

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Rovic 64

Data Base: Jan/26

Emissão: 10/02/2026





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."**


ROVIC
Incorporadora


#engenhariadesoluções

Construtora


IPIRANGA

Empreendimento

**Informações retiradas do site do empreendimento.*

Área Comum



Unidades Tipo



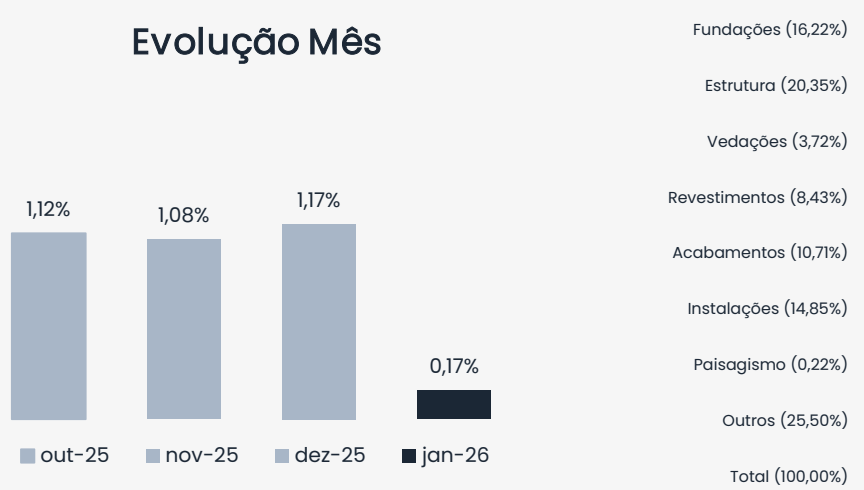


Empresa:	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Construtora:	MV Construções
Data Vistoria:	29/01/2026
Período de Medição:	07/01/2026 à 29/01/2026
Segmento:	Residencial + Comercial
Nº torres:	1
Nº pavimentos:	29
Nº unidades:	274
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (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:	fev-26
Quantidade de Meses de Obra:	40
Responsável Técnico pela Vistoria / CREA:	Caroline Faiolo / CREA 5070660421- SP

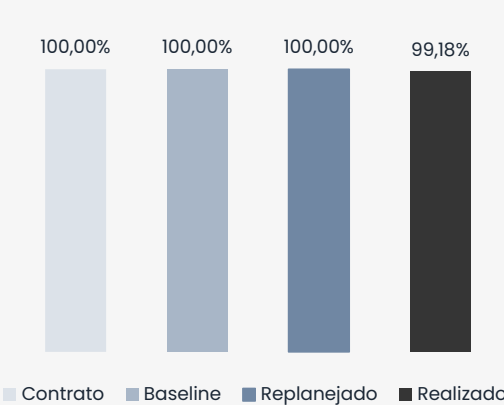
Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada





		(A)			(B)			(C)	(D=(100% - B - C) * A)
Item	Descrição	Valor Orçamento Revisado (R\$)	Orçamento Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item	Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	Estoque Pago	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	DESPESAS INICIAIS	1.196.613,17	1.350.378,96	1,72%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
2	DESPESAS LEGAIS / ADMINISTRATIVAS	213.848,06	241.327,71	0,31%	99,08%	0,16%	99,24%	0,00%	1.839,93
3	IMPLANTAÇÃO CANTEIRO	405.570,51	457.686,66	0,58%	99,83%	0,03%	99,86%	0,00%	626,96
4	SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO	3.205.514,96	3.617.426,31	4,61%	99,01%	0,17%	99,18%	0,00%	29.529,39
5	EQUIPAMENTOS	1.413.986,17	1.595.684,57	2,04%	99,97%	0,01%	99,97%	0,00%	436,92
6	MOVIMENTO DE TERRA	1.162.220,77	1.311.567,11	1,67%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES	11.270.323,25	12.718.569,19	16,22%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.134.203,78	15.950.460,76	20,35%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
9	ALVENARIA	2.583.840,75	2.915.866,44	3,72%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
10	COBERTURA	29.685,93	33.500,60	0,04%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
11	MUROS E CERCAS	160.261,18	180.854,88	0,23%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
12	REVESTIMENTO INTERNO	1.930.812,31	2.178.923,30	2,78%	99,71%	0,19%	99,90%	0,00%	2.165,16
13	REVESTIMENTO EXTERNO	771.585,38	870.734,75	1,11%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
14	PISCINAS	55.629,56	62.778,00	0,08%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
15	IMPERMEABILIZAÇÃO	737.444,63	832.206,88	1,06%	99,50%	0,50%	100,00%	0,00%	-0,00
16	PISOS	2.357.723,99	2.660.693,49	3,39%	92,01%	1,14%	93,15%	0,00%	182.322,66
17	PINTURA	1.410.622,01	1.591.888,12	2,03%	96,83%	1,33%	98,15%	0,00%	29.402,40
18	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	2.494.629,44	2.815.191,40	3,59%	99,91%	0,00%	99,91%	0,00%	2.480,21
20	ESQUADRIAS DE FERRO	1.084.750,70	1.224.142,07	1,56%	99,79%	0,04%	99,83%	0,00%	2.101,84
21	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.044.698,53	1.178.943,16	1,50%	99,90%	0,00%	99,90%	0,00%	1.163,54
22	ESQUADRIAS ESPECIAIS	18.908,83	21.338,63	0,03%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
23	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.499.107,95	5.077.247,08	6,48%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
24	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	3.526.887,76	3.980.095,78	5,08%	99,83%	0,00%	99,83%	0,00%	6.939,39
25	LOUÇAS, METAIS E TAMPOS	1.195.523,67	1.349.149,46	1,72%	97,52%	0,02%	97,54%	0,00%	33.213,42
26	ELEVADORES E PLATAFORMAS	2.292.008,16	2.586.533,12	3,30%	93,66%	0,00%	93,66%	0,00%	163.886,69
27	EQUIPAMENTOS DIVERSOS	1.556.996,79	1.757.072,18	2,24%	97,26%	0,96%	98,22%	0,00%	31.316,69
28	SERVIÇOS FINAIS	581.987,16	656.773,00	0,84%	82,06%	5,29%	87,35%	0,00%	83.109,56
29	INCORPORAÇÃO	8.133.072,10	9.178.178,65	11,71%	99,00%	0,17%	99,18%	0,00%	75.652,91
TOTAL (%)		69.468.457,50	78.395.212,25	100,00%	99,00%	0,17%	99,18%	0,00%	646.187,66

Nota:
O valor “A Realizar Atualizado INCC” representa o percentual físico a realizar de obra multiplicado pelo orçamento atualizado.



Principais serviços realizados:

- Revestimento Interno:
 - Porcelanato Deck Ecoowood – 100%.
- Impermeabilização:
 - Rampas – 100%.
- Pisos:
 - Piso Elevado em Granito – 60%;
 - Piso Elevado em Placas de Ardósia – 60%
 - Porcelanato Borda Mini – 60%;
 - Porcelanato Deck Ecoowood – 60%.
- Louças, Metais e Tampo:
 - Revestimento em granito – Churrasqueira – 26º Pav. – 60%;
 - Toneiras – 25º Pav. – 100%;

- Pintura:
 - Pintura Externa – Textura – Partes do Térreo e finalização do 26º Pav.;
 - Pintura Interna – Látex – 25º Pav. – 100%;
 - Pintura Interna – Sobre Pisos – 6º ao 15º Pav. – 100%.
- Esquadria de Alumínio:
 - Portas de Alumínio com Vidro – 24º ao 26º Pav.
- Esquadrias de Ferro:
 - Piso Elevado – 60%.
- Equipamentos Diversos:
 - Luminárias do Barrilete – 100%;
 - Luminárias do Lazer – 26º Pav. – 100%



Materiais em uso (alocados na obra):

- Enlatados;
- Elevador;
- Ensacados.



Previsto x Realizado



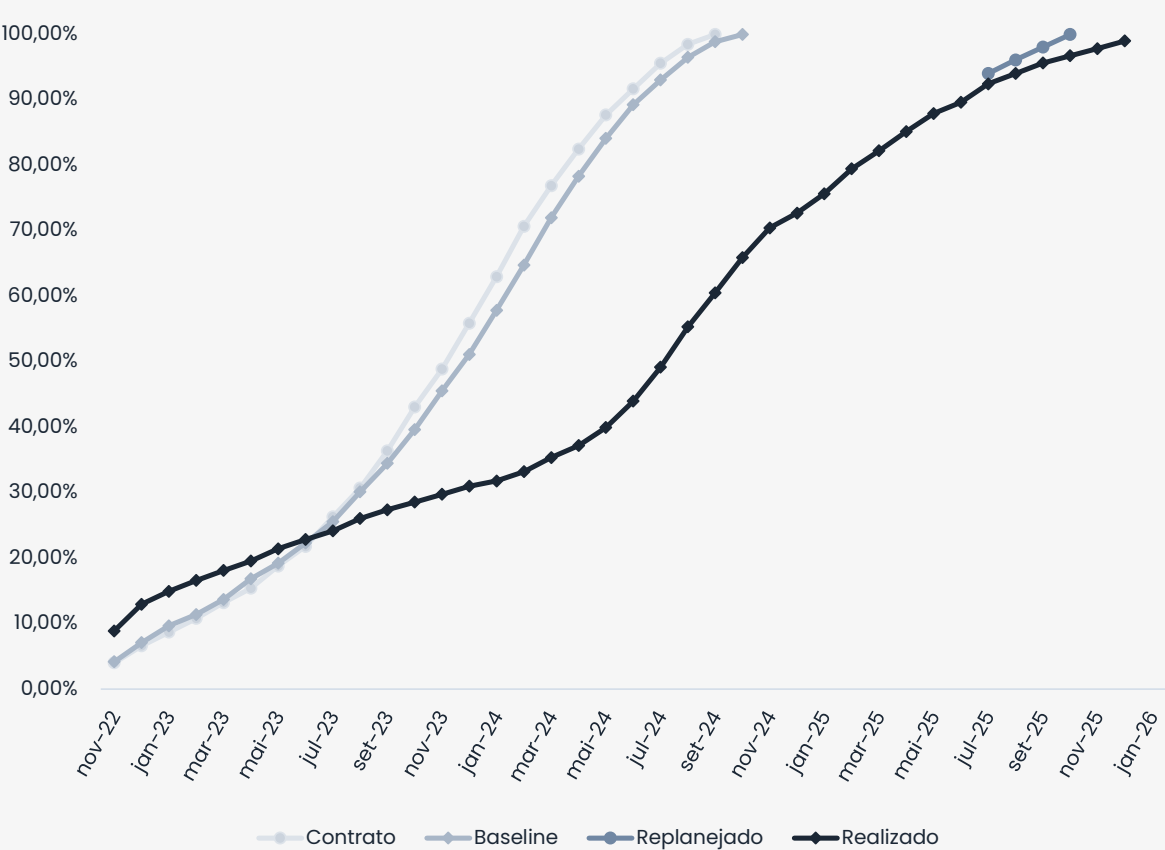
Período	Previsto Contrato (mensal)	Previsto Contrato (acumulado)	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Previsto Replanejado (mensal)	Previsto Replanejado (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Variação	Variação Contrato
nov-22	4,00%	4,00%	4,18%	4,18%			8,89%	8,89%		4,89%
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	36,40%	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%			2,15%	35,37%		-41,53%
abr-24	5,60%	82,50%	6,34%	78,36%			1,82%	37,19%		-45,31%
mai-24	5,20%	87,70%	5,76%	84,12%			2,77%	39,96%		-47,74%
jun-24	4,00%	91,70%	5,15%	89,27%			4,02%	43,98%		-47,72%
jul-24	3,90%	95,60%	3,78%	93,04%			5,19%	49,17%		-46,43%
ago-24	2,90%	98,50%	3,46%	96,51%			6,17%	55,35%		-43,15%
set-24	1,50%	100,00%	2,38%	98,89%			5,17%	60,52%		-39,48%
out-24			1,11%	100,00%			5,38%	65,90%		-34,10%
nov-24							4,54%	70,45%		-29,55%
dez-24							2,26%	72,71%		-27,29%
jan-25							2,96%	75,67%		-24,33%
fev-25							3,80%	79,47%		-20,53%
mar-25							2,76%	82,23%		-17,77%
abr-25							2,95%	85,18%		-14,82%
mai-25							2,76%	87,94%		-12,06%
jun-25							1,69%	89,63%		-10,37%
jul-25							2,82%	92,45%		-7,55%
ago-25					94,03%	94,03%	1,58%	94,03%	0,00%	-5,97%
set-25					2,08%	96,11%	1,61%	95,64%	-0,47%	-4,36%
out-25					1,96%	98,07%	1,12%	96,76%	-1,32%	-3,24%
nov-25					1,92%	100,00%	1,08%	97,83%	-2,17%	-2,17%
dez-25							1,17%	99,00%	-1,00%	-1,00%
jan-26							0,17%	99,18%	-0,82%	-0,82%

Notas:

Cronograma baseline base Nov/22.

Cronograma replanejado base Ago/25.

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:	jan-26
INCC Base Relatório:	1.228,161
Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC):	72.598.170,23

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:	jan-26
INCC Base Relatório:	1.228,161
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	78.395.212,25

<i>Variação Orçamento Inicial (R\$):</i>	<i>5.797.042,02</i>
<i>Variação Orçamento Inicial (%):</i>	<i>7,99%</i>

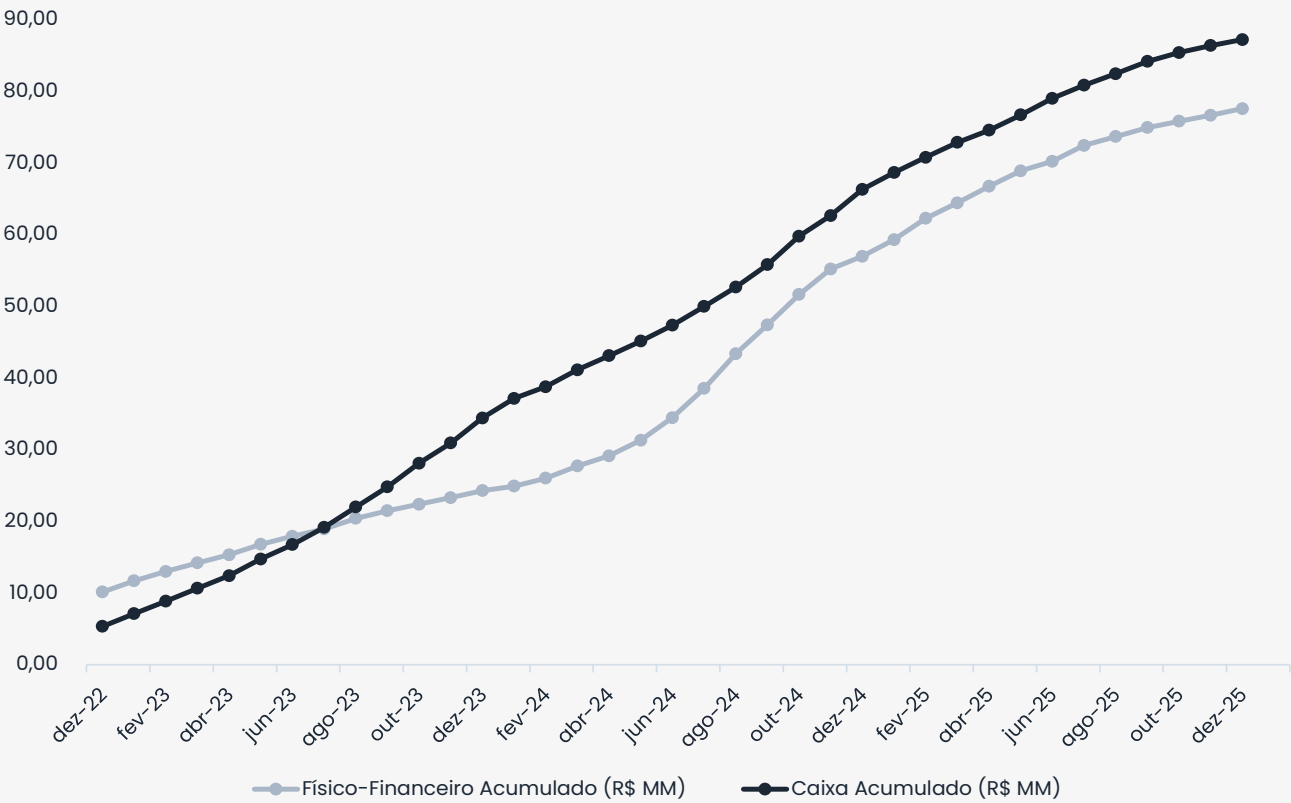
Saldo de Orçamento Revisado:

Data de Corte Incurridos:	dez-25	
Incurrido (BRL):	79.500.392,77	
Incurrido (INCC):	71.189,46	
Saldo a Incurrer (INCC):	-7.358,08	
Incurrido (R\$ atualizado INCC):	87.432.124,42	111,53%
Saldo a Incurrer (R\$ Atualizado INCC):	-9.036.912,18	-11,53%

- O valor do orçamento revisado e atualizado por INCC para a base Jan/26 é de R\$ 78.395.212,25;
- O valor incorrido até Dez/25 é de R\$ 79.500.392,77 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 87.432.124,42;
- O incorrido financeiro representa, portanto, 111,53% do orçamento, estando 12,52% acima da medição apurada de 99,00%;
- O incorrido do projeto já ultrapassou 11,53% do orçamento de R\$ 69.468.457,50 data-base Jan/24 atualizado por INCC.



Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
nov-22	6,97	3,21	8,89%	4,10%	4,79%
dez-22	10,16	5,35	12,95%	6,82%	6,13%
jan-23	11,71	7,14	14,93%	9,10%	5,83%
fev-23	13,00	8,87	16,58%	11,32%	5,27%
mar-23	14,20	10,69	18,12%	13,63%	4,48%
abr-23	15,33	12,45	19,56%	15,88%	3,67%
mai-23	16,79	14,78	21,42%	18,85%	2,57%
jun-23	17,91	16,79	22,85%	21,41%	1,44%
jul-23	18,94	19,20	24,16%	24,49%	-0,33%
ago-23	20,42	22,05	26,05%	28,13%	-2,08%
set-23	21,48	24,87	27,40%	31,72%	-4,32%
out-23	22,39	28,17	28,56%	35,93%	-7,37%
nov-23	23,32	31,00	29,75%	39,55%	-9,80%
dez-23	24,30	34,51	30,99%	44,02%	-13,03%
jan-24	24,93	37,25	31,80%	47,52%	-15,72%
fev-24	26,04	38,87	33,21%	49,59%	-16,38%
mar-24	27,72	41,24	35,37%	52,61%	-17,24%
abr-24	29,15	43,22	37,19%	55,13%	-17,94%
mai-24	31,33	45,27	39,96%	57,74%	-17,78%
jun-24	34,48	47,48	43,98%	60,56%	-16,58%
jul-24	38,55	50,10	49,17%	63,91%	-14,74%
ago-24	43,39	52,82	55,35%	67,37%	-12,03%
set-24	47,44	55,95	60,52%	71,38%	-10,86%
out-24	51,67	59,94	65,90%	76,46%	-10,56%
nov-24	55,23	62,83	70,45%	80,14%	-9,69%
dez-24	57,00	66,48	72,71%	84,81%	-12,09%
jan-25	59,32	68,84	75,67%	87,81%	-12,14%
fev-25	62,30	70,96	79,47%	90,52%	-11,05%
mar-25	64,46	73,05	82,23%	93,18%	-10,96%
abr-25	66,78	74,76	85,18%	95,36%	-10,18%
mai-25	68,94	76,90	87,94%	98,09%	-10,16%
jun-25	70,27	79,22	89,63%	101,05%	-11,42%
jul-25	72,48	81,05	92,45%	103,39%	-10,94%
ago-25	73,72	82,66	94,03%	105,44%	-11,41%
set-25	74,98	84,38	95,64%	107,63%	-11,99%
out-25	75,85	85,63	96,76%	109,23%	-12,47%
nov-25	76,70	86,61	97,83%	110,47%	-12,64%
dez-25	77,61	87,43	99,00%	111,53%	-12,52%



- Notas:
- 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 Dez/25.
 - A medição física está 12,52% abaixo da medição financeira;



- A atividade de medição foi conduzida em 29 de janeiro de 2026, sob supervisão direta do engenheiro Fábio, profissional designado pela MV Construções para representação técnica no empreendimento.
- Esta medição considera como referência orçamentária o valor de R\$ 69.468.457,50 (data base: jan/2024), conforme documento revisado fornecido pela Rovic.
- O efetivo presente na obra soma, no momento, 56 colaboradores, sendo 50 vinculados à execução direta e 6 às atividades de apoio e gestão.
- Verifica-se um descompasso entre a medição física e a medição financeira acumulada da obra, onde o avanço acumulado financeiro está 12,30% acima da medição física acumulada. Em relação ao orçamento, o custo incorrido já ultrapassa 11,53% do valor do orçamento revisado, atualizado pelo INCC.
- O cronograma replanejado do empreendimento previa a entrega para novembro de 2025, contudo, o prazo não foi cumprido em razão de desvios ocorridos durante a execução dos serviços, destacando-se atrasos iniciais na etapa de fundação, impactos acumulados na fase de finalização da obra e, de forma relevante, o atraso na entrega do piso elevado, item essencial para a conclusão dos ambientes. O incorporador foi formalmente questionado quanto à atualização do prazo de conclusão da obra; entretanto, até o fechamento deste relatório, não houve retorno oficial.
- Com base na média de avanço físico registrada nos últimos meses, de 1,33% ao mês, estima-se que, caso esse ritmo seja mantido, a conclusão do empreendimento ocorra em fevereiro de 2026.
- Documentações Finais:
 - **AVCB:** Emitido em 29/07/2025.
 - **Habite-se:** Emitido em 17/10/2025.



Comunicação Visual – 24º Pav.



Sinalização – 24º Pav.



Bancada – 24º Pav.



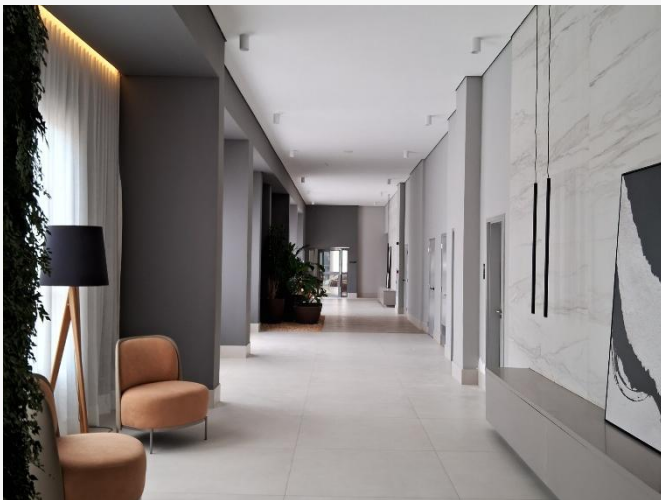
Academia.



Academia.



Salão de jogos.



Hall de Entrada



Salão de Jogos.



Revestimento da Piscina.



Deck Molhado.



Vista da Fachada.



Vista da Fachada.



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

[Rovic 64](#)



monitoriⁱⁱ

monitoramento imobiliário

Nos acompanhe nas redes sociais e fique por dentro das novidades!

