

# RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

---

**Obra:** Rovic 64

**Data Base:** Jul/25

**Emissão:** 10/08/2025





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

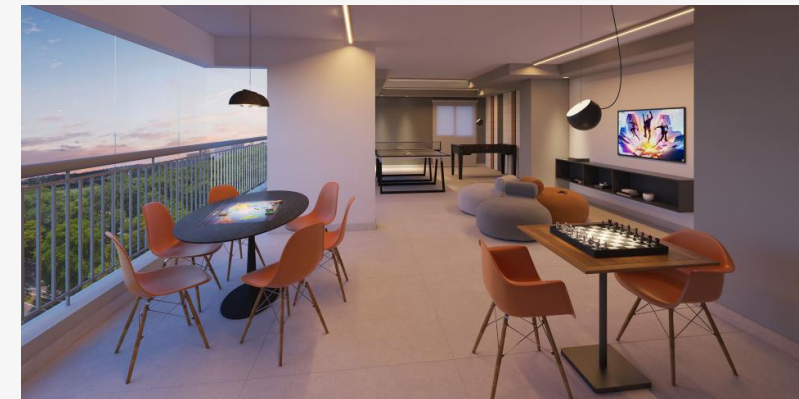
\*Informações retiradas do site do empreendimento.



## Área Comum



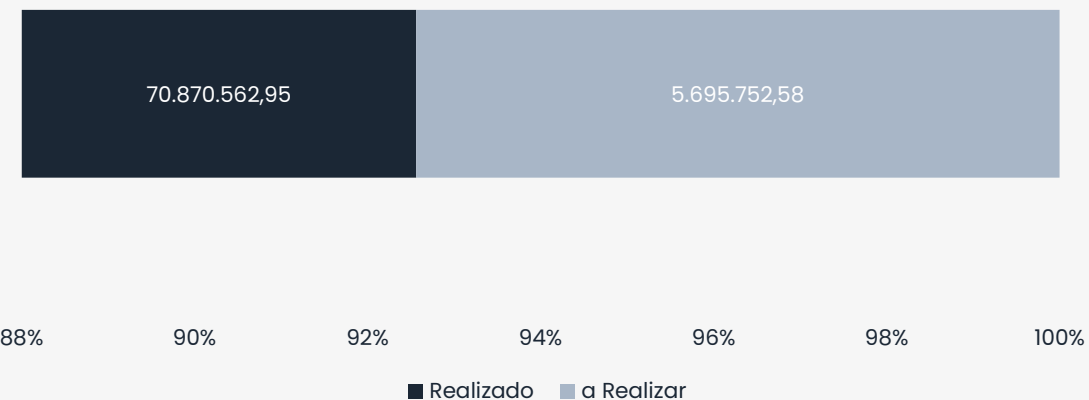
## Unidades Tipo



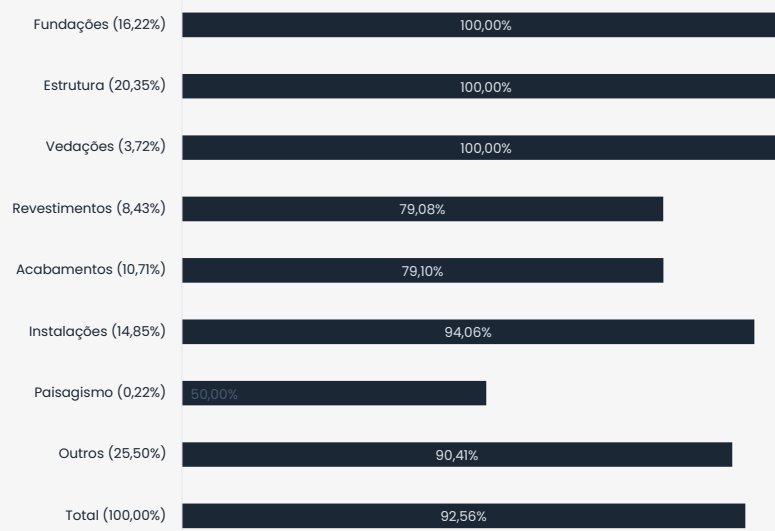
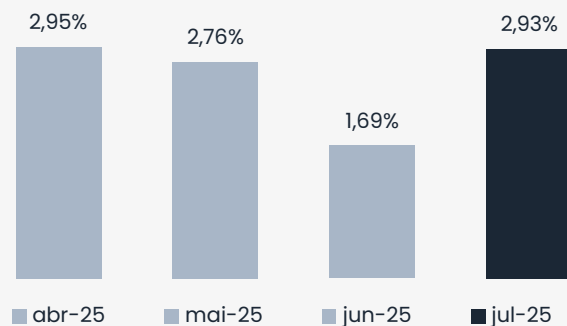


Empresa:	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Construtora:	MV Construções
Data Vistoria:	04/08/2025
Período de Medição:	03/07/2025 à 04/08/2025
Segmento:	Residencial + Comercial
N° torres:	1
N° pavimentos:	29
N° unidades:	274
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (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:	set-25
Quantidade de Meses de Obra:	35
Vistoriador / CREA:	Henrique Cesar Geovanani - 5060119584/D CREA SP

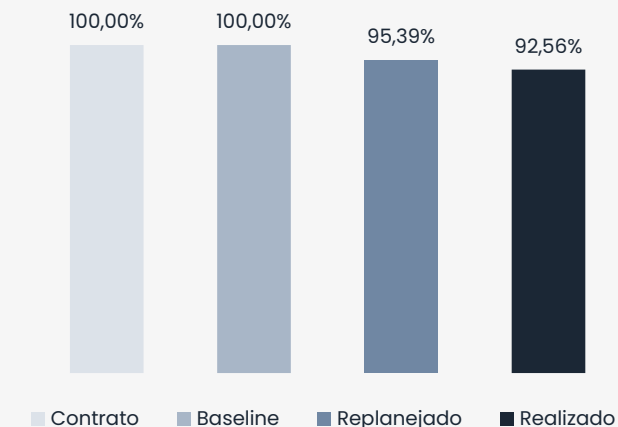
## Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



## Evolução Mês



## Evolução Acumulada





Item	Descrição	Valor Orçamento	Orçamento	Peso Por Item	Realizado	Evolução no	Realizado	A Realizar	Atualizado
		Revisado (R\$)	Atualizado INCC (R\$)		Anterior	Período	Atual	INCC (R\$)	
1	DESPESAS INICIAIS	1.196.613,17	1.318.875,71	1,72%	100,00%	0,00%	100,00%		-0,00
2	DESPESAS LEGAIS / ADMINISTRATIVAS	213.848,06	235.697,73	0,31%	82,91%	10,21%	93,12%		16.217,88
3	IMPLANTAÇÃO CANTEIRO	405.570,51	447.009,20	0,58%	98,28%	0,49%	98,76%		5.526,26
4	SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO	3.205.514,96	3.533.034,69	4,61%	88,91%	3,56%	92,47%		265.991,24
5	EQUIPAMENTOS	1.413.986,17	1.558.458,55	2,04%	99,66%	0,10%	99,75%		3.851,18
6	MOVIMENTO DE TERRA	1.162.220,77	1.280.969,31	1,67%	100,00%	0,00%	100,00%		-0,00
7	FUNDAÇÕES	11.270.323,25	12.421.855,29	16,22%	100,00%	0,00%	100,00%		-0,00
8	ESTRUTURA	14.134.203,78	15.578.349,45	20,35%	100,00%	0,00%	100,00%		-0,00
9	ALVENARIA	2.583.840,75	2.847.841,64	3,72%	100,00%	0,00%	100,00%		-0,00
10	COBERTURA	29.685,93	32.719,06	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%		32.719,06
11	MUROS E CERCAS	160.261,18	176.635,68	0,23%	70,00%	20,00%	90,00%		17.663,57
12	REVESTIMENTO INTERNO	1.930.812,31	2.128.090,79	2,78%	82,86%	7,36%	90,22%		208.177,97
13	REVESTIMENTO EXTERNO	771.585,38	850.421,21	1,11%	100,00%	0,00%	100,00%		-0,00
14	PISCINAS	55.629,56	61.313,44	0,08%	27,47%	0,00%	27,47%		44.471,25
15	IMPERMEABILIZAÇÃO	737.444,63	812.792,17	1,06%	49,73%	8,26%	57,99%		341.459,67
16	PISOS	2.357.723,99	2.598.621,67	3,39%	58,65%	12,27%	70,92%		755.737,54
17	PINTURA	1.410.622,01	1.554.750,66	2,03%	45,70%	9,41%	55,11%		697.948,25
18	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	2.494.629,44	2.749.515,27	3,59%	83,94%	0,69%	84,63%		422.513,54
20	ESQUADRIAS DE FERRO	1.084.750,70	1.195.583,83	1,56%	78,70%	8,46%	87,15%		153.605,90
21	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.044.698,53	1.151.439,37	1,50%	55,46%	33,79%	89,25%		123.809,88
22	ESQUADRIAS ESPECIAIS	18.908,83	20.840,82	0,03%	0,00%	100,00%	100,00%		-0,00
23	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.499.107,95	4.958.799,02	6,48%	97,31%	1,01%	98,32%		83.494,70
24	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	3.526.887,76	3.887.243,37	5,08%	87,26%	4,48%	91,73%		321.425,45
25	LOUÇAS, METAIS E TAMPOS	1.195.523,67	1.317.674,90	1,72%	62,38%	17,49%	79,87%		265.190,15
26	ELEVADORES E PLATAFORMAS	2.292.008,16	2.526.191,40	3,30%	89,31%	0,00%	89,31%		270.096,24
27	EQUIPAMENTOS DIVERSOS	1.556.996,79	1.716.081,11	2,24%	68,31%	2,68%	70,99%		497.866,43
28	SERVIÇOS FINAIS	581.987,16	641.451,01	0,84%	10,76%	11,12%	21,87%		501.151,93
29	INCORPORAÇÃO	8.133.072,10	8.964.059,19	11,71%	89,63%	2,93%	92,56%		666.834,53
<b>TOTAL (%)</b>		<b>69.468.457,50</b>	<b>76.566.315,53</b>	<b>100,00%</b>	<b>89,63%</b>	<b>2,93%</b>	<b>92,56%</b>		<b>5.695.752,58</b>

Nota:

O valor "A Realizar Atualizado INCC" representa o percentual físico a realizar de obra multiplicado pelo orçamento atualizado.



## Principais serviços realizados:

- Revestimentos Interno:
    - Cantoneira Metálica – 15º ao 17º Pav.;
    - Forro de Gesso – Partes do 21º ao 24º Pav.;
    - Cerâmica Parede – 5º ao 18º Pav.;
    - Sanca de Gesso – 3º e 24º Pav.;
    - Tabica Metálica – 21º e 24º Pav.
  - Impermeabilização:
    - Argamassa Polimérica (Área de Serviço, Banhos e Terraços) – Partes do 02º e 20º Pav.;
    - Deck – 20%;
    - Rampas – 70%.
  - Pisos:
    - Cerâmica ( Áreas de Serviço, Gurita) – 100%;
    - Manta Acústica – 100%;
    - Piso Drenante – 100%;
    - Porcelanato (Área Comum) – 100%.
- Pintura:
    - Pintura Interna (Esmaltada) – Partes do 18º e 21º Pav.;
    - Pintura Interna (Látex) – Partes do 1º ao 7º Pav.
  - Esquadrias de Alumínio:
    - Ventilação Permanente – 100%.
  - Esquadrias de Ferro:
    - Alçapão – 50%;
    - Portão Metálico ( Acesso Veiculos) – 100%;
    - Porta Corta Fogo – 1º ao 26º Pav.
  - Esquadrias de Madeira:
    - Ferragens – Partes do 17º ao 24º Pav.;
    - Porta de Madeira –Partes do 17º ao 24º Pav.
  - Instalações Hidráulicas:
    - Hidrômetros – 2º ao 5º Pav.;
    - Sistema de Combate a Incêndio – 25º e 26º Pav.



## **Materiais em uso (alocados na obra):**

- Portas;
- Aço;
- Ensacados;
- Esquadrias de Alumínio;
- Tubos e Conexões;
- Tintas e Texturas;
- Cabos de Instalações;
- Caixilhos de Alumínio;
- Revestimento Cerâmico;
- Louças e Metais.

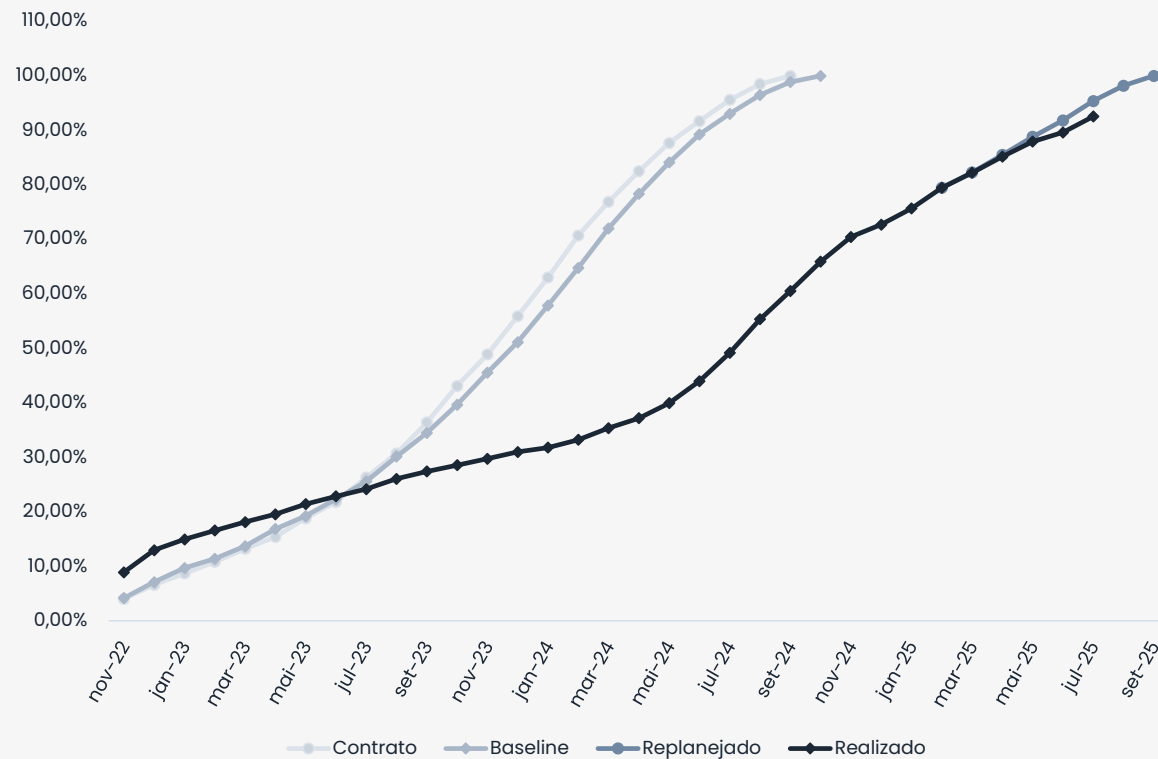
## **Principais Contratações:**

- Luminárias – Contratado;
- Piso Academia – A Contratar.

# 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)	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	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					79,47%	79,47%	3,80%	79,47%	0,00%	-20,53%
mar-25					2,81%	82,28%	2,76%	82,23%	-0,05%	-17,77%
abr-25					3,23%	85,51%	2,95%	85,18%	-0,33%	-14,82%
mai-25					3,31%	88,82%	2,76%	87,94%	-0,88%	-12,06%
jun-25					3,03%	91,85%	1,69%	89,63%	-2,22%	-10,37%
jul-25					3,54%	95,39%	2,93%	92,56%	-2,83%	-7,44%
ago-25					2,81%	98,20%				
set-25					1,80%	100,00%				



## Notas:

Cronograma baseline base Nov/22. Cronograma replanejado base mar/24.

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
<b>Total Obra Inicial (R\$):</b>	<b>61.752.314,13</b>

INCC Base Orçamento:	1.044,679
Total Obra (INCC):	59.111,28
Data Relatório:	jul-25
INCC Base Relatório:	1.199,509
<b>Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC):</b>	<b>70.904.513,80</b>

## Orçamento Revisado:

Data Base:	jan-24
Custo Direto:	61.335.385,40
Taxa de Administração:	8.133.072,10
<b>Total Obra (R\$):</b>	<b>69.468.457,50</b>

INCC Base Orçamento:	1.088,312
Total Obra (INCC):	63.831,38
Data Relatório:	jul-25
INCC Base Relatório:	1.199,509
<b>Total Obra (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>76.566.315,53</b>

<i>Variação Orçamento Inicial (R\$):</i>	5.661.801,73
<i>Variação Orçamento Inicial (%):</i>	7,99%

## Saldo de Orçamento Revisado:

Data de Corte Incurridos:	jun-25	
Incurrido (BRL):	71.384.208,23	
Incurrido (INCC):	64.501,35	
Saldo a Incorrer (INCC):	-669,97	
Incurrido (R\$ atualizado INCC):	77.369.947,56	101,05%
<b>Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>-803.632,03</b>	-1,05%

- O valor do orçamento revisado atualizado por INCC para a base Jul/25 é de R\$76.566.315,53;
- O valor incorrido até Jul/25 é de R\$71.384.208,23 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$77.369.947,56;
- O incorrido financeiro representa portanto 101,05% do orçamento, estando 11,36% acima da medição apurada de 89,63%;
- O incorrido do projeto já ultrapassou 1,05% do orçamento de 69.468.457,50 base jan/24 atualizado por INCC.

# Físico-Financeiro x Caixa



Valor do Orçamento (R\$): 69.468.457,50 (A)

Orçamento Atualizado INCC (R\$): 76.566.315,53 (B)

Período	(C=B*E)	D	E	(F=D/B)	(G=E-F)
	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
nov-22	6,81	3,10	8,89%	4,05%	4,84%
dez-22	9,92	5,18	12,95%	6,77%	6,18%
jan-23	11,43	6,93	14,93%	9,05%	5,88%
fev-23	12,70	8,63	16,58%	11,27%	5,32%
mar-23	13,87	10,40	18,12%	13,58%	4,53%
abr-23	14,97	12,12	19,56%	15,83%	3,72%
mai-23	16,40	14,40	21,42%	18,80%	2,62%
jun-23	17,50	16,35	22,85%	21,36%	1,49%
jul-23	18,50	18,71	24,16%	24,44%	-0,28%
ago-23	19,94	21,50	26,05%	28,08%	-2,03%
set-23	20,98	24,25	27,40%	31,67%	-4,27%
out-23	21,87	27,47	28,56%	35,88%	-7,32%
nov-23	22,78	30,24	29,75%	39,50%	-9,75%
dez-23	23,73	33,67	30,99%	43,97%	-12,98%
jan-24	24,35	36,34	31,80%	47,47%	-16,67%
fev-24	25,43	37,93	33,21%	49,54%	-16,32%
mar-24	27,08	40,24	35,37%	52,56%	-17,19%
abr-24	28,47	42,17	37,19%	55,08%	-17,89%
mai-24	30,59	44,17	39,96%	57,69%	-17,73%
jun-24	33,67	46,33	43,98%	60,51%	-16,53%
jul-24	37,65	48,90	49,17%	63,86%	-14,69%
ago-24	42,38	51,54	55,35%	67,32%	-11,97%
set-24	46,34	54,61	60,52%	71,32%	-10,80%
out-24	50,46	58,50	65,90%	76,41%	-10,51%
nov-24	53,94	61,32	70,45%	80,09%	-9,64%
dez-24	55,67	64,89	72,71%	84,75%	-12,04%
jan-25	57,94	67,19	75,67%	87,76%	-12,09%
fev-25	60,85	69,27	79,47%	90,46%	-10,99%
mar-25	62,96	71,31	82,23%	93,13%	-10,90%
abr-25	65,22	72,98	85,18%	95,31%	-10,13%
mai-25	67,33	75,07	87,94%	98,04%	-10,10%
jun-25	68,63	77,33	89,63%	101,00%	-11,36%

Legenda:

(A): Orçamento Nominal – valor original previsto no orçamento sem atualização monetária;

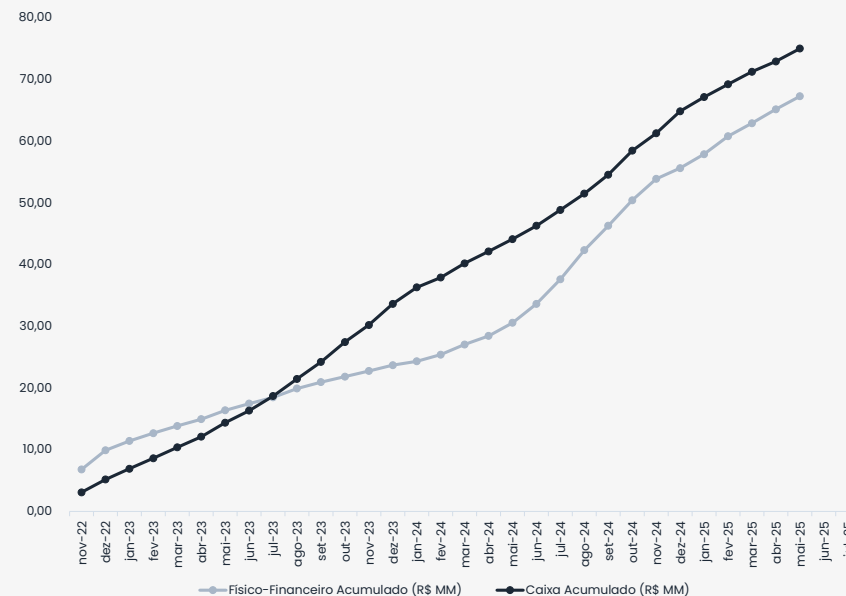
(B): Orçamento Atualizado por INCC – valor do orçamento corrigido pelo índice INCC na data-base do relatório;

(D): Caixa Acumulado – montante dos custos incorridos, atualizados pelo INCC, até a data-base do relatório;

(E): Medição Física Acumulada – percentual de avanço físico acumulado da obra;

(F): Caixa Realizado Acumulado – razão entre o valor incorrido acumulado atualizado por INCC e o orçamento total atualizado por INCC

(G): Variação Físico-Financeira – diferença entre a medição física acumulada e o percentual financeiro executado acumulado



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 Jun/25.**
- A medição física está 11,36% 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 realizada no dia 04 de Agosto de 2025 com acompanhamento do engenheiro Fábio, representante da empresa MV Construções;
- Nesta etapa, a obra conta com 85 profissionais atuando diretamente no local, distribuídos entre 80 operacionais e 5 administrativos e supervisores.
- Em relação ao cronograma replanejado, observa-se que a obra apresenta um avanço físico acumulado 2,83% inferior ao previsto para o período. Para que a obra seja concluída no prazo previsto nos próximos 2 meses, será necessária uma evolução média mensal de 3,72%. Esse índice é superior à média de avanço registrada nos últimos 6 meses, o que indica a necessidade de intensificação no ritmo de execução. Atingir esse patamar exigirá boa mobilização de recursos, controle rigoroso do cronograma e mitigação de possíveis entraves operacionais. O acompanhamento contínuo será fundamental para avaliar a aderência à meta e a viabilidade da entrega no prazo estabelecido.
- Verifica-se um descompasso entre a medição física e a medição financeira da obra, com defasagem de 11,36% a menor no avanço físico em relação ao avanço financeiro acumulado. Tal discrepância pode indicar antecipações de pagamentos sem correspondente execução dos serviços ou deficiências no controle e alinhamento entre as medições física e financeira que tendem a ser reduzida com a proximidade da conclusão da obra.
- No entanto, com a obra chegando em sua fase final de execução, já é possível identificar desvio nos valores incorridos na ordem de 1,05% a mais que a referência orçamentária inicial. Tal resultado sinaliza a necessidade de uma análise aprofundada dos fatores que contribuíram para este cenário, a fim de subsidiar a tomada de decisões e fortalecer o planejamento financeiro em projetos subsequentes.
- De acordo com o cronograma replanejado com base em mar/24, encaminhado pelo incorporador, a previsão de conclusão da obra está estimada para set/25;
- No que se refere à documentação final da obra, até o momento foi emitido apenas o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), em 29 de julho de 2025.



Corrimão – 26° Pav.



Piso Cerâmico – 25° Pav.



Porta Corta Fogo – 23° Pav.



Alvenaria em Drywall – 22° Pav.



Piso Cerâmico – 19° Pav.



Bancada – 18° Pav.



Rodapé Cerâmico – 17º Pav.



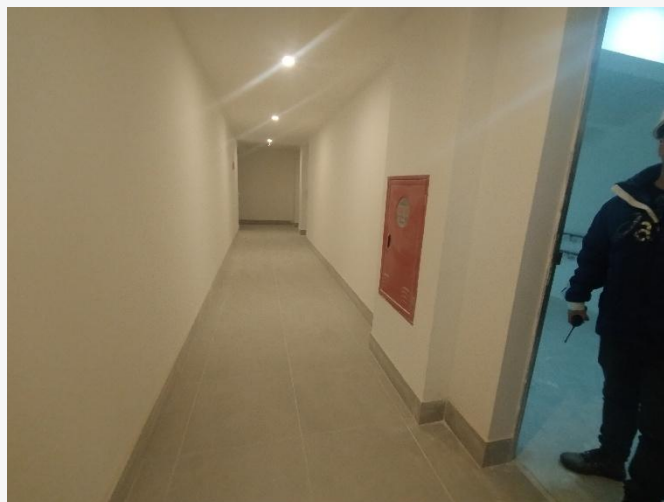
Pintura Interna – 16º Pav.



Esquadria de Alumino – 14º Pav.



Porta Corta Fogo – 07º Pav.



Luminárias – 04º Pav.



Pintura Interna – 03º Pav.



Vista Fachada



Vista Fachada Lateral



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

[Rovic 64](#)



# monitori<sup>ii</sup>

monitoramento imobiliário

---

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

