

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Jul/24



Obra: Versos Ipiranga | Emissão: 07/08/2024



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

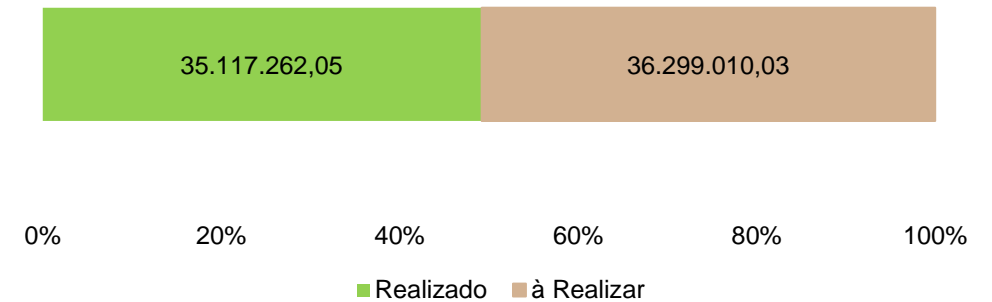


Unidades Tipo

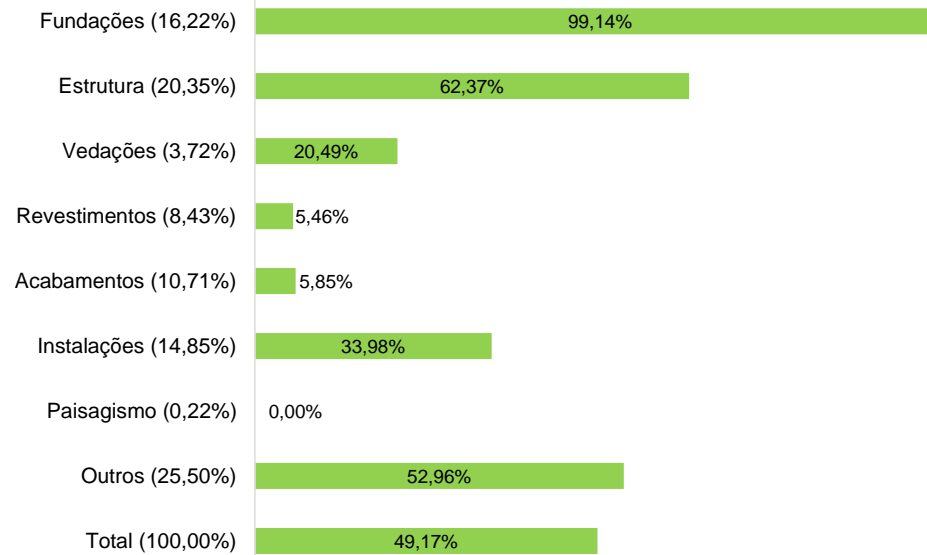
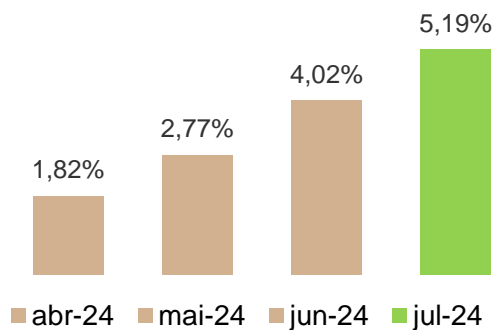


Empresa:	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Construtora:	MV Construções
Data Vistoria:	01/08/2024
Período de Medição:	02/07/2024 à 01/08/2024
Segmento:	Residencial + Comercial
Nº torres:	1
Nº pavimentos:	29
Nº unidades:	274
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (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

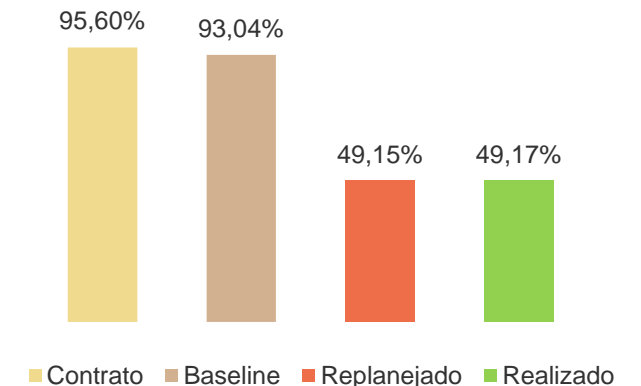
Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



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	1.230.164,81	1,72%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
2	DESPESAS LEGAIS / ADMINISTRATIVAS	213.848,06	219.844,11	0,31%	40,68%	4,80%	45,48%	119.852,46
3	IMPLANTAÇÃO CANTEIRO	405.570,51	416.942,23	0,58%	90,69%	0,86%	91,55%	35.218,81
4	SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO	3.205.514,96	3.295.393,86	4,61%	43,55%	5,14%	48,70%	1.690.610,49
5	EQUIPAMENTOS	1.413.986,17	1.453.632,69	2,04%	66,83%	2,80%	69,63%	441.520,91
6	MOVIMENTO DE TERRA	1.162.220,77	1.194.808,09	1,67%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES	11.270.323,25	11.586.329,98	16,22%	97,98%	1,15%	99,14%	100.119,13
8	ESTRUTURA	14.134.203,78	14.530.510,38	20,35%	51,85%	10,53%	62,37%	5.467.489,41
9	ALVENARIA	2.583.840,75	2.656.288,63	3,72%	14,19%	6,29%	20,49%	2.112.146,03
10	COBERTURA	29.685,93	30.518,29	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	30.518,29
11	MUROS E CERCAS	160.261,18	164.754,72	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	164.754,72
12	REVESTIMENTO INTERNO	1.930.812,31	1.984.950,04	2,78%	0,00%	2,91%	2,91%	1.927.178,34
13	REVESTIMENTO EXTERNO	771.585,38	793.219,73	1,11%	3,47%	0,65%	4,12%	760.539,66
14	PISCINAS	55.629,56	57.189,35	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	57.189,35
15	IMPERMEABILIZAÇÃO	737.444,63	758.121,72	1,06%	11,03%	0,00%	11,03%	674.469,42
16	PISOS	2.357.723,99	2.423.831,82	3,39%	1,78%	4,58%	6,36%	2.269.623,26
17	PINTURA	1.410.622,01	1.450.174,21	2,03%	0,00%	0,00%	0,00%	1.450.174,21
18	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	2.494.629,44	2.564.575,94	3,59%	4,83%	11,74%	16,57%	2.139.720,64
20	ESQUADRIAS DE FERRO	1.084.750,70	1.115.165,85	1,56%	0,46%	1,53%	1,99%	1.092.967,61
21	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.044.698,53	1.073.990,66	1,50%	0,00%	0,00%	0,00%	1.073.990,66
22	ESQUADRIAS ESPECIAIS	18.908,83	19.439,01	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	19.439,01
23	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.499.107,95	4.625.257,69	6,48%	19,93%	5,89%	25,82%	3.431.203,94
24	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	3.526.887,76	3.625.777,58	5,08%	16,07%	12,57%	28,64%	2.587.337,43
25	LOUÇAS, METAIS E TAMPOS	1.195.523,67	1.229.044,76	1,72%	0,00%	0,00%	0,00%	1.229.044,76
26	ELEVADORES E PLATAFORMAS	2.292.008,16	2.356.273,40	3,30%	58,23%	0,00%	58,23%	984.206,74
27	EQUIPAMENTOS DIVERSOS	1.556.996,79	1.600.653,17	2,24%	0,00%	0,00%	0,00%	1.600.653,17
28	SERVIÇOS FINAIS	581.987,16	598.305,40	0,84%	1,50%	0,00%	1,50%	589.307,62
29	INCORPORAÇÃO	8.133.072,10	8.361.113,96	11,71%	43,98%	5,19%	49,17%	4.249.734,00
TOTAL (%)		69.468.457,50	71.416.272,08	100,00%	43,98%	5,19%	49,17%	36.299.010,03

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 – 11^o ao 14^o Pav;
 - Concreto – 11^o ao 13^o Pav;
 - Escoamento – 11^o ao 14^o Pav;
 - Forma para Parede – 11^o ao 14^o Pav;
 - Formas (Lajes/ Vigas) – 11^o ao 14^o Pav.
- Alvenaria:
 - Alvenaria de Vedação – 2^o e 4^o Pav.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Janela de Alumínio – 100%.
- Revestimento Interno:
 - Chapisco Rolado – 2^o ao 4^o Pav;
 - Gesso Corrido em Paredes – Partes do 2^o e 3^o Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Distribuição de Iluminação, Tomadas e Energia – 11^o ao 13^o Pav.
- Instalações Hidráulicas:
 - Drenos de Ar Condicionado – 5^o ao 7^o Pav;
 - Gás – Unidades e Áreas comuns – Partes do 2^o ao 11^o 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;
 - 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.

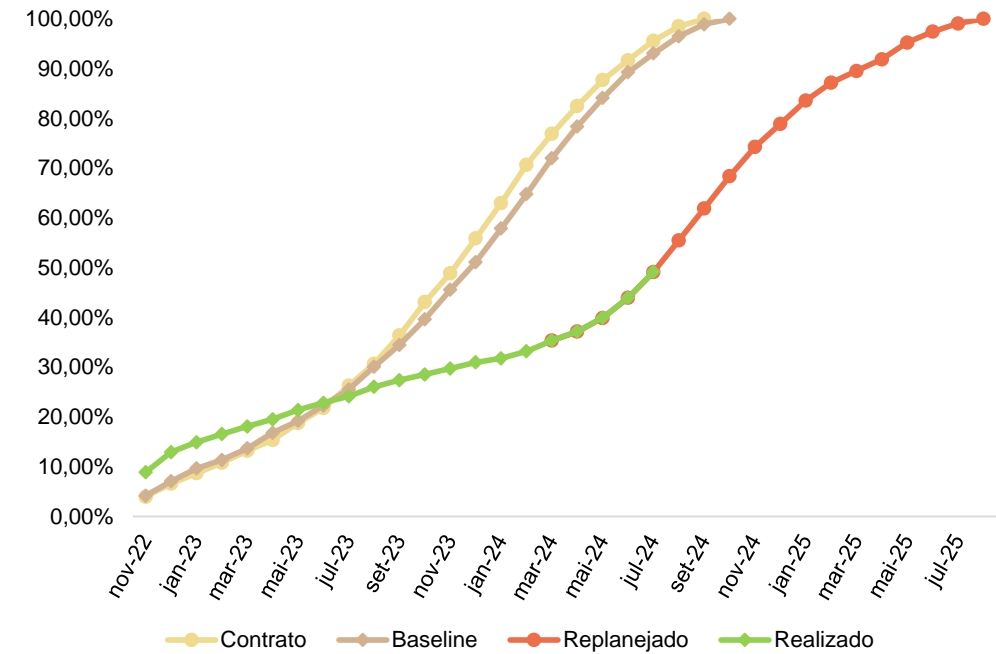
Materiais em uso (alocado na obra):

- 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 Montantes.

Principais Contratações:

- Granito – À Contratar;
- Louças e Metais – À Contratar;
- Climatização – 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%				
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\$ 5.280.974,67 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:	jul-24
INCC Base Relatório:	1.118,827
Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC):	66.135.297,41

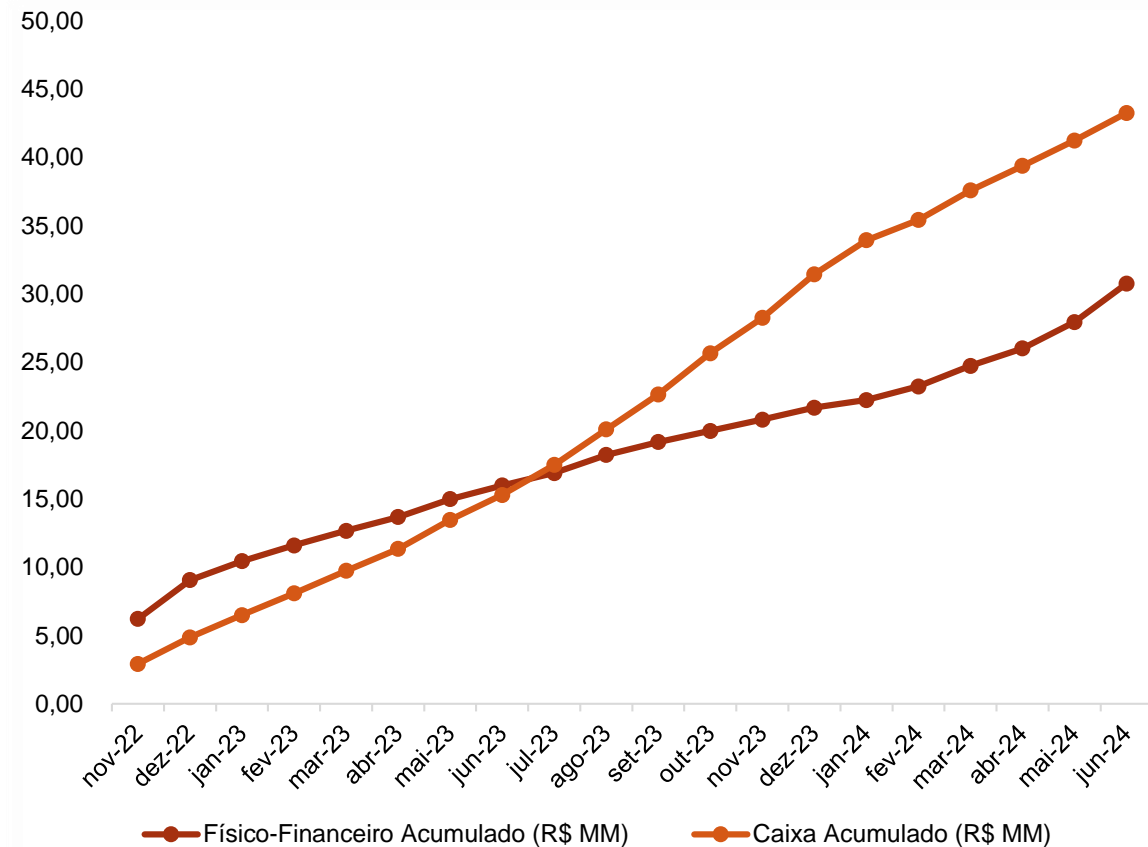
Orçamento Revisado:

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:	jul-24
INCC Base Relatório:	1.118,827
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	71.416.272,08

<i>Variação Orçamento Inicial (R\$):</i>	<i>5.280.974,67</i>
<i>Variação 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	2,93	8,89%	4,18%	4,71%
dez-22	9,06	4,87	12,95%	6,97%	5,99%
jan-23	10,45	6,50	14,93%	9,29%	5,64%
fev-23	11,60	8,08	16,58%	11,56%	5,03%
mar-23	12,67	9,74	18,12%	13,92%	4,20%
abr-23	13,68	11,34	19,56%	16,22%	3,34%
mai-23	14,98	13,46	21,42%	19,25%	2,17%
jun-23	15,98	15,29	22,85%	21,86%	0,99%
jul-23	16,90	17,49	24,16%	25,01%	-0,85%
ago-23	18,22	20,09	26,05%	28,72%	-2,68%
set-23	19,16	22,66	27,40%	32,39%	-4,99%
out-23	19,98	25,66	28,56%	36,69%	-8,13%
nov-23	20,81	28,24	29,75%	40,38%	-10,63%
dez-23	21,68	31,44	30,99%	44,95%	-13,96%
jan-24	22,24	33,94	31,80%	48,52%	-16,72%
fev-24	23,23	35,41	33,21%	50,63%	-17,42%
mar-24	24,74	37,57	35,37%	53,72%	-18,35%
abr-24	26,01	39,37	37,19%	56,29%	-19,10%
mai-24	27,95	41,24	39,96%	58,96%	-19,00%
jun-24	30,76	43,25	43,98%	61,84%	-17,86%
jul-24					



- ✓ *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 Jun/24.**
- ✓ *A medição física está 17,86%% 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 Vão de Elevador



Proteção Perimetral



Proteção Perimetral Escadaria

- ✓ A medição foi acompanhado pelos Eng. Rafael (MV Construções) em 01/08/2024;
- ✓ A obra conta com 102 funcionários, sendo 12 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 17,86% que corresponde a R\$ 12.7 MM, ou seja, mesmo com o orçamento revisado e tendo um aumento de R\$ 5.1 MM o descolamento continua.



Armação Parede de Concreto – 14° pav



Vista Estrutura – 12° pav



Escoramento – 10° Pav



Prumadas Hidráulicas – 9° pav



Alvenaria/Vedação – 7° Pav



Contrapiso – 6° Pav



Vista Estrutura – 5º pav



Guarda Corpo – 4º pav



Cabos de Instalação – 4º Pav



Gesso Liso – 3º pav



Parede Drywall – 2º Pav



Tubulação Aparente – 1º SS



Vista Fachada



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 Jul/2024