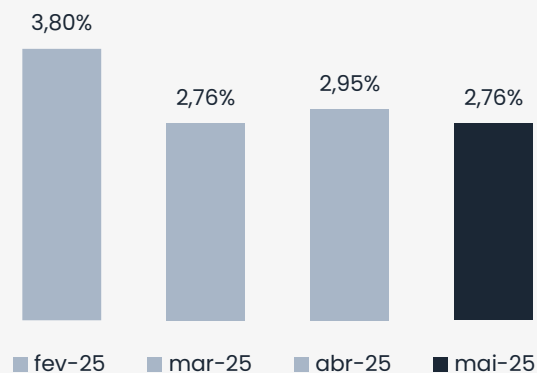


Empresa:	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Construtora:	MV Construções
Data Vistoria:	05/06/2025
Período de Medição:	07/05/2025 à 05/06/2025
Segmento:	Residencial + Comercial
Nº torres:	1
Nº pavimentos:	29
Nº unidades:	274
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (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

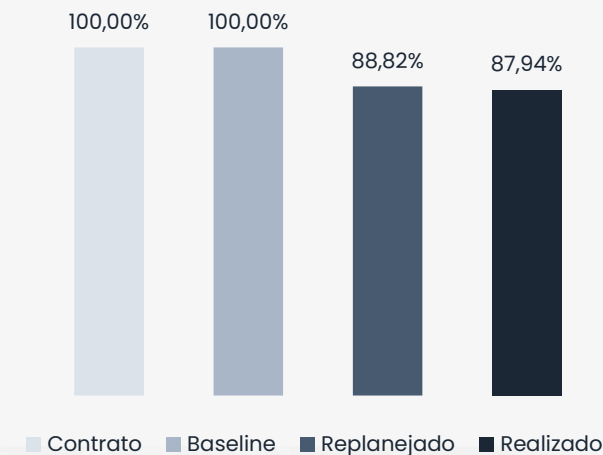
Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



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	1.302.331,34	1,72%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
2	DESPESAS LEGAIS / ADMINISTRATIVAS	213.848,06	232.741,07	0,31%	78,79%	2,55%	81,34%	43.430,11
3	IMPLANTAÇÃO CANTEIRO	405.570,51	441.401,78	0,58%	97,54%	0,46%	98,00%	8.848,09
4	SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO	3.205.514,96	3.488.715,24	4,61%	84,51%	2,73%	87,23%	445.350,31
5	EQUIPAMENTOS	1.413.986,17	1.538.908,78	2,04%	99,51%	0,09%	99,60%	6.166,12
6	MOVIMENTO DE TERRA	1.162.220,77	1.264.900,45	1,67%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES	11.270.323,25	12.266.031,82	16,22%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.134.203,78	15.382.929,97	20,35%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
9	ALVENARIA	2.583.840,75	2.812.117,46	3,72%	96,19%	2,87%	99,06%	26.550,41
10	COBERTURA	29.685,93	32.308,62	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	32.308,62
11	MUROS E CERCAS	160.261,18	174.419,91	0,23%	15,00%	55,00%	70,00%	52.325,97
12	REVESTIMENTO INTERNO	1.930.812,31	2.101.395,38	2,78%	72,48%	4,40%	76,88%	485.811,49
13	REVESTIMENTO EXTERNO	771.585,38	839.753,27	1,11%	87,68%	7,23%	94,91%	42.757,84
14	PISCINAS	55.629,56	60.544,31	0,08%	15,26%	7,63%	22,89%	46.685,21
15	IMPERMEABILIZAÇÃO	737.444,63	802.596,26	1,06%	25,14%	19,78%	44,92%	442.087,44
16	PISOS	2.357.723,99	2.566.023,78	3,39%	48,08%	6,35%	54,43%	1.169.409,55
17	PINTURA	1.410.622,01	1.535.247,40	2,03%	20,62%	16,01%	36,63%	972.924,25
18	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	2.494.629,44	2.715.024,53	3,59%	70,93%	10,03%	80,97%	516.759,64
20	ESQUADRIAS DE FERRO	1.084.750,70	1.180.586,07	1,56%	74,75%	1,63%	76,38%	278.869,68
21	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.044.698,53	1.136.995,37	1,50%	25,72%	24,22%	49,95%	569.092,13
22	ESQUADRIAS ESPECIAIS	18.908,83	20.579,38	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	20.579,38
23	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.499.107,95	4.896.594,36	6,48%	93,82%	0,87%	94,69%	260.209,89
24	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	3.526.887,76	3.838.480,63	5,08%	86,20%	0,16%	86,36%	523.654,76
25	LOUÇAS, METAIS E TAMPOS	1.195.523,67	1.301.145,59	1,72%	55,71%	4,49%	60,20%	517.792,83
26	ELEVADORES E PLATAFORMAS	2.292.008,16	2.494.502,10	3,30%	84,56%	1,58%	86,14%	345.751,61
27	EQUIPAMENTOS DIVERSOS	1.556.996,79	1.694.554,07	2,24%	55,79%	6,85%	62,65%	632.975,11
28	SERVIÇOS FINAIS	581.987,16	633.404,46	0,84%	2,89%	0,57%	3,47%	611.456,65
29	INCORPORAÇÃO	8.133.072,10	8.851.611,34	11,71%	85,18%	2,76%	87,94%	1.067.668,29
TOTAL (%)		69.468.457,50	75.605.844,75	100,00%	85,18%	2,76%	87,94%	9.119.465,39

Nota:

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



Principais serviços realizados:

- Alvenaria:
 - Alvenaria de Vedação – 2º Sub.;
 - Parede com Placa de Gesso Acartonado – 23º e 24º Pav.

 - Revestimentos Interno:
 - Porta Corta Fogo – 2º e 1º Sub.;
 - Forro de Gesso – Partes do 17º ao 20º Pav.;
 - Cerâmica (Parede) – Partes do 11º e 12º Pav.;
 - Sancas em Gesso – Partes do 17º ao 20º Pav.;
 - Tabica Metálica – 17º ao 20º Pav.

 - Piscina:
 - Reboco Externo – 75%.

 - Pisos:
 - Contrapiso – 20º ao 25º Pav.;
 - Proteção Mecânica – Partes do 12º Pav.
- Impermeabilização:
 - Argamassa Polimérica (Área de Serviço, Banhos e Terraços) – Partes do 13º e 16º Pav.;
 - Manta Asfáltica – Caixa D'água;
 - Reservatório superior – 100%.

 - Pintura:
 - Pintura Externa (Textura) – Partes do 1º ao 26º Pav.;
 - Pintura Interna (Esmaltada) – Partes do 2º ao 9º Pav.;
 - Pintura Interna (Látex) – Partes do 9º ao 15º Pav.

 - Esquadrias de Alumínio:
 - Porta de Alumínio – 70%;
 - Porta de Vidro – Partes do 16º ao 19º Pav.;
 - Portas Venezianas – Partes do 16º ao 18º Pav.

 - Esquadrias de Madeira:
 - Ferragens – Partes do 10º ao 16º Pav.;
 - Portas – Partes do 10º ao 16º Pav.



Materiais em uso (alocados na obra):

- Portas;
- 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.

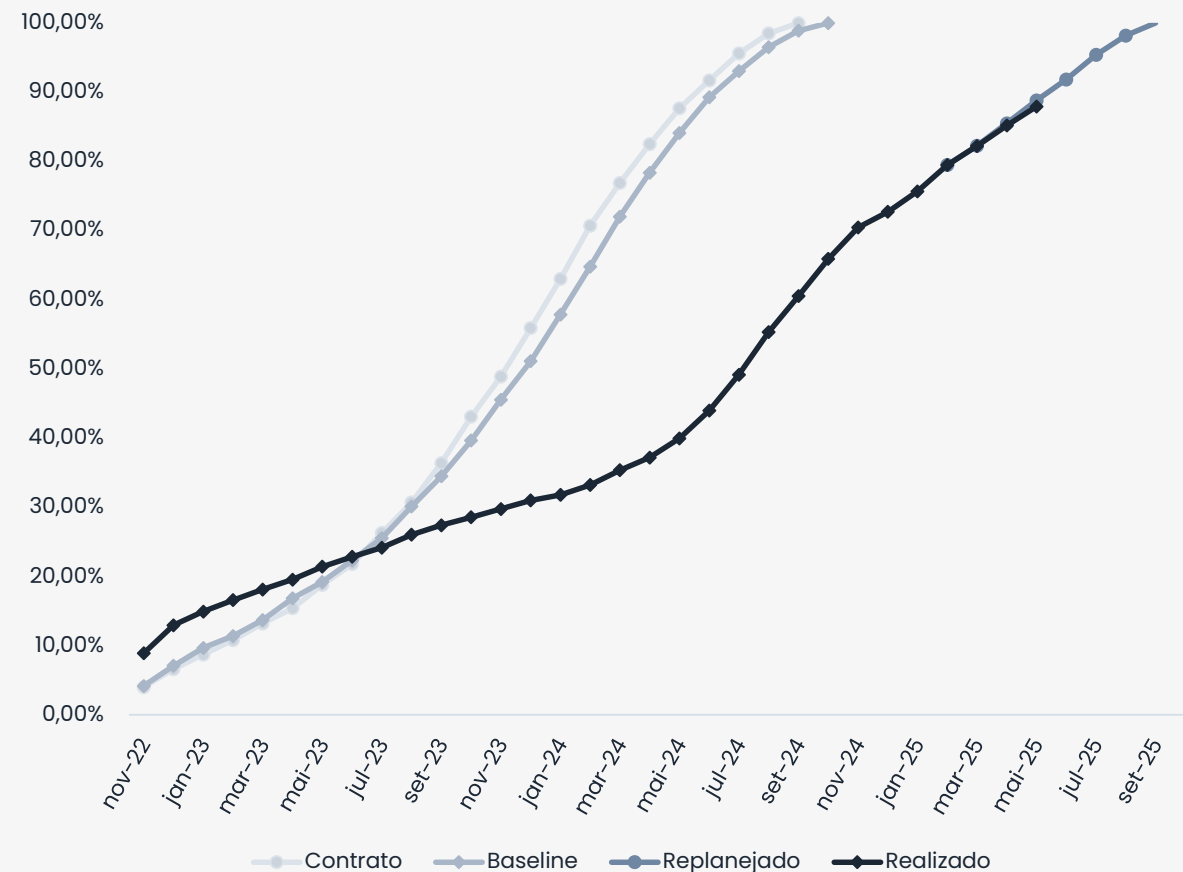
Principais Contratações:

- Comunicação Visual – Contratado;
- Ladrilho Hidráulico – Contratado;
- Piso Intertravado – Contratado;
- Calhas – A contratar;
- Luminárias – A contratar.

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)	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	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%				
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:	mai-25
INCC Base Relatório:	1.184,462
Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC):	70.015.066,35

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:	mai-25
INCC Base Relatório:	1.184,462
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	75.605.844,75

<i>Varição Orçamento Inicial (R\$):</i>	5.590.778,40
<i>Varição Orçamento Inicial (%):</i>	7,99%

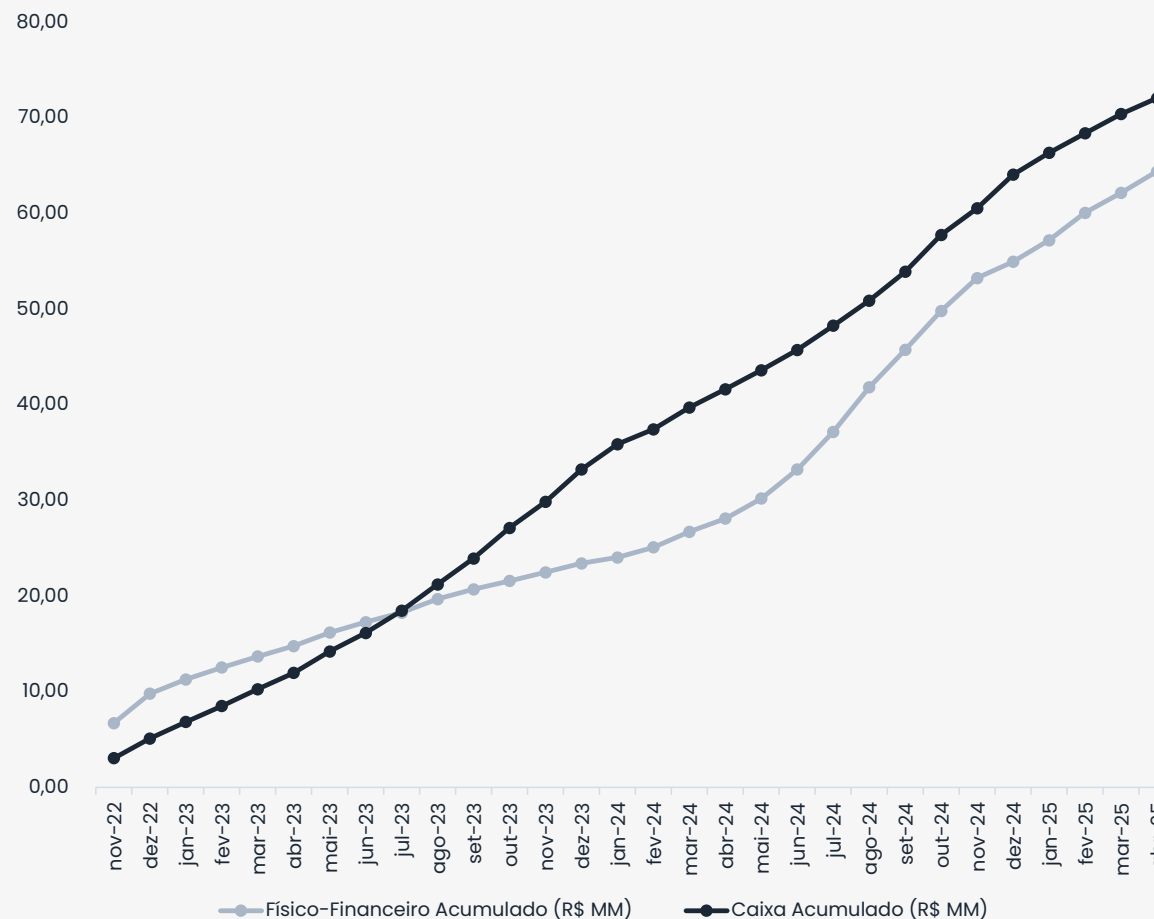
Saldo de Orçamento Revisado:

Data de Corte Incorridos:	abr-25	
Incorrido (BRL):	67.071.208,23	
Incorrido (INCC):	60.870,97	
Saldo a Incorrer (INCC):	2.960,41	
Incorrido (R\$ atualizado INCC):	72.099.349,84	95,36%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	3.506.494,91	4,64%

- O valor do orçamento revisado atualizado por INCC para a base Mai/25 é de R\$75.605.844,75
- O valor incorrido até Mai/25 é de R\$67.071.208,23 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$72.099.349,84;
- O incorrido financeiro representa portanto 95,36% do orçamento, estando 10,13% acima da medição apurada de 85,18%;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$3.506.494,91.



Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
nov-22	6,72	3,06	8,89%	4,05%	4,84%
dez-22	9,79	5,12	12,95%	6,77%	6,18%
jan-23	11,29	6,84	14,93%	9,05%	5,88%
fev-23	12,54	8,52	16,58%	11,27%	5,32%
mar-23	13,70	10,27	18,12%	13,58%	4,53%
abr-23	14,79	11,97	19,56%	15,83%	3,72%
mai-23	16,19	14,21	21,42%	18,80%	2,62%
jun-23	17,28	16,15	22,85%	21,36%	1,49%
jul-23	18,27	18,48	24,16%	24,44%	-0,28%
ago-23	19,69	21,23	26,05%	28,08%	-2,03%
set-23	20,71	23,95	27,40%	31,67%	-4,27%
out-23	21,59	27,13	28,56%	35,88%	-7,32%
nov-23	22,49	29,86	29,75%	39,50%	-9,75%
dez-23	23,43	33,24	30,99%	43,97%	-12,98%
jan-24	24,04	35,89	31,80%	47,47%	-15,67%
fev-24	25,11	37,45	33,21%	49,54%	-16,32%
mar-24	26,74	39,73	35,37%	52,56%	-17,19%
abr-24	28,12	41,64	37,19%	55,08%	-17,89%
mai-24	30,21	43,62	39,96%	57,69%	-17,73%
jun-24	33,25	45,75	43,98%	60,51%	-16,53%
jul-24	37,18	48,28	49,17%	63,86%	-14,69%
ago-24	41,84	50,90	55,35%	67,32%	-11,97%
set-24	45,76	53,92	60,52%	71,32%	-10,80%
out-24	49,83	57,77	65,90%	76,41%	-10,51%
nov-24	53,26	60,55	70,45%	80,09%	-9,64%
dez-24	54,97	64,08	72,71%	84,75%	-12,04%
jan-25	57,21	66,35	75,67%	87,76%	-12,09%
fev-25	60,08	68,40	79,47%	90,46%	-10,99%
mar-25	62,17	70,41	82,23%	93,13%	-10,90%
abr-25	64,40	72,06	85,18%	95,31%	-10,13%



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 Abr/25.**
- A medição física está 10,13% 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 06 de maio de 2025 com acompanhamento do engenheiro Fábio, representante da empresa MV Construções;
- Na referida data, a obra contava com efetivo de 97 funcionários, dos quais 7 estão alocados em funções indiretas;
- Em relação ao cronograma replanejado, observa-se que a obra apresenta um avanço físico acumulado 0,88% 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 10,13% 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.
- 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;



Versos Ipiranga
Cobertura
05-jun.-2025

Manta Asfáltica – Cobertura



Versos Ipiranga
26° Pav.
05-jun.-2025

Reboco Externo – 26° Pav.



Versos Ipiranga
25° Pav.
05-jun.-2025

Bancada – 25° Pav.



Versos Ipiranga
23° Pav.
05-jun.-2025

Alvenaria em Drywall – 23° Pav.



Versos Ipiranga
22° Pav.
05-jun.-2025

Aranha de Esgoto – 22° Pav.



Versos Ipiranga
16° Pav.
05-jun.-2025

Porta de Madeira – 16° Pav.



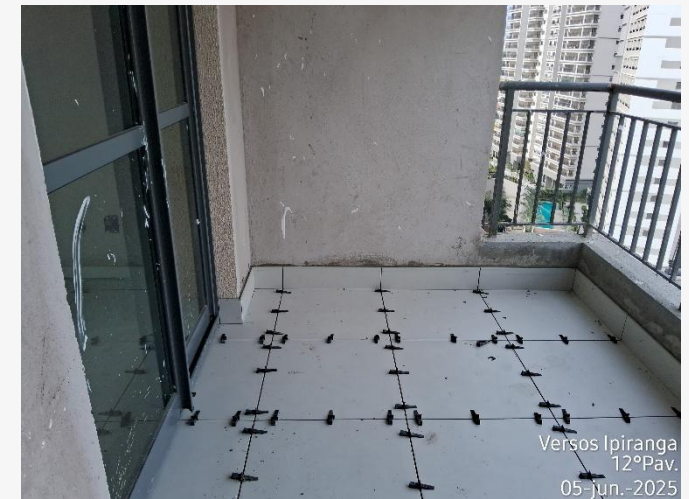
Versos Ipiranga
15º Pav.
05-jun.-2025

Esquadria de Alumínio – 15º Pav.



Versos Ipiranga
14º Pav.
05-jun.-2025

Pintura Interna – 14º Pav.



Versos Ipiranga
12º Pav.
05-jun.-2025

Piso Cerâmico – 12º Pav.



Versos Ipiranga
11º Pav.
05-jun.-2025

Piso Cerâmico – 11º Pav.



Versos Ipiranga
8º Pav.
05-jun.-2025

Embutidos em Alvenaria – 8º Pav.



Versos Ipiranga
7º Pav.
05-jun.-2025

Bancada – 7º Pav.



Disjuntores – 6º Pav.

Versos Ipiranga
6º Pav.
05-jun.-2025



Bacia Sanitária – 5º Pav.

Versos Ipiranga
5º Pav.
05-jun.-2025



Hall de Elevadores – 4º Pav.

Versos Ipiranga
4º Pav.
05-jun.-2025



Pintura Interna – 3º Pav.

Versos Ipiranga
3º Pav.
05-jun.-2025



Sanca de Gesso – Área Comum.

Versos Ipiranga
*Área Comum
05-jun.-2025



Portão de Acesso – Térreo

Versos Ipiranga
Área Comum
05-jun.-2025



Vista Fachada



Vista Fachada



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!

