

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Rovic 64

Data Base: Set/25

Emissão: 20/10/2025





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



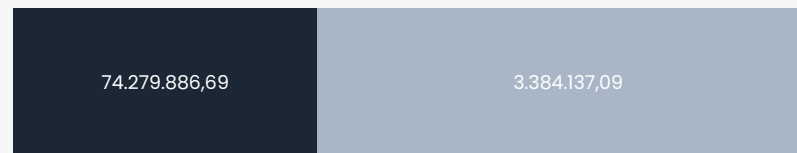
Unidades Tipo



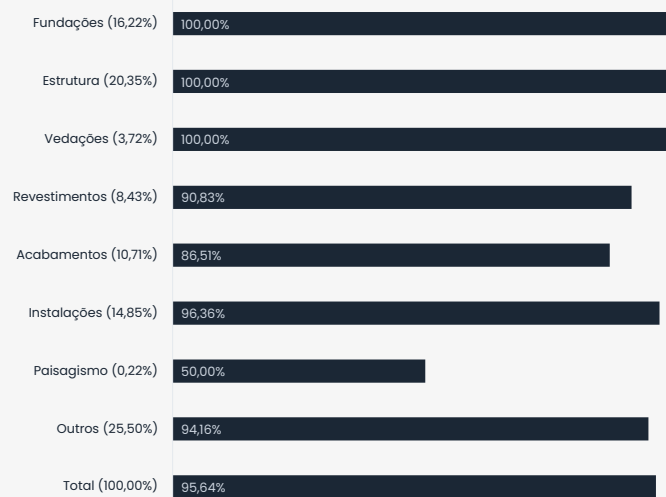
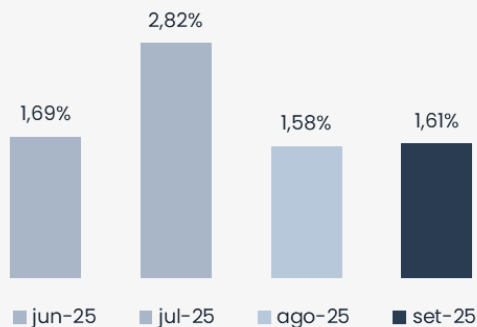


Empresa:	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Construtora:	MV Construções
Data Vistoria:	01/10/2025
Período de Medição:	04/09/2025 à 01/10/2025
Segmento:	Residencial + Comercial
Nº torres:	1
Nº pavimentos:	29
Nº unidades:	274
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (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:	nov-25
Quantidade de Meses de Obra:	37
Responsável Técnico pela Vistoria / CREA:	Caroline Faiolo / CREA 5070660421- SP

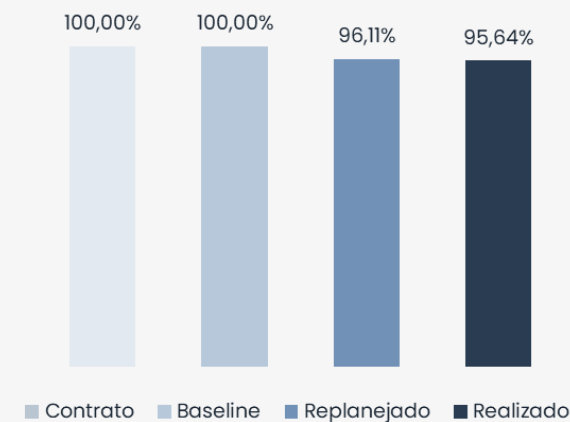
Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



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	1.337.784,04	1,72%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
2	DESPESAS LEGAIS / ADMINISTRATIVAS	213.848,06	239.076,86	0,31%	94,48%	1,49%	95,97%	9.635,87
3	IMPLANTAÇÃO CANTEIRO	405.570,51	453.417,84	0,58%	99,01%	0,27%	99,28%	3.283,43
4	SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO	3.205.514,96	3.583.686,74	4,61%	94,05%	1,60%	95,65%	155.952,46
5	EQUIPAMENTOS	1.413.986,17	1.580.801,70	2,04%	99,80%	0,05%	99,86%	2.288,18
6	MOVIMENTO DE TERRA	1.162.220,77	1.299.334,18	1,67%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES	11.270.323,25	12.599.943,69	16,22%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.134.203,78	15.801.691,56	20,35%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
9	ALVENARIA	2.583.840,75	2.888.670,29	3,72%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
10	COBERTURA	29.685,93	33.188,14	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	33.188,14
11	MUROS E CERCAS	160.261,18	179.168,05	0,23%	97,00%	3,00%	100,00%	-0,00
12	REVESTIMENTO INTERNO	1.930.812,31	2.158.600,59	2,78%	96,29%	2,20%	98,49%	32.547,94
13	REVESTIMENTO EXTERNO	771.585,38	862.613,44	1,11%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
14	PISCINAS	55.629,56	62.192,48	0,08%	27,47%	12,26%	39,73%	37.486,47
15	IMPERMEABILIZAÇÃO	737.444,63	824.444,93	1,06%	78,25%	15,90%	94,14%	48.284,39
16	PISOS	2.357.723,99	2.635.877,33	3,39%	77,26%	4,46%	81,73%	481.695,59
17	PINTURA	1.410.622,01	1.577.040,65	2,03%	59,55%	8,29%	67,83%	507.292,22
18	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	2.494.629,44	2.788.934,25	3,59%	86,03%	3,55%	89,58%	290.566,38
20	ESQUADRIAS DE FERRO	1.084.750,70	1.212.724,55	1,56%	90,61%	1,05%	91,66%	101.097,57
21	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.044.698,53	1.167.947,22	1,50%	90,55%	4,84%	95,40%	53.750,72
22	ESQUADRIAS ESPECIAIS	18.908,83	21.139,61	0,03%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
23	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.499.107,95	5.029.891,83	6,48%	98,62%	1,22%	99,85%	7.699,25
24	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	3.526.887,76	3.942.973,61	5,08%	92,83%	3,51%	96,33%	144.515,46
25	LOUÇAS, METAIS E TAMPOS	1.195.523,67	1.336.566,01	1,72%	83,90%	5,93%	89,83%	135.934,55
26	ELEVADORES E PLATAFORMAS	2.292.008,16	2.562.408,65	3,30%	89,31%	0,25%	89,56%	267.455,95
27	EQUIPAMENTOS DIVERSOS	1.556.996,79	1.740.684,05	2,24%	80,79%	5,48%	86,27%	238.926,38
28	SERVIÇOS FINAIS	581.987,16	650.647,30	0,84%	24,68%	8,26%	32,94%	436.335,74
29	INCORPORAÇÃO	8.133.072,10	9.092.574,21	11,71%	94,03%	1,61%	95,64%	396.200,40
TOTAL (%)		69.468.457,50	77.664.023,78	100,00%	94,03%	1,61%	95,64%	3.384.137,09

Nota:

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



Principais serviços realizados:

▪ Revestimentos Interno:

- Cantoneira Metálica – 23º ao 24º Pav.;
- Forro de Gesso – 25º ao 26º Pav.;
- Massa única – 1º ao 2º SS.;
- Cerâmica Parede – 23º ao 24º Pav.;

▪ Impermeabilização:

- Argamassa Polimérica (Área de Serviço) – Partes do 2º e 25º Pav.;
- Argamassa Polimérica (Banheiro) – Partes do 2º e 25º Pav.;
- Argamassa Polimérica (Terraço) – Partes do 2º e 25º Pav.;
- Piscina – 100%;
- Jardineiras – 80%.

▪ Pisos:

- Banheiros unidades – 23º ao 24º Pav.;
- Terraços/Áreas de serviço unidades – Partes do 2º ao 24º Pav.;
- Porcelanato (Hall/Circulação) – Geral.;
- Proteção mecânica – Partes do 2º ao 26º Pav.

▪ Pintura:

- Pintura Interna (Textura) – Térreo ao 26º Pav.;
- Pintura Interna (Esmaltada) – Partes do 7º ao 20º Pav.
- Pintura Interna (Latex) – Partes do térreo ao 15º Pav.

▪ Esquadrias de Alumínio:

- Porta de Alumínio – 22º ao 25º Pav.

▪ Esquadrias de Ferro:

- Guarda Corpo Metálico – 8º e 25º Pav.
- Ferragens – 2º ao 24º Pav.

▪ Esquadrias de Madeira:

- Porta de abrir (Aptos) – 2º e 24º Pav.
- Porta de abrir (Área comum) – 1º e 26º Pav.

▪ Instalações elétricas:

- Qlf aptos – 19º e 26º Pav.

▪ Instalações Hidráulicas:

- Hidrômetro Água fria e quente – 6º ao 26º Pav.;
- Louças e metais – 16º ao 20º / parte do 21º ao 24º Pav.



Materiais em uso (alocados na obra):

- Revestimentos;
- Tintas e Texturas;
- Ensacados;
- Forro;
- Tubos e Conexões;
- Cabos de Instalações;
- Revestimento Cerâmico;
- Louças e Metais.

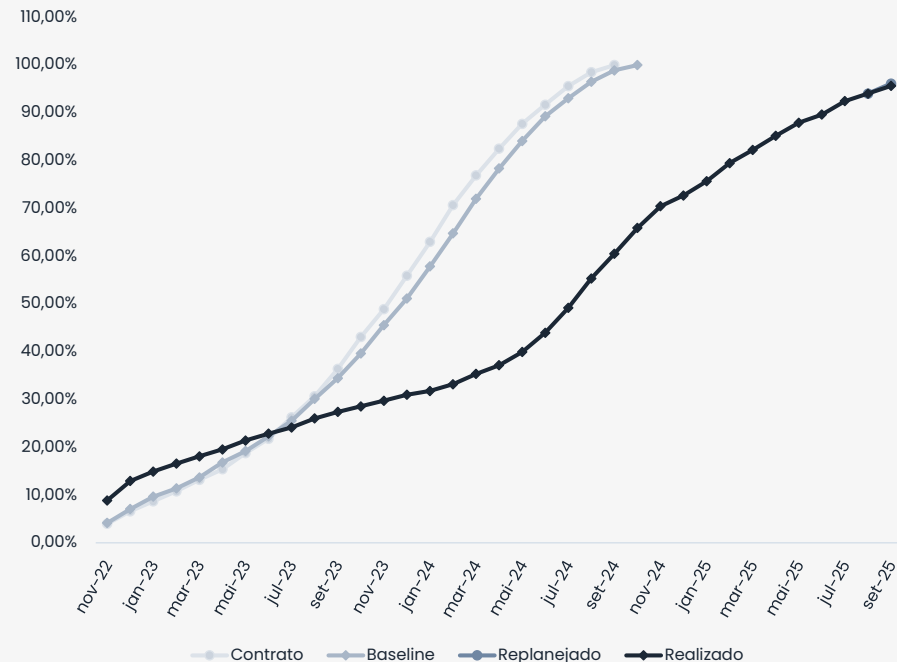
Principais Contratações:

- Piso Academia -Contratado.

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							3,80%	79,47%		-20,53%
mar-25							2,76%	82,23%		-17,77%
abr-25							2,95%	85,18%		-14,82%
mai-25							2,76%	87,94%		-12,06%
jun-25							1,69%	89,63%		-10,37%
jul-25							2,82%	92,45%		-7,55%
ago-25					1,58%	94,03%	1,58%	94,03%	0,00%	-5,97%
set-25					2,08%	96,11%	1,61%	95,64%	-0,47%	-4,36%
out-25					1,96%	98,07%				
nov-25					1,92%	100,00%				



Notas:

Cronograma baseline base Nov/22. Cronograma replanejado base Ago/25.

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:	set-25
INCC Base Relatório:	1.216,706
Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC):	71.921.050,50

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:	set-25
INCC Base Relatório:	1.216,706
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	77.664.023,78

<i>Varição Orçamento Inicial (R\$):</i>	<i>5.742.973,28</i>
<i>Varição Orçamento Inicial (%):</i>	<i>7,99%</i>

Saldo de Orçamento Revisado:

Data de Corte Incurridos:	ago-25	
Incurrido (BRL):	74.758.014,35	
Incurrido (INCC):	67.302,08	
Saldo a Incurrer (INCC):	-3.470,69	
Incurrido (R\$ atualizado INCC):	81.886.839,03	105,44%
Saldo a Incurrer (R\$ Atualizado INCC):	-4.222.815,25	-5,44%

- O valor do orçamento revisado e atualizado por INCC para a base Set/25 é de R\$ 77.664.023,78;
- O valor incorrido até Ago./25 é de R\$74.758.014,35 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 81.886.839,03;
- O incorrido financeiro representa portanto 105,44% do orçamento, estando 11,41% acima da medição apurada de 94,03%;
- O incorrido do projeto já ultrapassou 5,44% do orçamento revisado e atualizado



Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Mensal Realizado	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
nov-22	6,90	3,18	8,89%	8,89%	4,10%	4,79%
dez-22	10,06	5,30	4,07%	12,95%	6,82%	6,13%
jan-23	11,60	7,07	1,98%	14,93%	9,10%	5,83%
fev-23	12,88	8,79	1,65%	16,58%	11,32%	5,27%
mar-23	14,07	10,59	1,53%	18,12%	13,63%	4,48%
abr-23	15,19	12,34	1,44%	19,56%	15,88%	3,67%
mai-23	16,64	14,64	1,86%	21,42%	18,85%	2,57%
jun-23	17,75	16,63	1,43%	22,85%	21,41%	1,44%
jul-23	18,77	19,02	1,31%	24,16%	24,49%	-0,33%
ago-23	20,23	21,85	1,88%	26,05%	28,13%	-2,08%
set-23	21,28	24,64	1,35%	27,40%	31,72%	-4,32%
out-23	22,18	27,91	1,16%	28,56%	35,93%	-7,37%
nov-23	23,10	30,71	1,19%	29,75%	39,55%	-9,80%
dez-23	24,07	34,19	1,24%	30,99%	44,02%	-13,03%
jan-24	24,70	36,90	0,81%	31,80%	47,52%	-15,72%
fev-24	25,79	38,51	1,41%	33,21%	49,59%	-16,38%
mar-24	27,47	40,86	2,15%	35,37%	52,61%	-17,24%
abr-24	28,88	42,82	1,82%	37,19%	55,13%	-17,94%
mai-24	31,03	44,84	2,77%	39,96%	57,74%	-17,78%
jun-24	34,16	47,04	4,02%	43,98%	60,56%	-16,58%
jul-24	38,19	49,64	5,19%	49,17%	63,91%	-14,74%
ago-24	42,98	52,32	6,17%	55,35%	67,37%	-12,03%
set-24	47,00	55,43	5,17%	60,52%	71,38%	-10,86%
out-24	51,18	59,38	5,38%	65,90%	76,46%	-10,56%
nov-24	54,71	62,24	4,54%	70,45%	80,14%	-9,69%
dez-24	56,47	65,86	2,26%	72,71%	84,81%	-12,09%
jan-25	58,77	68,20	2,96%	75,67%	87,81%	-12,14%
fev-25	61,72	70,30	3,80%	79,47%	90,52%	-11,05%
mar-25	63,86	72,37	2,76%	82,23%	93,18%	-10,96%
abr-25	66,16	74,06	2,95%	85,18%	95,36%	-10,18%
mai-25	68,30	76,18	2,76%	87,94%	98,09%	-10,16%
jun-25	69,61	78,48	1,69%	89,63%	101,05%	-11,42%
jul-25	71,80	80,30	2,82%	92,45%	103,39%	-10,94%
ago-25	73,03	81,89	1,58%	94,03%	105,44%	-11,41%
set-25						

Legenda:

(A): Orçamento Nominal – valor original previsto no orçamento sem atualização monetária;

(B): Orçamento Atualizado por INCC – valor do orçamento corrigido pelo índice INCC na data-base do relatório;

(D): Caixa Acumulado – montante dos custos incorridos, atualizados pelo INCC, até a data-base do relatório;

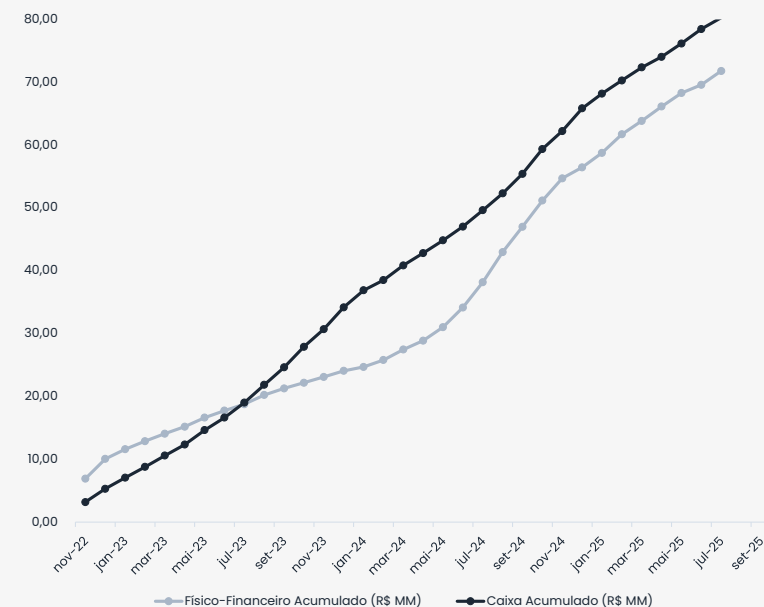
(E): Medição Física Acumulada – percentual de avanço físico acumulado da obra;

(F): Caixa Realizado Acumulado – razão entre o valor incorrido acumulado atualizado por INCC e o orçamento total atualizado por INCC

(G): Variação Físico-Financeira – diferença entre a medição física acumulada e o percentual financeiro executado acumulado

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 Ago./25.***
- *A medição física está 11,41% abaixo da medição financeira;*





- A medição foi realizada no dia 01 de Outubro de 2025 com acompanhamento do Engenheiro Fábio, representante da empresa MV Construções.
- Nesta etapa, a obra conta com 87 profissionais atuando diretamente no local, distribuídos entre 80 operacionais e 7 administrativos e supervisores.
- Verifica-se um descompasso entre a medição física e a medição financeira da obra, com defasagem de 11,41% no avanço físico em relação ao avanço financeiro acumulado até Ago./25, bem como a obra atingiu 5,44% a mais de gasto acumulado se tendo como base o orçamento inicial.
- Concessionárias : **Sabesp**, Obra ligada na rede de abastecimento e esgoto. / **Enel** – Obra com energia definitiva ligada, porém ainda falta instalar os medidores, que estão programados para ser instalados na semana do dia 13/10. / **AVCB** – Este documento, que é demanda dos Bombeiros, já foi emitido e a obra esta em conformidade. / **Habite-se** já foi solicitado.
- A obra mantém o prazo de entrega para Nov./25, exceto para a área da piscina que poderá avançar para Dez./25.



1º SS .



2º Pavto interno.



2º Pavto externo.



7º Pavto.



13º Pavto.



19º Pavto.



21º Pavto.



25º Pavto.



26º Pavto.



26º Pavto.



Térreo.



Térreo.



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!

