

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Out/24



Obra: Versos Ipiranga | Emissão: 08/11/2024



Perspectiva



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



Construtora



Empreendimento

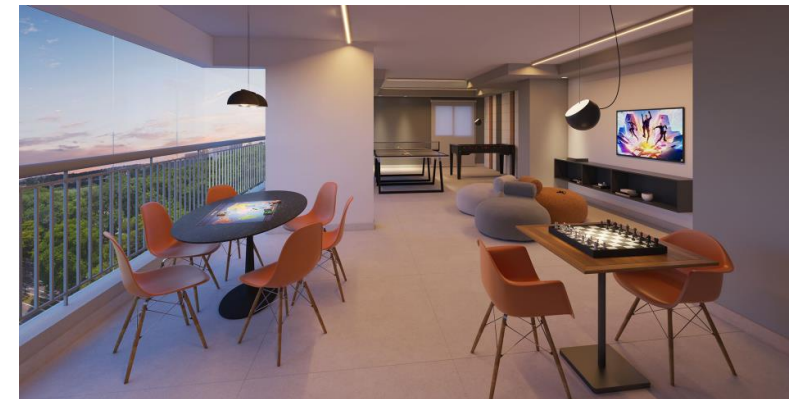
*“Desfrute da praticidade e comodidade que você e a sua família merecem vivendo em um dos bairros mais valorizados e completos da cidade: escolas, hospitais, supermercados, academias, serviços, mobilidade e tudo o que a infraestrutura do Ipiranga tem para oferecer.”**

*Informações retiradas do site do empreendimento.

Área Comum

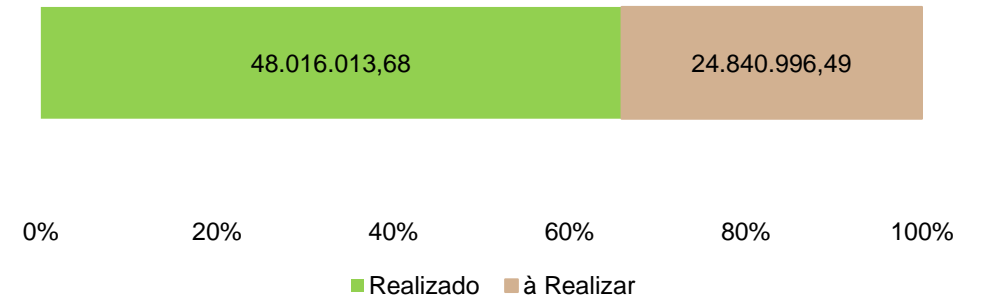


Unidades Tipo

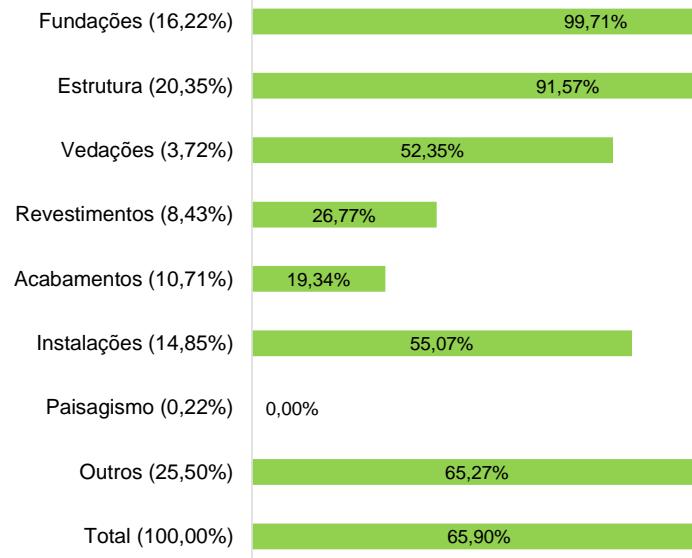
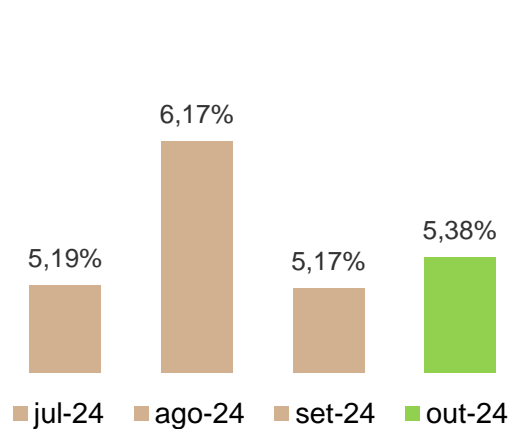


Empresa:	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Construtora:	MV Construções
Data Vistoria:	31/10/2024
Período de Medição:	01/10/2024 à 31/10/2024
Segmento:	Residencial + Comercial
Nº torres:	1
Nº pavimentos:	29
Nº unidades:	274
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (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

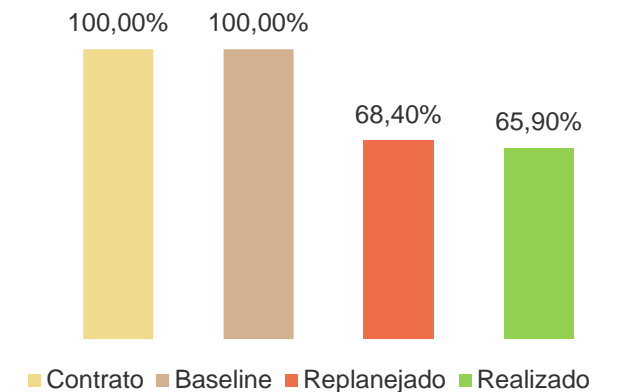
Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



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	1.254.981,92	1,72%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
2	DESPESAS LEGAIS / ADMINISTRATIVAS	213.848,06	224.279,20	0,31%	55,98%	4,98%	60,96%	87.560,10
3	IMPLANTAÇÃO CANTEIRO	405.570,51	425.353,55	0,58%	93,44%	0,89%	94,33%	24.101,77
4	SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO	3.205.514,96	3.361.874,50	4,61%	59,94%	5,48%	65,41%	1.162.750,28
5	EQUIPAMENTOS	1.413.986,17	1.482.958,00	2,04%	79,13%	4,95%	84,08%	236.079,61
6	MOVIMENTO DE TERRA	1.162.220,77	1.218.911,91	1,67%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES	11.270.323,25	11.820.070,36	16,22%	99,71%	0,00%	99,71%	34.046,31
8	ESTRUTURA	14.134.203,78	14.823.646,09	20,35%	84,43%	7,14%	91,57%	1.249.762,06
9	ALVENARIA	2.583.840,75	2.709.876,09	3,72%	39,69%	12,65%	52,35%	1.291.382,79
10	COBERTURA	29.685,93	31.133,96	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	31.133,96
11	MUROS E CERCAS	160.261,18	168.078,45	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	168.078,45
12	REVESTIMENTO INTERNO	1.930.812,31	2.024.994,04	2,78%	22,22%	9,36%	31,58%	1.385.518,05
13	REVESTIMENTO EXTERNO	771.585,38	809.222,00	1,11%	22,51%	13,17%	35,68%	520.509,86
14	PISCINAS	55.629,56	58.343,07	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	58.343,07
15	IMPERMEABILIZAÇÃO	737.444,63	773.415,92	1,06%	11,20%	2,43%	13,64%	667.946,27
16	PISOS	2.357.723,99	2.472.729,74	3,39%	19,28%	5,37%	24,65%	1.863.303,10
17	PINTURA	1.410.622,01	1.479.429,74	2,03%	0,32%	0,00%	0,32%	1.474.726,17
18	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	2.494.629,44	2.616.313,20	3,59%	28,95%	6,88%	35,82%	1.679.069,74
20	ESQUADRIAS DE FERRO	1.084.750,70	1.137.662,99	1,56%	33,39%	14,66%	48,04%	591.082,43
21	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.044.698,53	1.095.657,14	1,50%	0,00%	0,90%	0,90%	1.085.754,55
22	ESQUADRIAS ESPECIAIS	18.908,83	19.831,17	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	19.831,17
23	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.499.107,95	4.718.566,75	6,48%	36,93%	12,40%	49,34%	2.390.608,76
24	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	3.526.887,76	3.698.923,32	5,08%	48,89%	9,11%	58,00%	1.553.375,12
25	LOUÇAS, METAIS E TAMPOS	1.195.523,67	1.253.839,27	1,72%	0,00%	0,86%	0,86%	1.243.022,05
26	ELEVADORES E PLATAFORMAS	2.292.008,16	2.403.808,40	3,30%	60,64%	1,19%	61,83%	917.515,36
27	EQUIPAMENTOS DIVERSOS	1.556.996,79	1.632.944,43	2,24%	0,80%	1,46%	2,26%	1.596.020,87
28	SERVIÇOS FINAIS	581.987,16	610.375,50	0,84%	1,50%	0,00%	1,50%	601.196,19
29	INCORPORAÇÃO	8.133.072,10	8.529.789,46	11,71%	60,52%	5,38%	65,90%	2.908.278,41
TOTAL (%)		69.468.457,50	72.857.010,17	100,00%	60,52%	5,38%	65,90%	24.840.996,49

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 – 22º ao 24º Pav;
 - Concreto – 22º ao 24º Pav;
 - Escoamento – 22º ao 24º Pav;
 - Forma para Parede – 22º ao 24º Pav;
 - Formas (Lajes/ Vigas) – 19º ao 21º Pav.
- Alvenaria:
 - Alvenaria de Vedação – 14º ao 17º Pav.
 - Paredes com Placas de Gesso Acartonado – 5º e 6º Pav
- Esquadrias de Alumínio:
 - Janela de Correr – 19º ao 21º Pav;
 - Guarda Corpo Metálico (Aptos) – Partes do 16º ao 20º Pav.
- Revestimento Interno:
 - Chapisco Rolado – 12º ao 14º Pav;
 - Gesso Corrido em Paredes – 9º ao 11º Pav.
- Pisos:
 - Contrapiso Cimentado Autonivelante – 14º ao 16º Pav.
- Instalações Elétricas/Hidráulicas:
 - Distribuição de Iluminação e Tomadas – 19º, 23º e 24º Pav;
 - Drenos de Ar Condicionado – 17º ao 19º Pav.

Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Estrutura Pav tipos.
- Alvenaria:
 - Alvenaria vedação;
 - Paredes com Placas de Gesso Acartonado.
- Revestimento Interno:
 - Gesso Liso;
 - Massa Única Interna.
- Pisos:
 - Contrapiso Cimentado Autonivelante.
- Instalações Elétricas:
 - Distribuição de Iluminação, Tomadas e Energia.
- Instalações Hidráulicas:
 - Esgoto e Ventilação;
 - Aguas Pluviais;
 - Distribuição de AF;
 - Gás;
 - Drenos de Ar Condicionado.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Caixilhos de Alumínio.

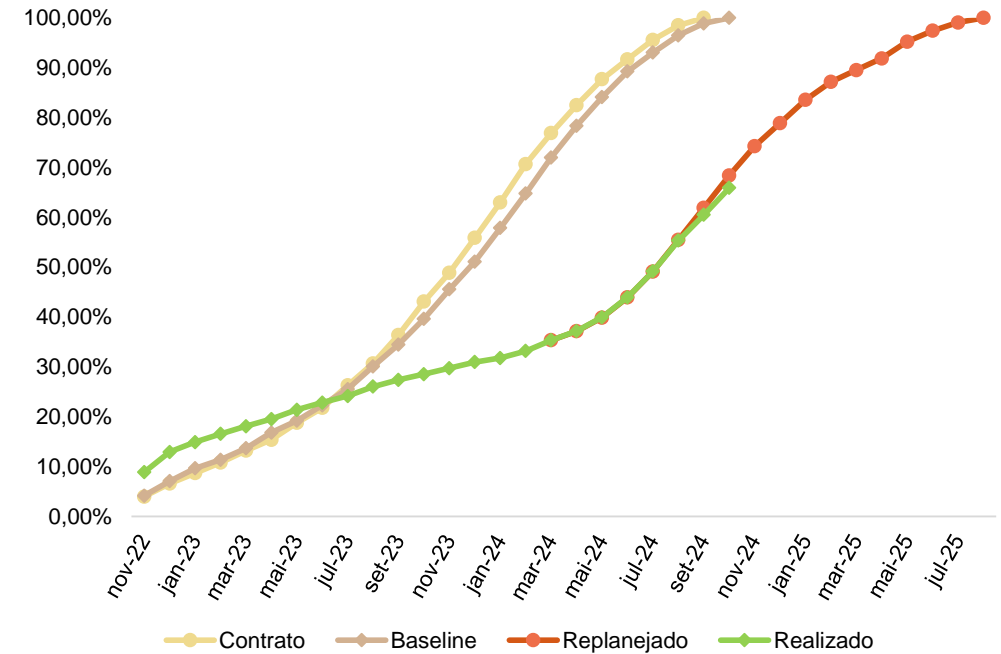
Materiais em uso (alocado na obra):

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

Principais Contratações:

- Limpeza – À Contratar;
- Pintura – 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%	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%				
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 valor do orçamento revisado atualizado por INCC para a base Set/24 é de R\$ 72.857.010,17;
- ✓ O valor incorrido até Set/24 é de R\$ 49.351.062,09 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 52.002.035,68;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 71,38% do orçamento, estando 10,86% acima da medição apurada de 60,52%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 20.854.974,49.

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:	out-24
INCC Base Relatório:	1.141,398
Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC):	67.469.498,14

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

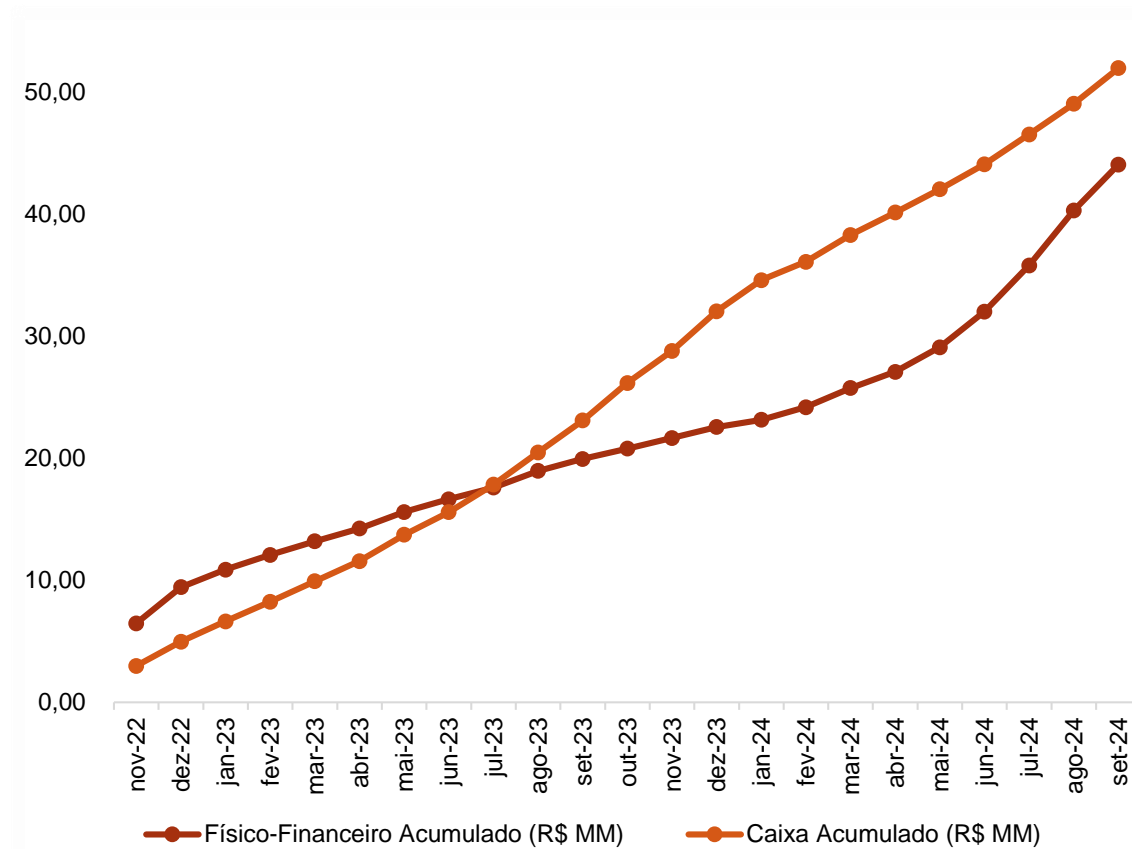
INCC Base Orçamento:	1.088,312
Total Obra (INCC):	63.831,38
Data Relatório:	out-24
INCC Base Relatório:	1.141,398
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	72.857.010,17

<i>Variação Orçamento Inicial (R\$):</i>	<i>5.387.512,04</i>
<i>Variação Orçamento Inicial (%):</i>	<i>7,99%</i>

Saldo de Orçamento Revisado:

Data de Corte Incorridos:	set-24
Incorrido (BRL):	49.351.062,09
Incorrido (INCC):	45.559,95
Saldo a Incorrer (INCC):	18.271,43
Incorrido (R\$ atualizado INCC):	52.002.035,68 71,38%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	20.854.974,49 28,62%

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
nov-22	6,48	2,99	8,89%	4,10%	4,79%
dez-22	9,44	4,97	12,95%	6,82%	6,13%
jan-23	10,88	6,63	14,93%	9,10%	5,83%
fev-23	12,08	8,25	16,58%	11,32%	5,27%
mar-23	13,20	9,93	18,12%	13,63%	4,48%
abr-23	14,25	11,57	19,56%	15,88%	3,67%
mai-23	15,61	13,74	21,42%	18,85%	2,57%
jun-23	16,65	15,60	22,85%	21,41%	1,44%
jul-23	17,60	17,84	24,16%	24,49%	-0,33%
ago-23	18,98	20,50	26,05%	28,13%	-2,08%
set-23	19,96	23,11	27,40%	31,72%	-4,32%
out-23	20,81	26,18	28,56%	35,93%	-7,37%
nov-23	21,67	28,81	29,75%	39,55%	-9,80%
dez-23	22,58	32,07	30,99%	44,02%	-13,03%
jan-24	23,17	34,62	31,80%	47,52%	-15,72%
fev-24	24,20	36,13	33,21%	49,59%	-16,38%
mar-24	25,77	38,33	35,37%	52,61%	-17,24%
abr-24	27,10	40,17	37,19%	55,13%	-17,94%
mai-24	29,11	42,07	39,96%	57,74%	-17,78%
jun-24	32,04	44,12	43,98%	60,56%	-16,58%
jul-24	35,83	46,56	49,17%	63,91%	-14,74%
ago-24	40,32	49,08	55,35%	67,37%	-12,03%
set-24	44,09	52,00	60,52%	71,38%	-10,86%



- ✓ *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 Set/24.**
- ✓ *A medição física está 10,86%% abaixo da medição financeira;*
- ✓ **O histórico do realizado foi alterado pois estão sendo considerados os pesos do orçamento revisado base jan/24.**

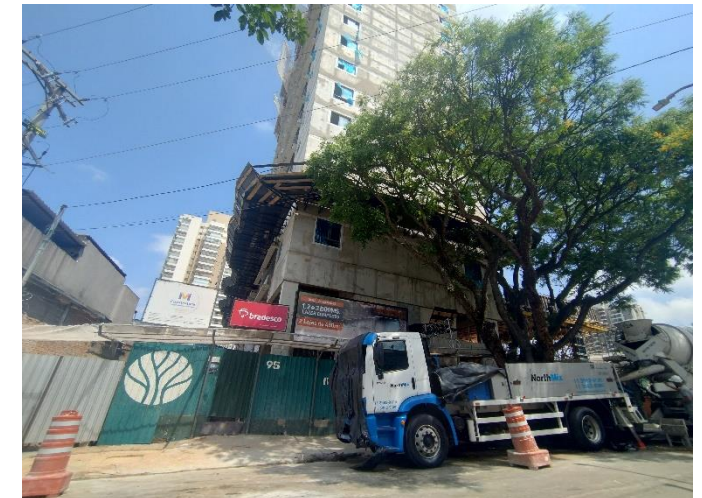
- ✓ A equipe de obra estava fazendo uso de equipamentos EPI's e EPC's, como: telas, sinalizações, proteções perimetral, bandejas, capacetes, botas e coletes. Conforme estabelecido pela NR's;
- ✓ Os serviços demonstram estarem sendo executados com qualidade, seguindo as normas de desempenho e conforme projetos;
- ✓ A obra apresentada boa conservação, se mantendo limpa e organizada.



Proteção Perimetral



Estoque de Material (Porcelanato)



Bandeja de Proteção

- ✓ A medição foi acompanhado pelos Eng. Fabio (MV Construções) em 31/10/2024;
- ✓ A obra conta com 130 funcionários, sendo 10 MV Construções;
- ✓ A previsão de entrega da obra está prevista para Ago/25;
- ✓ Recebemos da MV Construções o orçamento revisado base Jan/24, alteramos a nossa base de medição considerando o orçamento revisado;
- ✓ A obra está apresentando um atraso de 2,50% em relação ao cronograma replanejado base Mar/24;
- ✓ Segundo a MV Construções, o atraso ocorreu por pendência de execução da laje do 25º pavimento devido a empresa fornecedora de concreto não ter realizado o atendimento nas datas previamente programadas pela obra. Como plano de ação, a obra contratou uma segunda empresa para prover o concreto e foram realizadas reuniões com a atual empresa fornecedora de concreto para alinhamento de programações e essa se comprometeu a cumprir o planejado;
- ✓ Considerando o orçamento revisado base Jan/24 o descolamento entre o físico x financeiro é de 10,86% que corresponde a R\$ 7.9 MM, ou seja, mesmo com o orçamento revisado e tendo um aumento de R\$ 5.1 MM o descolamento continua.



Concretagem de Laje – 24° pav



Esquadrias de Alumínio – 21° pav



Prumadas Hidráulicas – 20° Pav



Alvenaria/ Vedação – 17° Pav



Fundo de Quadro – 15° Pav



Embutidos em Alvenaria – 14° Pav



Gesso Liso – 13° pav



Estrutura Drywall – 11° pav



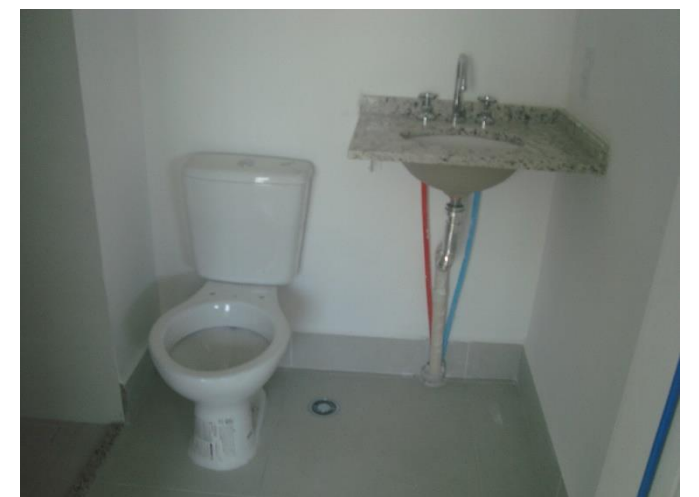
Alvenaria em Drywall – 10° Pav



Revestimento Cerâmico – 3° pav



Prumadas de Esgoto – 2° Pav



Bacia Sanitária – 1° Pav



Forma de Viga – 1º SS



Vista Fachada Lateral



Vista Fachada