

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Abr/24



Obra: Versos Ipiranga | Emissão: 14/05/2024



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

Área Comum

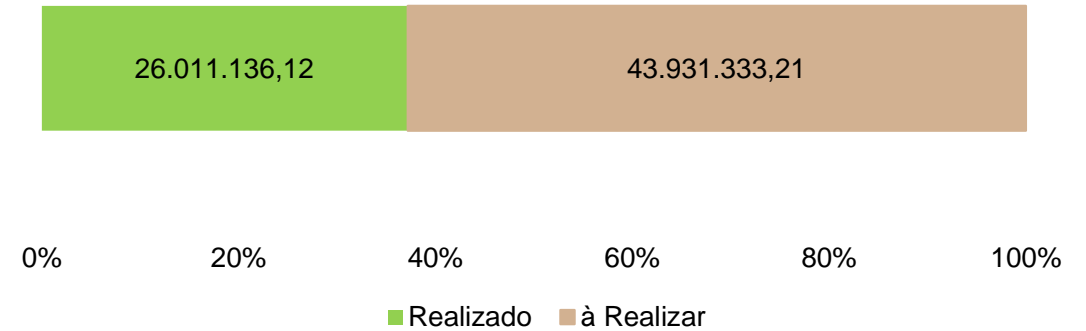


Unidades Tipo

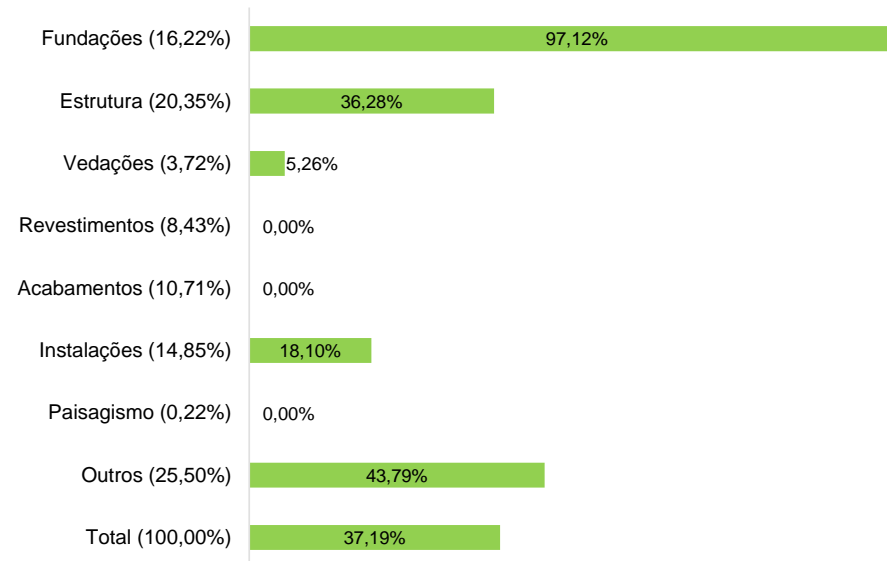
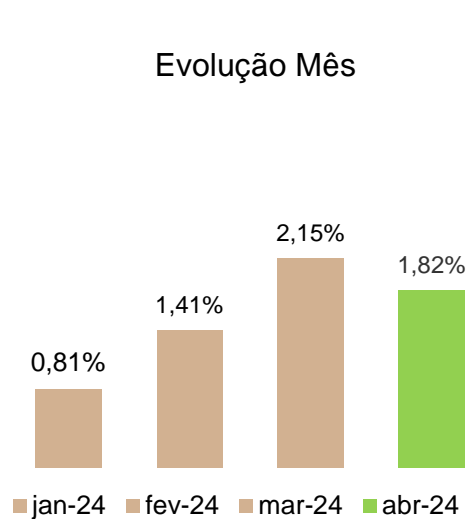


Empresa:	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Construtora:	MV Construções
Data Vistoria:	06/05/2024
Período de Medição:	04/04/2024 à 06/05/2024
Segmento:	Residencial + Comercial
Nº torres:	1
Nº pavimentos:	29
Nº unidades:	274
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (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

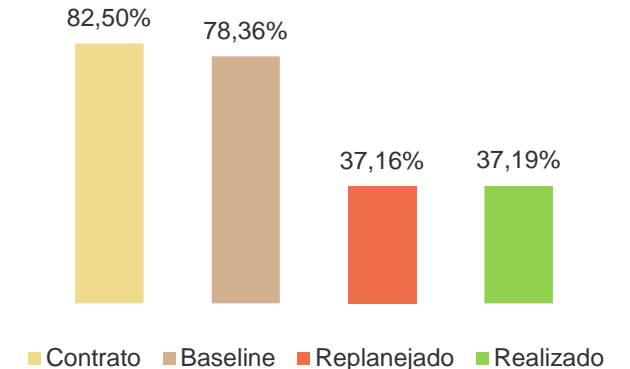
Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



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	1.204.778,15	1,72%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
2	DESPESAS LEGAIS / ADMINISTRATIVAS	213.848,06	215.307,23	0,31%	32,71%	1,69%	34,40%	141.244,04
3	IMPLANTAÇÃO CANTEIRO	405.570,51	408.337,88	0,58%	88,14%	0,30%	88,44%	47.193,01
4	SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO	3.205.514,96	3.227.387,51	4,61%	35,02%	1,81%	36,83%	2.038.734,51
5	EQUIPAMENTOS	1.413.986,17	1.423.634,38	2,04%	47,67%	5,54%	53,21%	666.055,25
6	MOVIMENTO DE TERRA	1.162.220,77	1.170.151,08	1,67%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES	11.270.323,25	11.347.225,30	16,22%	97,01%	0,11%	97,12%	326.843,32
8	ESTRUTURA	14.134.203,78	14.230.647,26	20,35%	30,92%	5,36%	36,28%	9.067.064,50
9	ALVENARIA	2.583.840,75	2.601.471,36	3,72%	4,51%	0,75%	5,26%	2.464.549,46
10	COBERTURA	29.685,93	29.888,49	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	29.888,49
11	MUROS E CERCAS	160.261,18	161.354,71	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	161.354,71
12	REVESTIMENTO INTERNO	1.930.812,31	1.943.987,04	2,78%	0,00%	0,00%	0,00%	1.943.987,04
13	REVESTIMENTO EXTERNO	771.585,38	776.850,22	1,11%	0,00%	0,00%	0,00%	776.850,22
14	PISCINAS	55.629,56	56.009,14	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	56.009,14
15	IMPERMEABILIZAÇÃO	737.444,63	742.476,52	1,06%	0,00%	0,00%	0,00%	742.476,52
16	PISOS	2.357.723,99	2.373.811,71	3,39%	0,00%	0,00%	0,00%	2.373.811,71
17	PINTURA	1.410.622,01	1.420.247,26	2,03%	0,00%	0,00%	0,00%	1.420.247,26
18	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	2.494.629,44	2.511.651,32	3,59%	0,00%	0,00%	0,00%	2.511.651,32
20	ESQUADRIAS DE FERRO	1.084.750,70	1.092.152,40	1,56%	0,00%	0,00%	0,00%	1.092.152,40
21	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.044.698,53	1.051.826,94	1,50%	0,00%	0,00%	0,00%	1.051.826,94
22	ESQUADRIAS ESPECIAIS	18.908,83	19.037,85	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	19.037,85
23	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.499.107,95	4.529.807,21	6,48%	7,23%	3,45%	10,68%	4.046.043,81
24	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	3.526.887,76	3.550.953,16	5,08%	0,54%	0,94%	1,47%	3.498.673,60
25	LOUÇAS, METAIS E TAMPOS	1.195.523,67	1.203.681,22	1,72%	0,00%	0,00%	0,00%	1.203.681,22
26	ELEVADORES E PLATAFORMAS	2.292.008,16	2.307.647,47	3,30%	58,23%	0,00%	58,23%	963.895,87
27	EQUIPAMENTOS DIVERSOS	1.556.996,79	1.567.620,82	2,24%	0,00%	0,00%	0,00%	1.567.620,82
28	SERVIÇOS FINAIS	581.987,16	585.958,30	0,84%	1,50%	0,00%	1,50%	577.146,20
29	INCORPORAÇÃO	8.133.072,10	8.188.567,39	11,71%	35,37%	1,82%	37,19%	5.143.294,00
TOTAL (%)		69.468.457,50	69.942.469,33	100,00%	35,37%	1,82%	37,19%	43.931.333,21

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 – 3º ao 4º Pav;
 - Concreto – 3º ao 4º Pav;
 - Escoamento para Parede – 3º ao 4º Pav;
 - Forma Laje e Vigas Periferia – 3º ao 4º Pav;
 - Forma para Parede – 3º ao 4º Pav.
- Alvenaria:
 - Alvenaria de Vedação – Partes do 1º SS ao Térreo.
- Instalações Elétricas:
 - Distribuição de Iluminação, Tomadas e Energia – 3º ao 4º Pav;
 - Infraestrutura Sistema (Telefone/ Interfone/ Sinais TV) – 22,68%;
 - SPDA e Aterramento – 22,68%.
- Instalações Hidráulicas:
 - Marcação de Passagens Hidráulica – 3º ao 4º Pav;
 - Águas Pluviais – Partes do 1º SS;
 - Esgoto e Ventilação – Partes do 1º SS;
 - Distribuição AF – Partes do 1º SS;
 - Distribuição de AQ – Partes do 2º Pav;
 - Dreno de Ar Condicionado – Partes do 1º Pav.

Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Estrutura Pav tipos.
- Instalações Elétricas:
 - Embutidos em Lajes;
 - Distribuição de Iluminação;
 - SPDA e Aterramento.
- Instalações Hidráulicas:
 - Marcação de passagens Hidráulica;
 - Distribuição de AF/ AQ;
 - Infra de Ar Condicionado.
- Alvenaria:
 - Alvenaria vedação.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Caixilhos.
- Pisos:
 - Contrapiso.

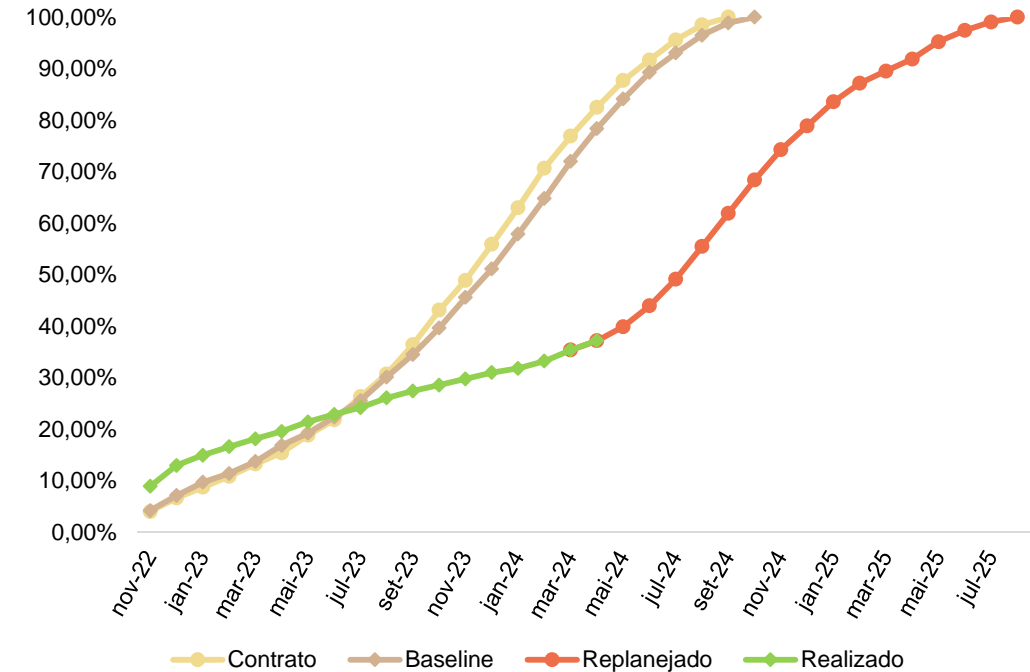
Materiais em uso (alocado na obra):

- Aço;
- Formas;
- Ensacados;
- Escoramento;
- Eletrodutos;
- Caixilhos de Alumínio;
- Caixa Elétrica;
- Blocos de Concreto;
- Tubulações.

Principais Contratações:

- Rede Piso a Piso – Contratado;
- Contrapiso Autonivelante – Contratado;
- Granito – À Contratar;
- Louças e Metais – 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 Replanejado	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%				
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\$ 5.171.992,30 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:	abr-24
INCC Base Relatório:	1.095,738
Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC):	64.770.477,04

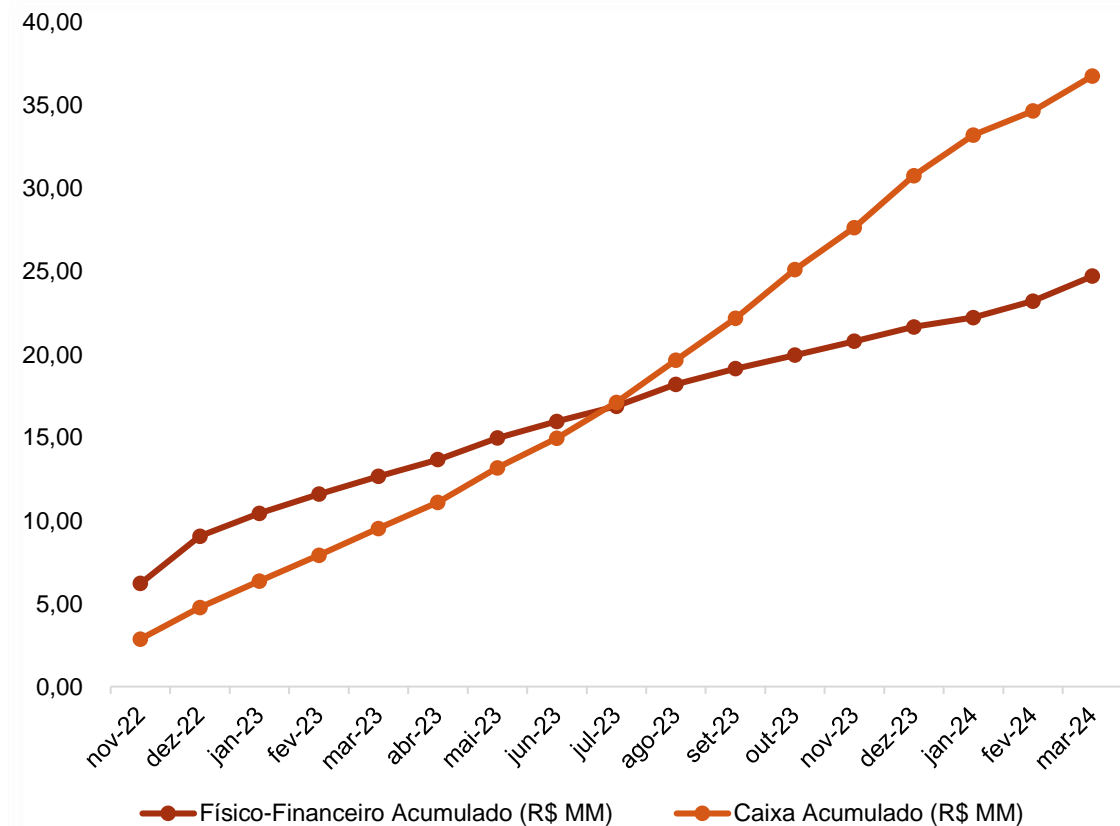
Orçamento Revisado:

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:	abr-24
INCC Base Relatório:	1.095,738
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	69.942.469,33

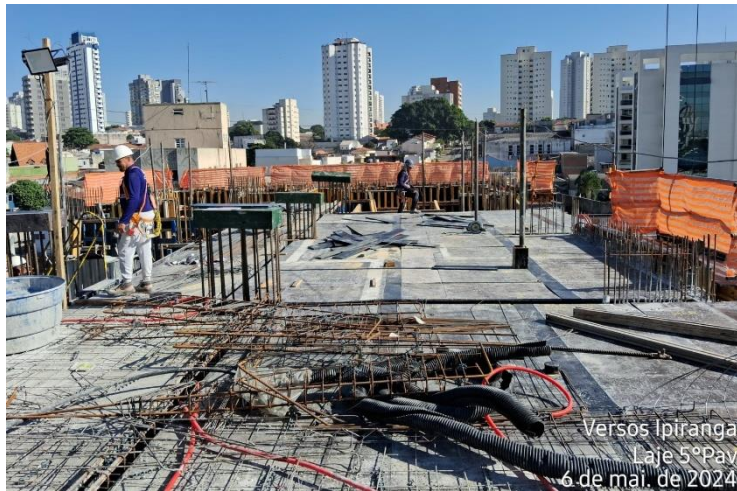
<i>Variação Orçamento Inicial (R\$):</i>	<i>5.171.992,30</i>
<i>Variação Orçamento Inicial (%):</i>	<i>7,99%</i>

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



- ✓ *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 Mar/24.**
- ✓ *A medição física está 17,24% abaixo da medição financeira;*
- ✓ **O histórico do realizado foi alterado pois estão sendo considerados os pesos do orçamento revisado base jan/24.**

- ✓ A medição foi acompanhado pelo Eng. Fábio (MV Construções) em 06/05/2024;
- ✓ A obra conta com 66 funcionários no total sendo 6 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 17,24% 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.



Forma da Laje – 4º pav



Escoramento – 4º pav



Escoramento – 3º pav



Vista Estrutura – 2º Pav



Alvenaria/ Vedação – 1º Pav



Alvenaria/ Vedação - Térreo

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

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



Base Abr/2024