

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Mai/24



Obra: Versos Ipiranga | *Emissão: 13/06/2024*



Perspectiva



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



Construtora



Empreendimento

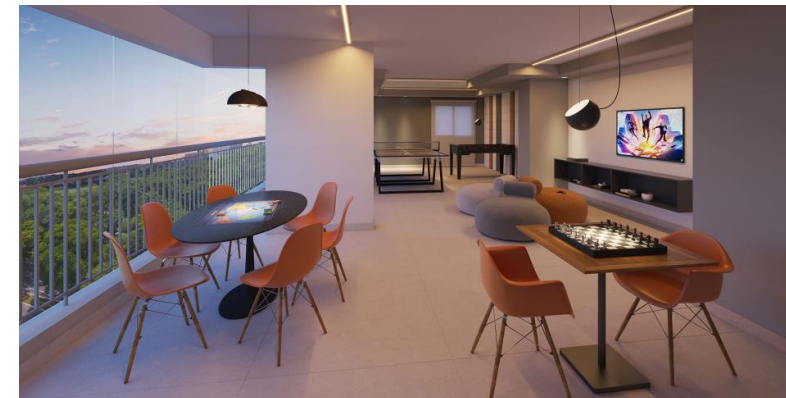
*“Desfrute da praticidade e comodidade que você e a sua família merecem vivendo em um dos bairros mais valorizados e completos da cidade: escolas, hospitais, supermercados, academias, serviços, mobilidade e tudo o que a infraestrutura do Ipiranga tem para oferecer.”**

*Informações retiradas do site do empreendimento.

Área Comum

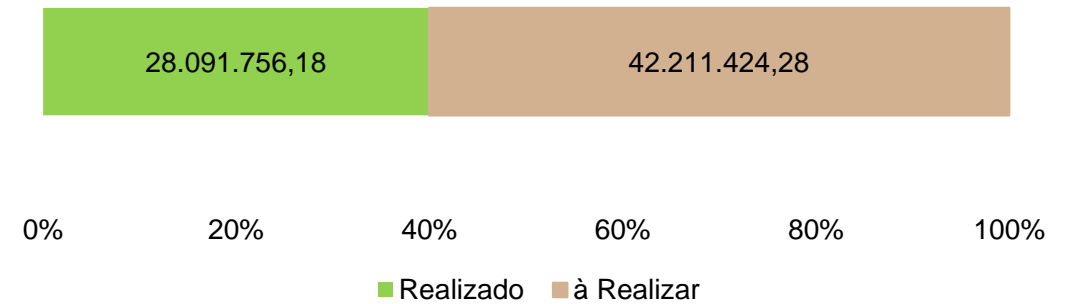


Unidades Tipo

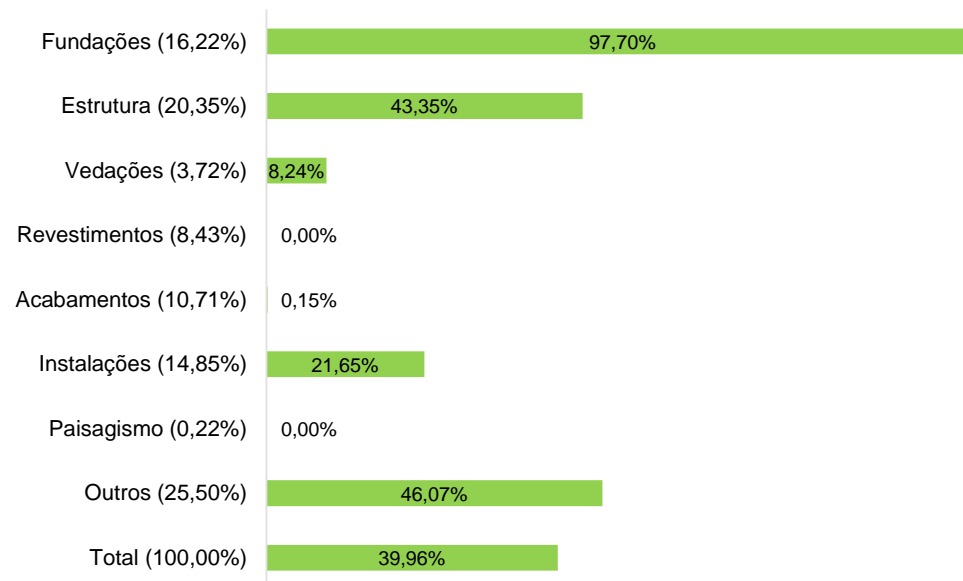
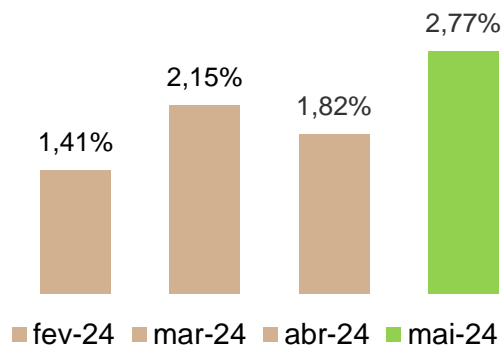


Empresa:	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Construtora:	MV Construções
Data Vistoria:	03/06/2024
Período de Medição:	06/05/2024 à 03/06/2024
Segmento:	Residencial + Comercial
Nº torres:	1
Nº pavimentos:	29
Nº unidades:	274
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (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

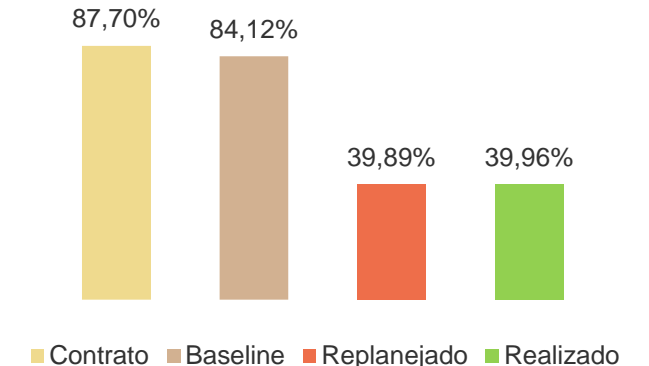
Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



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	1.210.991,50	1,72%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
2	DESPESAS LEGAIS / ADMINISTRATIVAS	213.848,06	216.417,63	0,31%	34,40%	2,56%	36,96%	136.430,15
3	IMPLANTAÇÃO CANTEIRO	405.570,51	410.443,79	0,58%	88,44%	1,58%	90,02%	40.955,28
4	SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO	3.205.514,96	3.244.031,97	4,61%	36,83%	2,74%	39,57%	1.960.299,11
5	EQUIPAMENTOS	1.413.986,17	1.430.976,42	2,04%	53,21%	5,57%	58,79%	589.735,66
6	MOVIMENTO DE TERRA	1.162.220,77	1.176.185,85	1,67%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES	11.270.323,25	11.405.745,83	16,22%	97,12%	0,58%	97,70%	262.823,15
8	ESTRUTURA	14.134.203,78	14.304.038,33	20,35%	36,28%	7,07%	43,35%	8.102.903,56
9	ALVENARIA	2.583.840,75	2.614.887,81	3,72%	5,26%	2,98%	8,24%	2.399.325,00
10	COBERTURA	29.685,93	30.042,63	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	30.042,63
11	MUROS E CERCAS	160.261,18	162.186,86	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	162.186,86
12	REVESTIMENTO INTERNO	1.930.812,31	1.954.012,67	2,78%	0,00%	0,00%	0,00%	1.954.012,67
13	REVESTIMENTO EXTERNO	771.585,38	780.856,64	1,11%	0,00%	0,00%	0,00%	780.856,64
14	PISCINAS	55.629,56	56.298,00	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	56.298,00
15	IMPERMEABILIZAÇÃO	737.444,63	746.305,66	1,06%	0,00%	0,00%	0,00%	746.305,66
16	PISOS	2.357.723,99	2.386.054,06	3,39%	0,00%	0,00%	0,00%	2.386.054,06
17	PINTURA	1.410.622,01	1.427.571,84	2,03%	0,00%	0,00%	0,00%	1.427.571,84
18	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	2.494.629,44	2.524.604,55	3,59%	0,00%	0,46%	0,46%	2.512.986,53
20	ESQUADRIAS DE FERRO	1.084.750,70	1.097.784,91	1,56%	0,00%	0,00%	0,00%	1.097.784,91
21	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.044.698,53	1.057.251,48	1,50%	0,00%	0,00%	0,00%	1.057.251,48
22	ESQUADRIAS ESPECIAIS	18.908,83	19.136,04	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	19.136,04
23	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.499.107,95	4.553.168,58	6,48%	10,68%	4,20%	14,88%	3.875.470,02
24	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	3.526.887,76	3.569.266,33	5,08%	1,47%	5,05%	6,52%	3.336.476,72
25	LOUÇAS, METAIS E TAMPOS	1.195.523,67	1.209.888,91	1,72%	0,00%	0,00%	0,00%	1.209.888,91
26	ELEVADORES E PLATAFORMAS	2.292.008,16	2.319.548,60	3,30%	58,23%	0,00%	58,23%	968.866,93
27	EQUIPAMENTOS DIVERSOS	1.556.996,79	1.575.705,44	2,24%	0,00%	0,00%	0,00%	1.575.705,44
28	SERVIÇOS FINAIS	581.987,16	588.980,23	0,84%	1,50%	0,00%	1,50%	580.122,69
29	INCORPORAÇÃO	8.133.072,10	8.230.797,92	11,71%	37,19%	2,77%	39,96%	4.941.934,36
TOTAL (%)		69.468.457,50	70.303.180,46	100,00%	37,19%	2,77%	39,96%	42.211.424,28

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 – 5º ao 7º Pav;
 - Concreto – 5º ao 7º Pav;
 - Escoamento para Parede – 5º ao 7º Pav;
 - Forma para Parede – 5º ao 7º Pav.
- Alvenaria:
 - Alvenaria de Vedação – Partes do 1º e 2º Pav.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Janela de Alumínio – Partes do 2º Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Distribuição de Iluminação, Tomadas e Energia – 5º ao 7º Pav;
 - SPDA e Aterramento – 31,61%.
- Instalações Hidráulicas:
 - Marcação de Passagens Hidráulica – 5º ao 7º Pav;
 - Distribuição AF– Partes do 1º SS ao Térreo;
 - Gás – Unidades e Áreas comuns – 1º e Partes do 2º Pav;
 - Águas Pluviais – Partes do 1º SS ao 4º Pav;
 - Esgoto e Ventilação – Partes do 1º SS ao 4º Pav;
 - Dreno de Ar Condicionado – 1º Pav.

Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Estrutura Pav tipos.
- Alvenaria:
 - Alvenaria vedação.
- Revestimento Interno:
 - Gesso Liso.
- Pisos:
 - Contrapiso.
- Instalações Elétricas:
 - Distribuição de Iluminação, Tomadas e Energia.
- Instalações Hidráulicas:
 - Marcação de passagens Hidráulica;
 - Distribuição de AF;
 - Gás;
 - Ar Condicionado.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Caixilhos.

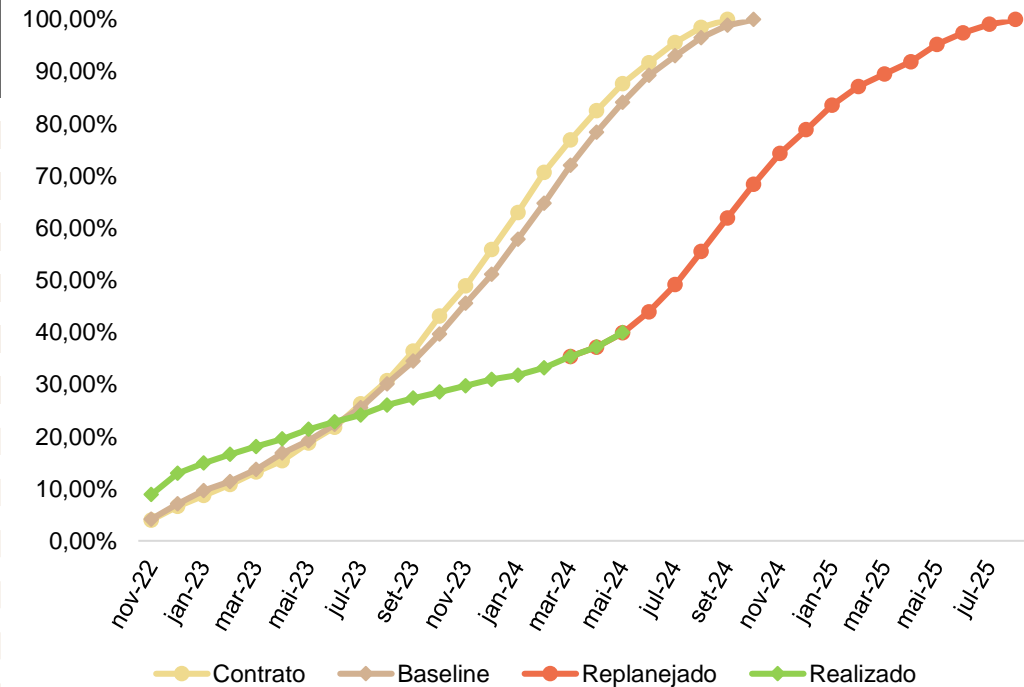
Materiais em uso (alocado na obra):

- Aço;
- Formas;
- Ensacados;
- Escoramento;
- Eletrodutos;
- Caixilhos de Alumínio;
- Caixa Elétrica;
- Blocos de Concreto;
- Tubos e Conexões.

Principais Contratações:

- Granito – À Contratar;
- Sistema de Pressurização – 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%				
jul-24	3,90%	95,60%	3,78%	93,04%	5,21%	49,15%				
ago-24	2,90%	98,50%	3,46%	96,51%	6,35%	55,50%				
set-24	1,50%	100,00%	2,38%	98,89%	6,43%	61,93%				
out-24			1,11%	100,00%	6,47%	68,40%				
nov-24					5,89%	74,29%				
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.

- ✓ O orçamento atualizado por INCC para a data base do relatório. O valor atualizado será utilizado para fazer o comparativo “físico-financeiro x caixa realizado”;
- ✓ O orçamento da obra foi revisado tendo um aumento de 7,99%, que equivale a R\$ 5.198.665,58 a mais do orçamento inicial.

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-24
INCC Base Relatório:	1.101,389
Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC):	65.104.514,89

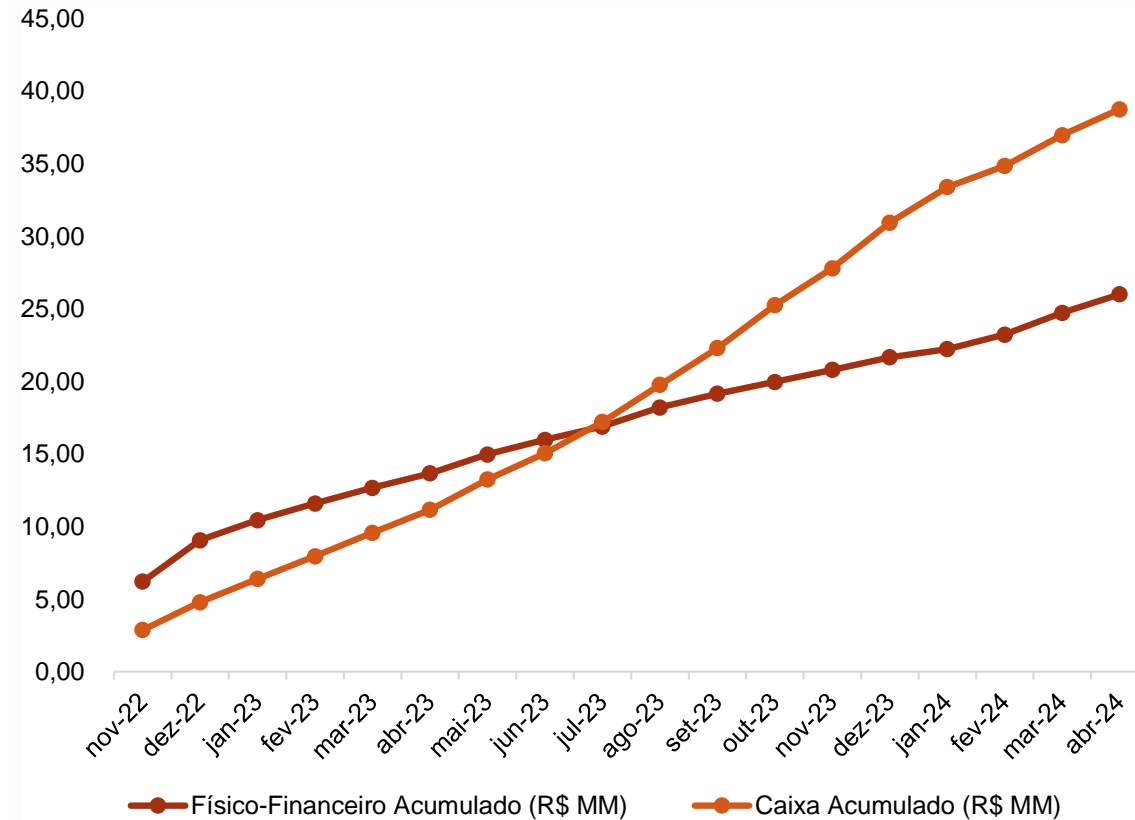
Orçamento Revisado:

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-24
INCC Base Relatório:	1.101,389
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	70.303.180,46

<i>Varição Orçamento Inicial (R\$):</i>	<i>5.198.665,58</i>
<i>Varição Orçamento Inicial (%):</i>	<i>7,99%</i>

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
nov-22	6,22	2,88	8,89%	4,12%	4,77%
dez-22	9,06	4,80	12,95%	6,86%	6,10%
jan-23	10,45	6,40	14,93%	9,15%	5,78%
fev-23	11,60	7,96	16,58%	11,38%	5,21%
mar-23	12,67	9,59	18,12%	13,70%	4,41%
abr-23	13,68	11,17	19,56%	15,97%	3,59%
mai-23	14,98	13,25	21,42%	18,95%	2,47%
jun-23	15,98	15,05	22,85%	21,52%	1,33%
jul-23	16,90	17,22	24,16%	24,62%	-0,46%
ago-23	18,22	19,78	26,05%	28,28%	-2,23%
set-23	19,16	22,30	27,40%	31,89%	-4,49%
out-23	19,98	25,26	28,56%	36,12%	-7,56%
nov-23	20,81	27,80	29,75%	39,75%	-10,00%
dez-23	21,68	30,95	30,99%	44,25%	-13,26%
jan-24	22,24	33,41	31,80%	47,76%	-15,96%
fev-24	23,23	34,86	33,21%	49,84%	-16,63%
mar-24	24,74	36,98	35,37%	52,88%	-17,51%
abr-24	26,01	38,76	37,19%	55,41%	-18,23%



- ✓ *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/24.**
- ✓ *A medição física está 18,23%% 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.



Proteção Perimetral



Proteção Passagem de Pedestre



Proteção de Vão de Elevador

- ✓ A medição foi acompanhado pelo Eng. Fábio (MV Construções) em 03/06/2024;
- ✓ A obra conta com 78 funcionários no total sendo 9 MV Construções;
- ✓ A previsão de entrega da obra está prevista para Ago/25;
- ✓ Caminho Crítico: Execução de Estrutura;
- ✓ Recebemos da MV Construções o orçamento revisado base Jan/24, alteramos a nossa base de medição considerando o orçamento revisado.
- ✓ Considerando o orçamento revisado base Jan/24 o descolamento entre o físico x financeiro é de 18,23% que corresponde a R\$ 12 MM, ou seja, mesmo com o orçamento revisado e tendo um aumento de R\$ 5.1 MM o descolamento continua. Questionamos se parte disso seria estoque ou se o orçamento teve alguma revisão, mas não tivemos retorno da Rovic.



Escoramento – 6º pav



Prumada Hidráulica – 3º pav



Guarda Corpo – 2º pav



Cabos de Instalações – 2º Pav



Marcação de Alvenaria – 1º Pav



Vista do 2º SS



Vista Fachada Lateral



Vista Fachada Frontal

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

<https://drive.google.com/drive/folders/1SsDNqGM5qr8nr00Aa57oOFqYxZD3LTj5>



Base Mai/2024