

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Ago/24



Obra: Versos Ipiranga | Emissão: 10/09/2024



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

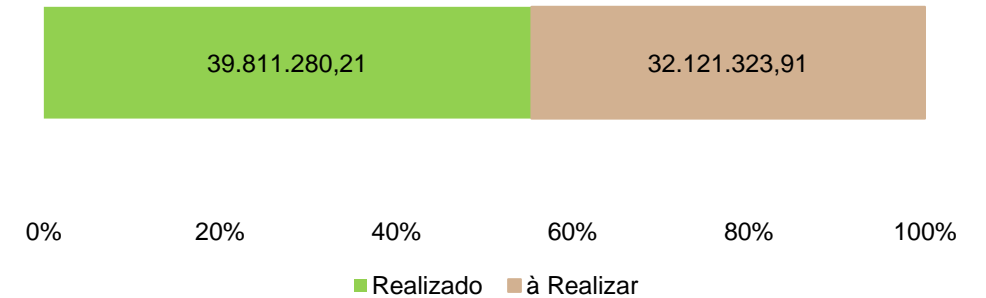


Unidades Tipo

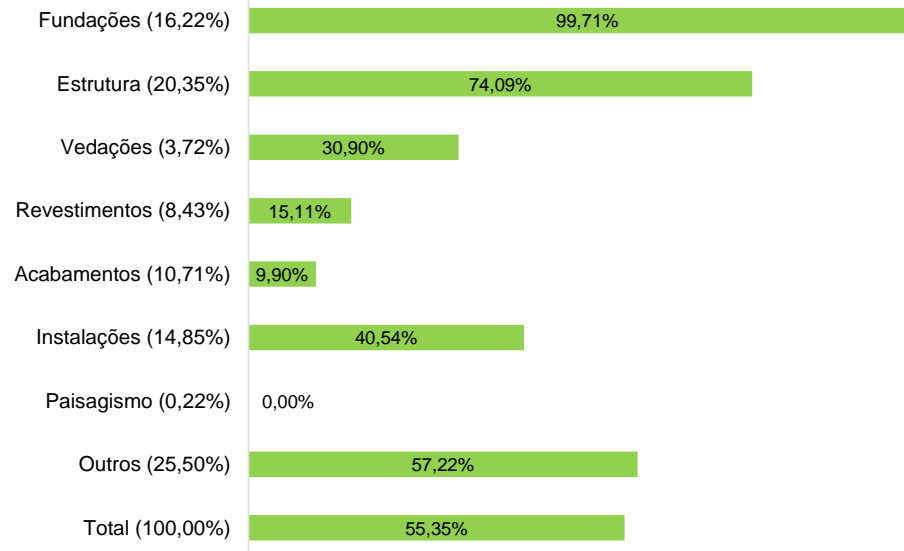
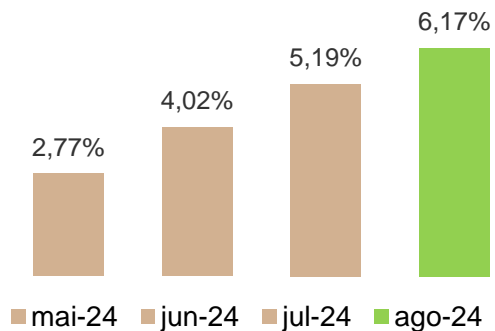


Empresa:	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Construtora:	MV Construções
Data Vistoria:	03/09/2024
Período de Medição:	01/08/2024 à 03/09/2024
Segmento:	Residencial + Comercial
Nº torres:	1
Nº pavimentos:	29
Nº unidades:	274
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (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

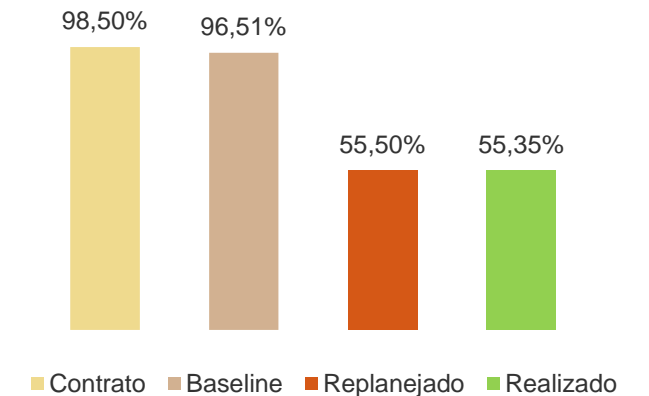
Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



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	1.239.058,77	1,72%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
2	DESPESAS LEGAIS / ADMINISTRATIVAS	213.848,06	221.433,56	0,31%	45,48%	5,71%	51,19%	108.076,33
3	IMPLANTAÇÃO CANTEIRO	405.570,51	419.956,68	0,58%	91,55%	1,03%	92,58%	31.165,45
4	SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO	3.205.514,96	3.319.219,21	4,61%	48,70%	6,11%	54,81%	1.499.929,30
5	EQUIPAMENTOS	1.413.986,17	1.464.142,30	2,04%	69,63%	2,83%	72,46%	403.244,16
6	MOVIMENTO DE TERRA	1.162.220,77	1.203.446,42	1,67%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES	11.270.323,25	11.670.097,91	16,22%	99,14%	0,58%	99,71%	33.614,33
8	ESTRUTURA	14.134.203,78	14.635.564,42	20,35%	62,37%	11,72%	74,09%	3.791.770,48
9	ALVENARIA	2.583.840,75	2.675.493,32	3,72%	20,49%	10,41%	30,90%	1.848.845,54
10	COBERTURA	29.685,93	30.738,93	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	30.738,93
11	MUROS E CERCAS	160.261,18	165.945,88	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	165.945,88
12	REVESTIMENTO INTERNO	1.930.812,31	1.999.301,01	2,78%	2,91%	13,18%	16,09%	1.677.693,96
13	REVESTIMENTO EXTERNO	771.585,38	798.954,63	1,11%	4,12%	13,48%	17,60%	658.312,47
14	PISCINAS	55.629,56	57.602,82	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	57.602,82
15	IMPERMEABILIZAÇÃO	737.444,63	763.602,86	1,06%	11,03%	0,17%	11,20%	678.041,67
16	PISOS	2.357.723,99	2.441.355,87	3,39%	6,36%	8,70%	15,06%	2.073.576,24
17	PINTURA	1.410.622,01	1.460.658,81	2,03%	0,00%	0,00%	0,00%	1.460.658,81
18	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	2.494.629,44	2.583.117,55	3,59%	16,57%	5,50%	22,07%	2.013.017,69
20	ESQUADRIAS DE FERRO	1.084.750,70	1.123.228,38	1,56%	1,99%	15,13%	17,12%	930.883,03
21	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.044.698,53	1.081.755,50	1,50%	0,00%	0,00%	0,00%	1.081.755,50
22	ESQUADRIAS ESPECIAIS	18.908,83	19.579,55	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	19.579,55
23	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.499.107,95	4.658.697,81	6,48%	25,82%	7,23%	33,05%	3.119.102,22
24	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	3.526.887,76	3.651.991,57	5,08%	28,64%	9,97%	38,61%	2.242.094,26
25	LOUÇAS, METAIS E TAMPOS	1.195.523,67	1.237.930,62	1,72%	0,00%	0,00%	0,00%	1.237.930,62
26	ELEVADORES E PLATAFORMAS	2.292.008,16	2.373.309,00	3,30%	58,23%	0,00%	58,23%	991.322,45
27	EQUIPAMENTOS DIVERSOS	1.556.996,79	1.612.225,72	2,24%	0,00%	0,00%	0,00%	1.612.225,72
28	SERVIÇOS FINAIS	581.987,16	602.631,09	0,84%	1,50%	0,00%	1,50%	593.568,25
29	INCORPORAÇÃO	8.133.072,10	8.421.563,93	11,71%	49,17%	6,17%	55,35%	3.760.628,24
TOTAL (%)		69.468.457,50	71.932.604,12	100,00%	49,17%	6,17%	55,35%	32.121.323,91

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 – 15º ao 18º Pav;
 - Concreto – 15º ao 18º Pav;
 - Escoamento – 15º ao 18º Pav;
 - Forma para Parede – 15º ao 18º Pav;
 - Formas (Lajes/ Vigas) – 15º ao 18º Pav.
- Alvenaria:
 - Alvenaria de Vedação – 5º ao 11º Pav;
 - Paredes com Placas de Gesso (Drywall) – 1º ao 4º Pav.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Janela de Correr – 12º ao 15º Pav.
- Revestimento Interno:
 - Chapisco Rolado – 5º ao 8º Pav;
 - Gesso Corrido em Paredes – 1º ao 6º Pav.
- Pisos:
 - Contrapiso Cimentado Autonivelante – 2º ao 11º Pav.
- Instalações Elétricas/Hidráulicas:
 - Distribuição de Iluminação, Tomadas – 14º ao 18º Pav;
 - Drenos de Ar Condicionado – 8º ao 11º Pav.

Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Estrutura Pav tipos.
- Alvenaria:
 - Alvenaria vedação.
- Revestimento Interno:
 - Gesso Liso;
 - Massa Única Interna.
- Pisos:
 - Contrapiso.
- Instalações Elétricas:
 - Distribuição de Iluminação, Tomadas e Energia;
 - Telefone/ Interfone/ Sinais de TV/ Sistema CFTV.
- Instalações Hidráulicas:
 - Esgoto e Ventilação;
 - Aguas Pluviais;
 - Distribuição de AF;
 - Gás;
 - Drenos de Ar Condicionado.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Caixilhos de Alumínio.

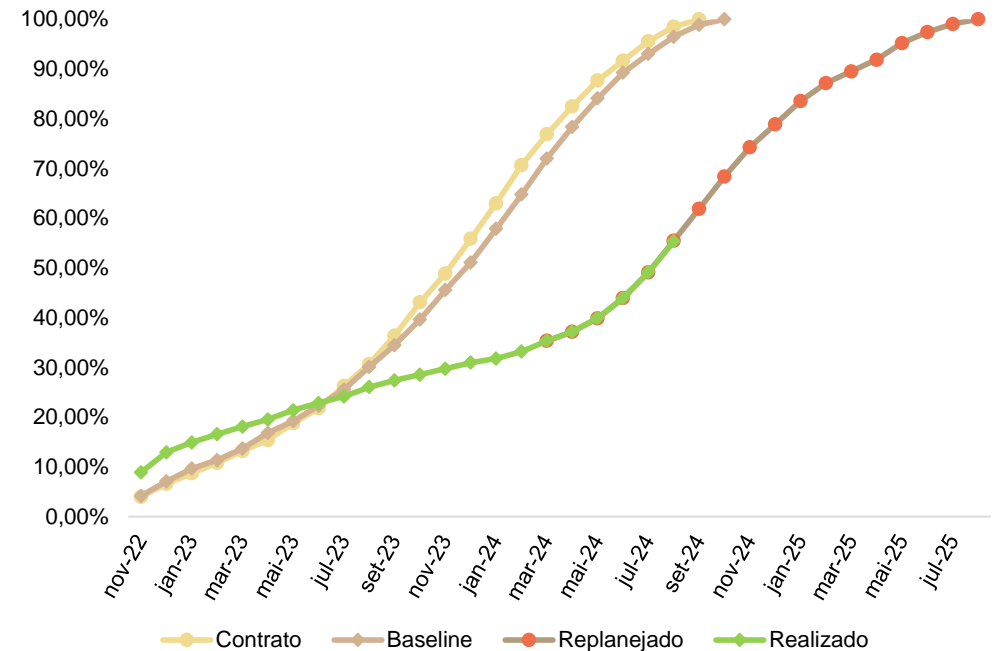
Materiais em uso (alocado na obra):

- 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.

Principais Contratações:

- Granito – Contratado;
- Pressurização – Contratado;
- Louças e Metais – 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%				
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.

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:	ago-24
INCC Base Relatório:	1.126,916
Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC):	66.613.448,56

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:	ago-24
INCC Base Relatório:	1.126,916
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	71.932.604,12

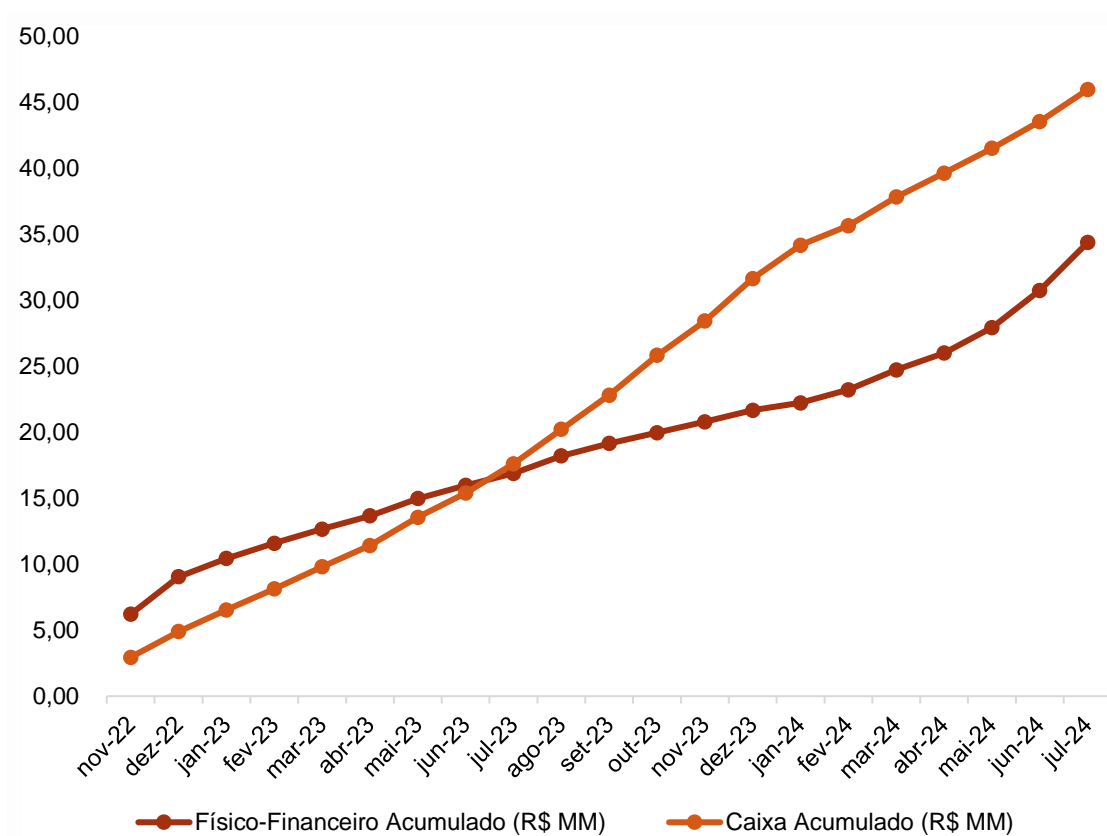
<i>Varição Orçamento Inicial (R\$):</i>	5.319.155,56
<i>Varição Orçamento Inicial (%):</i>	7,99%

Saldo de Orçamento Revisado:

Data de Corte Incorridos:	jul-24	
Incorrido (BRL):	43.962.577,91	
Incorrido (INCC):	40.796,15	
Saldo a Incorrer (INCC):	23.035,23	
Incorrido (R\$ atualizado INCC):	45.973.837,83	63,91%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	25.958.766,28	36,09%

- ✓ O valor do orçamento revisado atualizado por INCC para a base Ago/24 é de R\$ 71.932.604,12;
- ✓ O valor incorrido até Jul/24 é de R\$ 43.962.577,91 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 45.973.837,83;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 63,91% do orçamento, estando 14,74% acima da medição apurada de 49,17%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 25.958.766,28.

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
nov-22	6,39	2,95	8,89%	4,10%	4,79%
dez-22	9,32	4,91	12,95%	6,82%	6,13%
jan-23	10,74	6,55	14,93%	9,10%	5,83%
fev-23	11,93	8,14	16,58%	11,32%	5,27%
mar-23	13,03	9,81	18,12%	13,63%	4,48%
abr-23	14,07	11,43	19,56%	15,88%	3,67%
mai-23	15,41	13,56	21,42%	18,85%	2,57%
jun-23	16,44	15,40	22,85%	21,41%	1,44%
jul-23	17,38	17,62	24,16%	24,49%	-0,33%
ago-23	18,74	20,24	26,05%	28,13%	-2,08%
set-23	19,71	22,82	27,40%	31,72%	-4,32%
out-23	20,54	25,85	28,56%	35,93%	-7,37%
nov-23	21,40	28,45	29,75%	39,55%	-9,80%
dez-23	22,29	31,67	30,99%	44,02%	-13,03%
jan-24	22,87	34,18	31,80%	47,52%	-15,72%
fev-24	23,89	35,67	33,21%	49,59%	-16,38%
mar-24	25,44	37,84	35,37%	52,61%	-17,24%
abr-24	26,75	39,66	37,19%	55,13%	-17,94%
mai-24	28,74	41,54	39,96%	57,74%	-17,78%
jun-24	31,64	43,56	43,98%	60,56%	-16,58%
jul-24	35,37	45,97	49,17%	63,91%	-14,74%



- ✓ *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 Jul/24.**
- ✓ *A medição física está 16,56%% 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.



Proteções de Pedestres



Proteções de Sacadas



Proteção Perimetral

- ✓ A medição foi acompanhado pelos Eng. Fabio (MV Construções) em 03/09/2024;
- ✓ A obra conta com 105 funcionários, sendo 11 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;
- ✓ Considerando o orçamento revisado base Jan/24 o descolamento entre o físico x financeiro é de 14,74% que corresponde a R\$ 10.6 MM, ou seja, mesmo com o orçamento revisado e tendo um aumento de R\$ 5.1 MM o descolamento continua.



Escoramento – 17° pav



Vista Estrutura – 15° pav



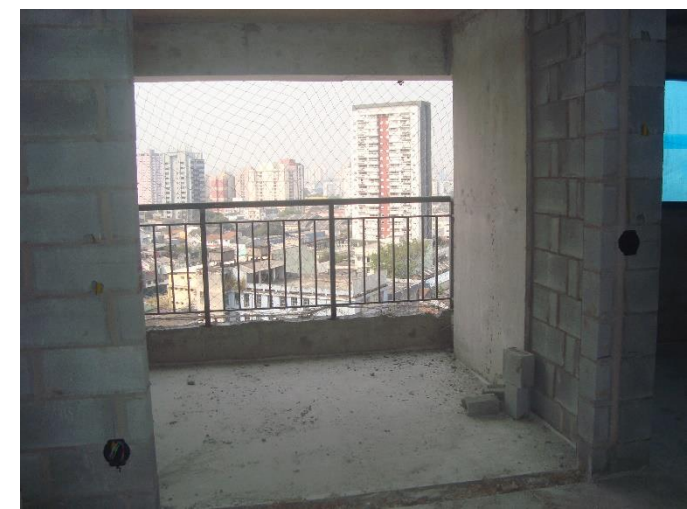
Esquadrias de Alumínio – 13° Pav



Alvenaria/Vedação – 12° Pav



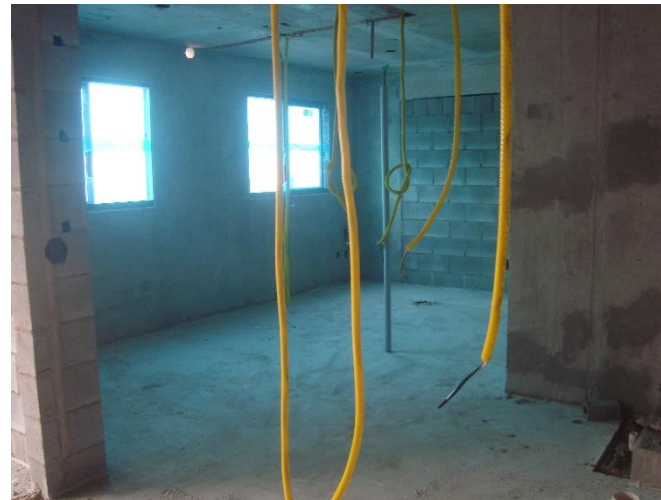
Contrapiso Autonivelante – 11° Pav



Guarda Corpo – 9° Pav



Batente Porta Corta Fogo – 8º pav



Cabos de Instalação – 7º pav



Prumada de Incêndio – 6º Pav



Parede Drywall – 4º pav



Revestimento Cerâmico – 3º Pav



Gesso Liso – 2º Pav



Vista Geral – 2º SS



Escoramento Laje da Periferia – 1º SS



Vista Fachada

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

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



Base Ago/2024