

# RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

---

Obra: Rovic 64

Data Base: Dez/25

Emissão: 19/01/2026





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."\**



Construtora



Empreendimento

\*Informações retiradas do site do empreendimento.



## Área Comum



## Unidades Tipo



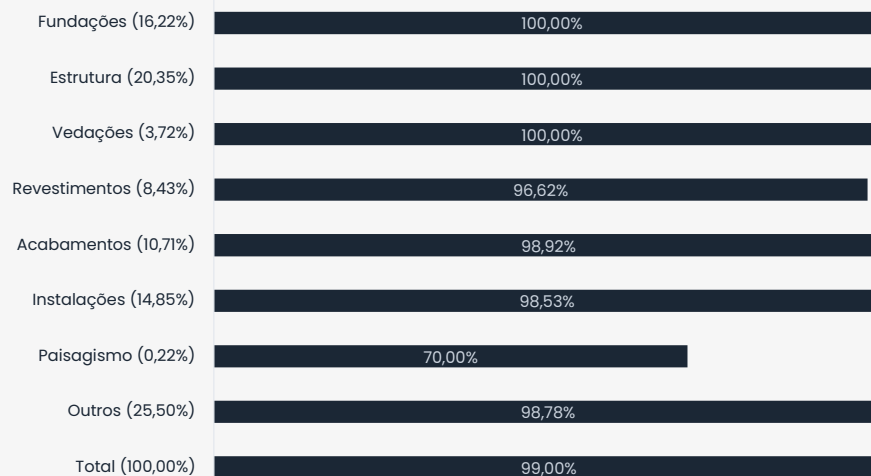
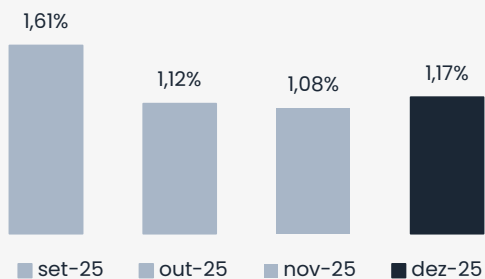


Empresa:	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Construtora:	MV Construções
Data Vistoria:	06/01/2026
Período de Medição:	29/11/2025 à 06/01/2026
Segmento:	Residencial + Comercial
Nº torres:	1
Nº pavimentos:	29
Nº unidades:	274
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (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:	jan-26
Quantidade de Meses de Obra:	39
Responsável Técnico pela Vistoria / CREA:	Caroline Faiolo / CREA 5070660421- SP

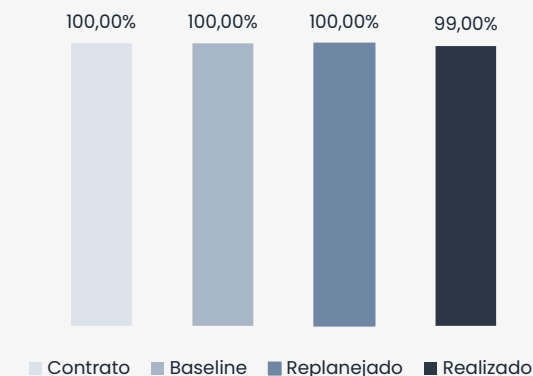
## Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



## Evolução Mês



## Evolução Acumulada





Item	Descrição	(A)			(B)			(C)	(D)=(100% - B - C) * A
		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	1.347.599,39	1,72%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
2	DESPESAS LEGAIS / ADMINISTRATIVAS	213.848,06	240.830,97	0,31%	98,00%	1,08%	99,08%	0,00%	2.218,93
3	IMPLANTAÇÃO CANTEIRO	405.570,51	456.744,57	0,58%	99,64%	0,19%	99,83%	0,00%	756,10
4	SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO	3.205.514,96	3.609.980,33	4,61%	97,82%	1,20%	99,01%	0,00%	35.612,00
5	EQUIPAMENTOS	1.413.986,17	1.592.400,08	2,04%	99,93%	0,04%	99,97%	0,00%	526,92
6	MOVIMENTO DE TERRA	1.162.220,77	1.308.867,43	1,67%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES	11.270.323,25	12.692.389,77	16,22%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.134.203,78	15.917.628,93	20,35%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
9	ALVENARIA	2.583.840,75	2.909.864,53	3,72%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
10	COBERTURA	29.685,93	33.431,64	0,04%	50,00%	50,00%	100,00%	0,00%	-0,00
11	MUROS E CERCAS	160.261,18	180.482,61	0,23%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
12	REVESTIMENTO INTERNO	1.930.812,31	2.174.438,29	2,78%	99,57%	0,14%	99,71%	0,00%	6.243,94
13	REVESTIMENTO EXTERNO	771.585,38	868.942,46	1,11%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
14	PISCINAS	55.629,56	62.648,79	0,08%	69,86%	30,14%	100,00%	0,00%	-0,00
15	IMPERMEABILIZAÇÃO	737.444,63	830.493,90	1,06%	99,50%	0,00%	99,50%	0,00%	4.167,75
16	PISOS	2.357.723,99	2.655.216,82	3,39%	83,91%	8,09%	92,01%	0,00%	212.280,92
17	PINTURA	1.410.622,01	1.588.611,43	2,03%	86,78%	10,04%	96,83%	0,00%	50.409,68
18	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	2.494.629,44	2.809.396,72	3,59%	98,11%	1,80%	99,91%	0,00%	2.475,10
20	ESQUADRIAS DE FERRO	1.084.750,70	1.221.622,34	1,56%	99,57%	0,21%	99,79%	0,00%	2.621,89
21	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.044.698,53	1.176.516,47	1,50%	99,80%	0,10%	99,90%	0,00%	1.161,15
22	ESQUADRIAS ESPECIAIS	18.908,83	21.294,71	0,03%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
23	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.499.107,95	5.066.796,26	6,48%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
24	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	3.526.887,76	3.971.903,30	5,08%	98,43%	1,40%	99,83%	0,00%	6.925,10
25	LOUÇAS, METAIS E TAMPOS	1.195.523,67	1.346.372,42	1,72%	97,46%	0,06%	97,52%	0,00%	33.414,09
26	ELEVADORES E PLATAFORMAS	2.292.008,16	2.581.209,10	3,30%	93,66%	0,00%	93,66%	0,00%	163.549,35
27	EQUIPAMENTOS DIVERSOS	1.556.996,79	1.753.455,49	2,24%	93,84%	3,42%	97,26%	0,00%	48.100,20
28	SERVIÇOS FINAIS	581.987,16	655.421,12	0,84%	55,02%	27,04%	82,06%	0,00%	117.593,34
29	INCORPORAÇÃO	8.133.072,10	9.159.286,64	11,71%	97,83%	1,17%	99,00%	0,00%	91.236,29
<b>TOTAL (%)</b>		<b>69.468.457,50</b>	<b>78.233.846,52</b>	<b>100,00%</b>	<b>97,83%</b>	<b>1,17%</b>	<b>99,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>779.292,76</b>

Nota:

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



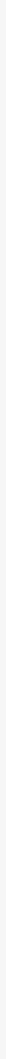
## Principais serviços realizados:

- Cobertura:
    - Rufos de Chapa Galvanizada – 100%.
  
  - Piscina:
    - Deck Molhado – 100%;
    - Pastilha Portobello – 100%.
  
  - Pisos:
    - Ladrilho Hidráulico – 90%;
    - Piso – Brinquedoteca – 100%;
    - Piso Elevado em Granito – 50%;
    - Piso Elevado em Placas de Ardósia – 50%
    - Porcelanato Borda Mini – 50%;
    - Porcelanato Areia – 80%.
  
  - Louças, Metais e Tampos:
    - Torneiras – 22° ao 24° Pav.
- Pintura:
    - Pintura Externa – 100%;
    - Pintura Externa – Textura – 1° ao 25° Pav;
    - Pintura Interna – Bases e Tampas;
    - Pintura Interna – Bicicletário;
    - Pintura Interna – Esmaltada – 1° SS e 26° Pav.;
    - Pintura Interna – 22°;
    - Pintura Subsolo – 2° SS.
  
  - Esquadria de Alumínio:
    - Portas de Alumínio com Vidro – 24° ao 26° Pav.
  
  - Esquadrias de Ferro:
    - Piso Elevado – 50%.
  
  - Esquadrias de Madeira:
    - Porta de Abrir – Lojas – 90%.



## Materiais em uso (alocados na obra):

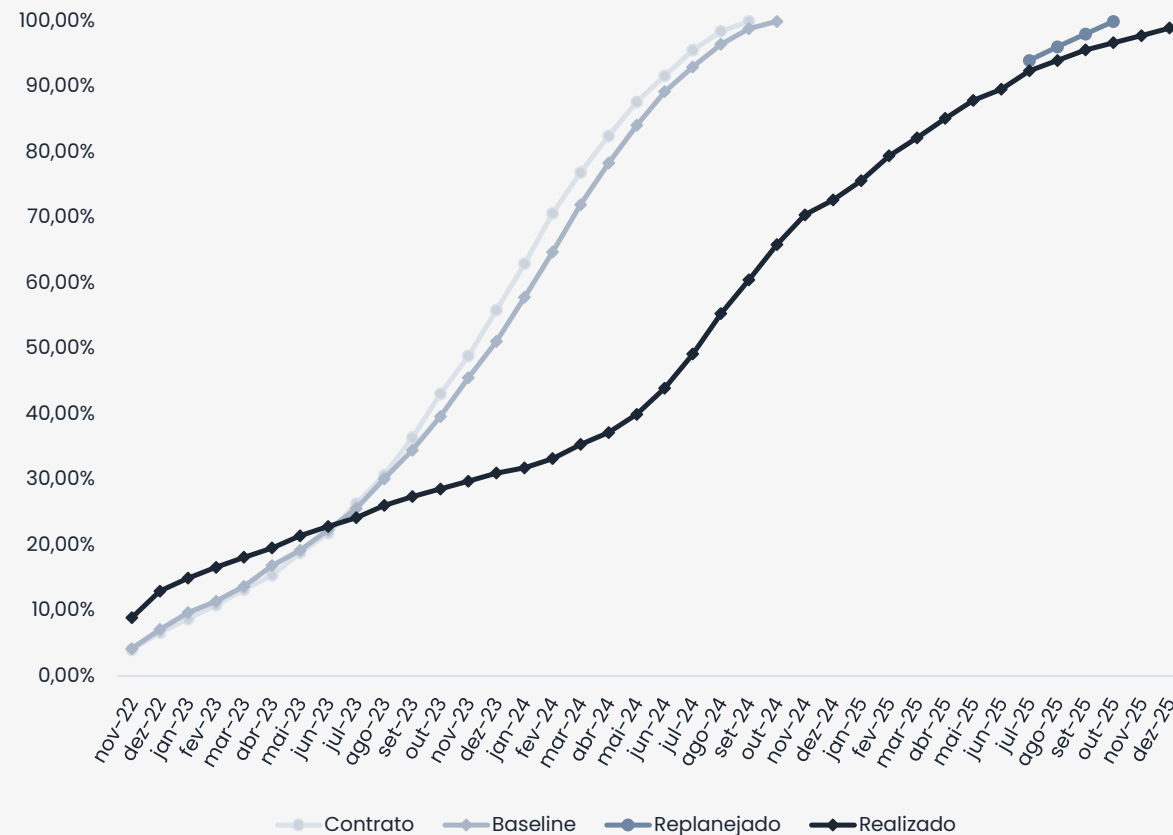
- Esquadrias;
- Tintas e Texturas;
- Revestimento Cerâmico;
- Ensacados.



# 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%



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
<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:	dez-25
INCC Base Relatório:	1.225,633
<b>Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC):</b>	<b>72.448.736,91</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:	dez-25
INCC Base Relatório:	1.225,633
<b>Total Obra (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>78.233.846,52</b>

<i>Varição Orçamento Inicial (R\$):</i>	<i>5.785.109,61</i>
<i>Varição Orçamento Inicial (%):</i>	<i>7,99%</i>

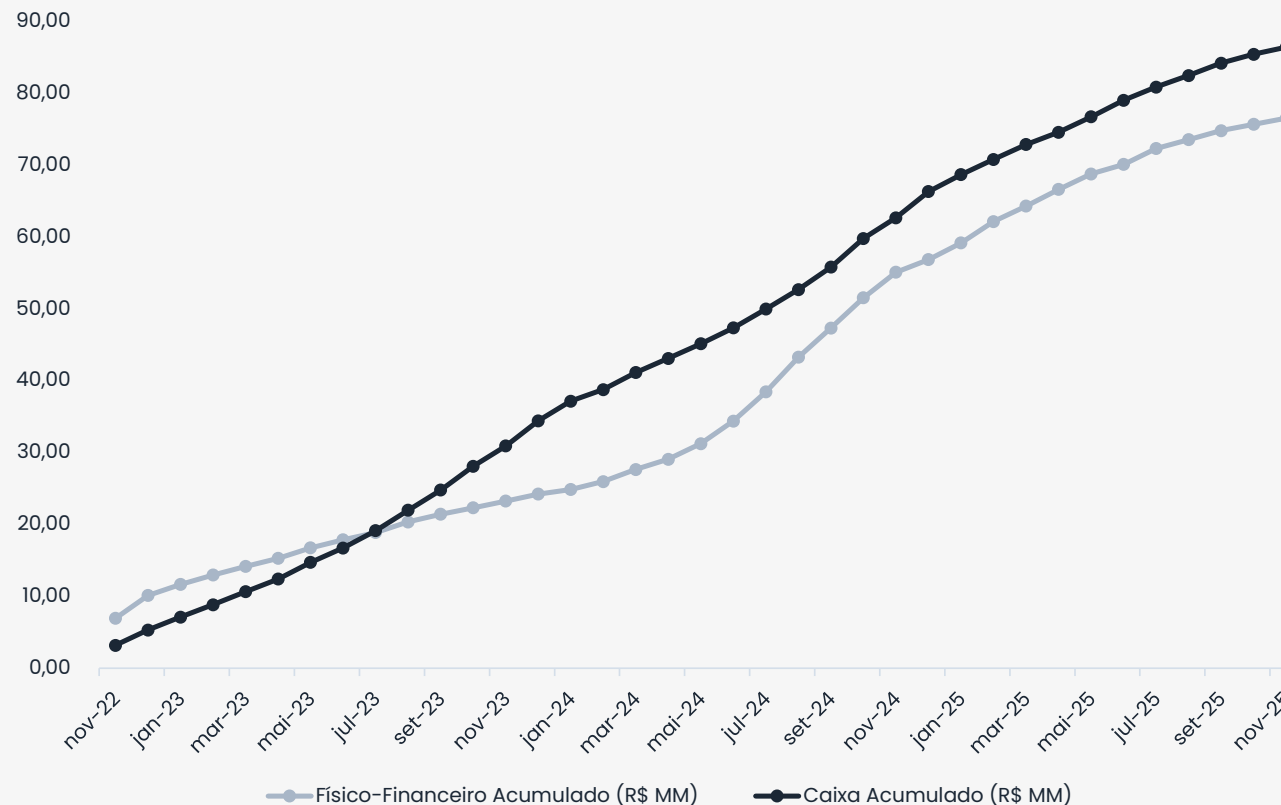
## Saldo de Orçamento Revisado:

Data de Corte Incurridos:	nov-25	
Incurrido (BRL):	78.676.990,49	
Incurrido (INCC):	70.517,65	
Saldo a Incurrer (INCC):	-6.686,27	
Incurrido (R\$ atualizado INCC):	86.428.755,18	110,47%
<b>Saldo a Incurrer (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>-8.194.908,66</b>	<b>-10,47%</b>

- O valor do orçamento revisado e atualizado por INCC para a base Dez/25 é de R\$ 78.233.846,52;
- O valor incorrido até Nov/25 é de R\$ 78.676.990,49 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 86.428.755,18;
- O incorrido financeiro representa, portanto, 110,47% do orçamento, estando 12,64% acima da medição apurada de 97,83%;
- O incorrido do projeto já ultrapassou 10,47% 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	6,95	3,21	8,89%	4,10%	4,79%
dez-22	10,14	5,34	12,95%	6,82%	6,13%
jan-23	11,68	7,12	14,93%	9,10%	5,83%
fev-23	12,97	8,86	16,58%	11,32%	5,27%
mar-23	14,17	10,67	18,12%	13,63%	4,48%
abr-23	15,30	12,43	19,56%	15,88%	3,67%
mai-23	16,76	14,75	21,42%	18,85%	2,57%
jun-23	17,88	16,75	22,85%	21,41%	1,44%
jul-23	18,90	19,16	24,16%	24,49%	-0,33%
ago-23	20,38	22,01	26,05%	28,13%	-2,08%
set-23	21,43	24,82	27,40%	31,72%	-4,32%
out-23	22,34	28,11	28,56%	35,93%	-7,37%
nov-23	23,27	30,94	29,75%	39,55%	-9,80%
dez-23	24,25	34,44	30,99%	44,02%	-13,03%
jan-24	24,88	37,18	31,80%	47,52%	-15,72%
fev-24	25,98	38,79	33,21%	49,59%	-16,38%
mar-24	27,67	41,16	35,37%	52,61%	-17,24%
abr-24	29,09	43,13	37,19%	55,13%	-17,94%
mai-24	31,26	45,17	39,96%	57,74%	-17,78%
jun-24	34,41	47,38	43,98%	60,56%	-16,58%
jul-24	38,47	50,00	49,17%	63,91%	-14,74%
ago-24	43,30	52,71	55,35%	67,37%	-12,03%
set-24	47,35	55,84	60,52%	71,38%	-10,86%
out-24	51,56	59,82	65,90%	76,46%	-10,56%
nov-24	55,11	62,70	70,45%	80,14%	-9,69%
dez-24	56,89	66,35	72,71%	84,81%	-12,09%
jan-25	59,20	68,70	75,67%	87,81%	-12,14%
fev-25	62,17	70,81	79,47%	90,52%	-11,05%
mar-25	64,33	72,90	82,23%	93,18%	-10,96%
abr-25	66,64	74,61	85,18%	95,36%	-10,18%
mai-25	68,80	76,74	87,94%	98,09%	-10,16%
jun-25	70,12	79,05	89,63%	101,05%	-11,42%
jul-25	72,33	80,89	92,45%	103,39%	-10,94%
ago-25	73,56	82,49	94,03%	105,44%	-11,41%
set-25	74,82	84,21	95,64%	107,63%	-11,99%
out-25	75,70	85,45	96,76%	109,23%	-12,47%
nov-25	76,54	86,43	97,83%	110,47%	-12,64%



**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 Nov/25.**
- *A medição física está 12,64% abaixo da medição financeira;*



- A medição foi realizada no dia 06 de janeiro de 2026 com acompanhamento do Engenheiro Fábio, representante da empresa MV Construções.
- Esta medição considera como referência orçamentária o valor de R\$ 69.468.457,50 (data base: jan/2024), conforme documento revisado fornecido pela Rovic.
- Nesta etapa, a obra conta com 83 profissionais atuando diretamente no local, distribuídos entre 73 operacionais e 10 administrativos e supervisores.
- Verifica-se um descompasso entre a medição física e a medição financeira acumulada da obra, onde o avanço acumulado financeiro está 12,64% acima da medição física acumulada. Em relação ao orçamento, o custo incorrido já ultrapassa 10,47% 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 decorrentes de percalços na execução dos serviços. O incorporador foi formalmente questionado quanto à atualização do prazo de conclusão da obra, porém, até o fechamento deste relatório, não houve retorno.
- Com base na média de avanço físico registrada nos últimos meses, de 1,24% ao mês, estima-se que, caso esse ritmo seja mantido, a conclusão do empreendimento ocorra em janeiro de 2026.
- Documentações Finais:
  - **AVCB:** Emitido em 29/07/2025.
  - **Habite-se:** Emitido em 17/10/2025.



Pintura Interna – 26° Pav.



Portas de Alumínio com Vidro – 26° Pav.



Porcelanato – 26° Pav.



Pintura Interna – 5° Pav.



Deck Molhado.



Pastilha Portobello.



Pintura interna – 2º Pav.



Salão de Jogos.



Pintura em Textura – 2º Pav.



Paisagismo – Térreo.



Fachada.



Fachada.



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!

