

# RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

**Dez/24**

**Obra: Versos Ipiranga** | Emissão: 06/01/2025





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

## Área Comum

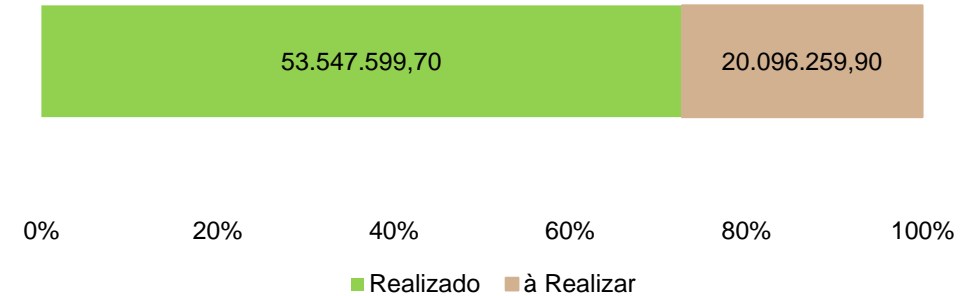


## Unidades Tipo

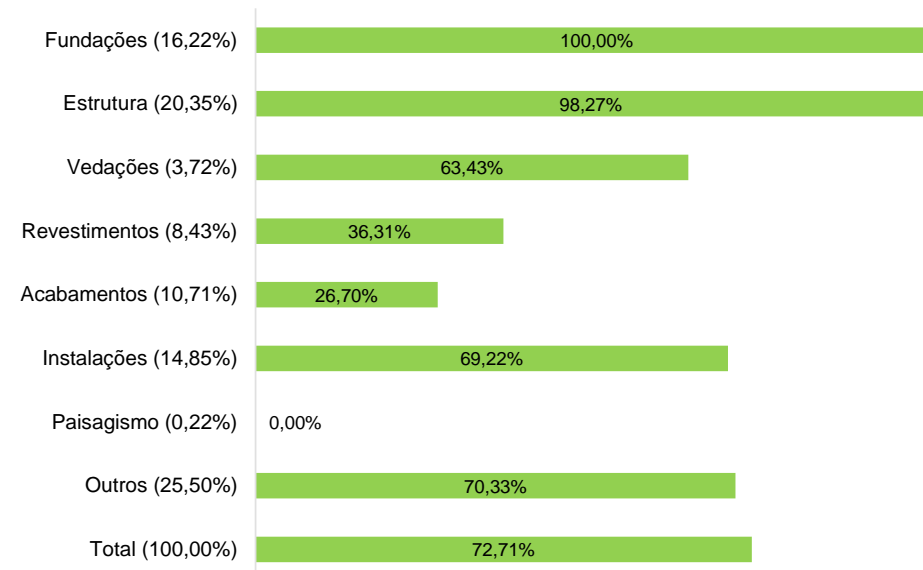
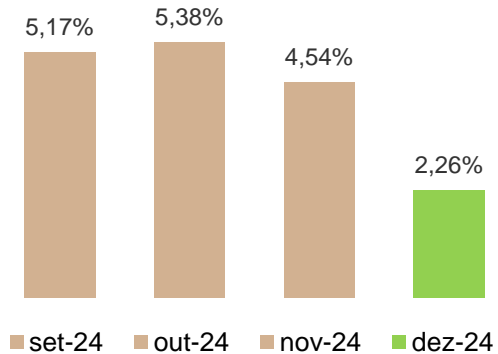


Empresa:	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Construtora:	MV Construções
Data Vistoria:	30/12/2024
Período de Medição:	04/12/2024 à 30/12/2024
Segmento:	Residencial + Comercial
Nº torres:	1
Nº pavimentos:	29
Nº unidades:	274
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (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

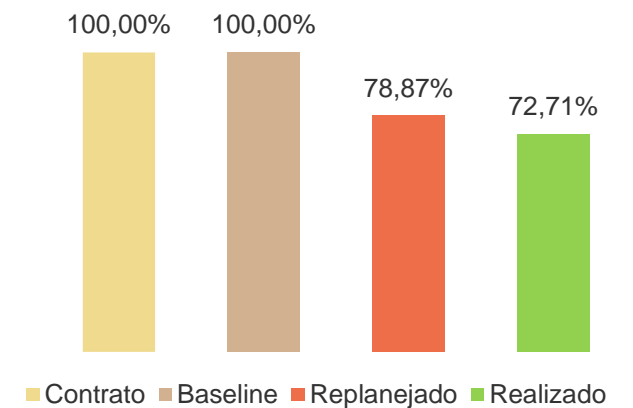
## Orçamento Revisado (Atualizado por INCC)



## 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	1.268.535,61	1,72%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
2	DESPESAS LEGAIS / ADMINISTRATIVAS	213.848,06	226.701,40	0,31%	65,16%	2,09%	67,26%	74.231,86
3	IMPLANTAÇÃO CANTEIRO	405.570,51	429.947,33	0,58%	95,09%	0,38%	95,46%	19.498,23
4	SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO	3.205.514,96	3.398.182,46	4,61%	69,91%	2,24%	72,16%	946.223,77
5	EQUIPAMENTOS	1.413.986,17	1.498.973,82	2,04%	86,86%	2,70%	89,56%	156.476,06
6	MOVIMENTO DE TERRA	1.162.220,77	1.232.076,06	1,67%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES	11.270.323,25	11.947.726,10	16,22%	99,71%	0,29%	100,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.134.203,78	14.983.740,19	20,35%	97,42%	0,86%	98,27%	258.541,79
9	ALVENARIA	2.583.840,75	2.739.142,52	3,72%	58,53%	4,90%	63,43%	1.001.841,31
10	COBERTURA	29.685,93	31.470,20	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	31.470,20
11	MUROS E CERCAS	160.261,18	169.893,68	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	169.893,68
12	REVESTIMENTO INTERNO	1.930.812,31	2.046.863,80	2,78%	39,59%	6,77%	46,36%	1.098.022,13
13	REVESTIMENTO EXTERNO	771.585,38	817.961,52	1,11%	44,13%	5,43%	49,56%	412.589,56
14	PISCINAS	55.629,56	58.973,18	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	58.973,18
15	IMPERMEABILIZAÇÃO	737.444,63	781.768,74	1,06%	14,76%	2,15%	16,91%	649.584,15
16	PISOS	2.357.723,99	2.499.435,01	3,39%	25,26%	5,42%	30,68%	1.732.557,62
17	PINTURA	1.410.622,01	1.495.407,46	2,03%	0,98%	0,00%	0,98%	1.480.693,35
18	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	2.494.629,44	2.644.569,16	3,59%	43,45%	4,85%	48,31%	1.367.064,58
20	ESQUADRIAS DE FERRO	1.084.750,70	1.149.949,65	1,56%	54,09%	2,85%	56,94%	495.124,26
21	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.044.698,53	1.107.490,14	1,50%	0,90%	0,00%	0,90%	1.097.480,60
22	ESQUADRIAS ESPECIAIS	18.908,83	20.045,35	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	20.045,35
23	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.499.107,95	4.769.526,86	6,48%	65,35%	8,26%	73,61%	1.258.781,82
24	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	3.526.887,76	3.738.871,37	5,08%	66,84%	0,81%	67,65%	1.209.580,70
25	LOUÇAS, METAIS E TAMPOS	1.195.523,67	1.267.380,63	1,72%	6,27%	5,43%	11,70%	1.119.073,08
26	ELEVADORES E PLATAFORMAS	2.292.008,16	2.429.769,33	3,30%	61,83%	1,19%	63,02%	898.558,09
27	EQUIPAMENTOS DIVERSOS	1.556.996,79	1.650.580,09	2,24%	2,26%	2,05%	4,31%	1.579.480,68
28	SERVIÇOS FINAIS	581.987,16	616.967,50	0,84%	1,50%	0,00%	1,50%	607.689,06
29	INCORPORAÇÃO	8.133.072,10	8.621.910,45	11,71%	70,45%	2,26%	72,71%	2.352.784,80
<b>TOTAL (%)</b>		<b>69.468.457,50</b>	<b>73.643.859,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>70,45%</b>	<b>2,26%</b>	<b>72,71%</b>	<b>20.096.259,90</b>

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 – Partes da Caixa D' Água;
  - Concreto – Partes da Caixa D' Água;
  - Escoramento – Partes da Caixa D' Água;
  - Forma para Parede – Partes da Caixa D' Água;
  - Formas (Lajes/ Vigas) – Partes da Caixa D' Água.
- Alvenaria:
  - Alvenaria de Vedação – Partes do 22º e 23º Pav;
  - Parede com Placa de Gesso Acartonado – 7º e 8º Pav.
- Esquadrias de Alumínio:
  - Janela de Correr – 23º e 24º Pav.
- Revestimento Interno:
  - Chapisco Rolado – 19º e 20º Pav;
  - Gesso Corrido em Paredes – 17º Pav.
- Pisos:
  - Contrapiso Autonivelante – 17º Pav.
- Instalações Elétricas/Hidráulicas:
  - Alimentação dos Apartamentos – 6º ao 15º Pav;
  - Barramento Blindado – 75%;
  - Água Quente e Fria – Partes do 19º Pav.

## Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Estrutura Pav tipos.
- Alvenaria:
  - Alvenaria de Vedação;
  - Paredes com Placas de Gesso Acartonado.
- Revestimento Interno:
  - Gesso Liso;
  - Forro de Gesso Aramado/Estruturado;
  - Cerâmica Forma Branca.
- Pisos:
  - Contrapiso Cimentado Autonivelante;
  - Porcelanato.
- Instalações Elétricas:
  - QLF'S Apartamentos;
  - Barramento Blindado.
- Instalações Hidráulicas:
  - Esgoto e Ventilação;
  - Gás.
- Esquadrias de Alumínio:
  - Janela de Correr.

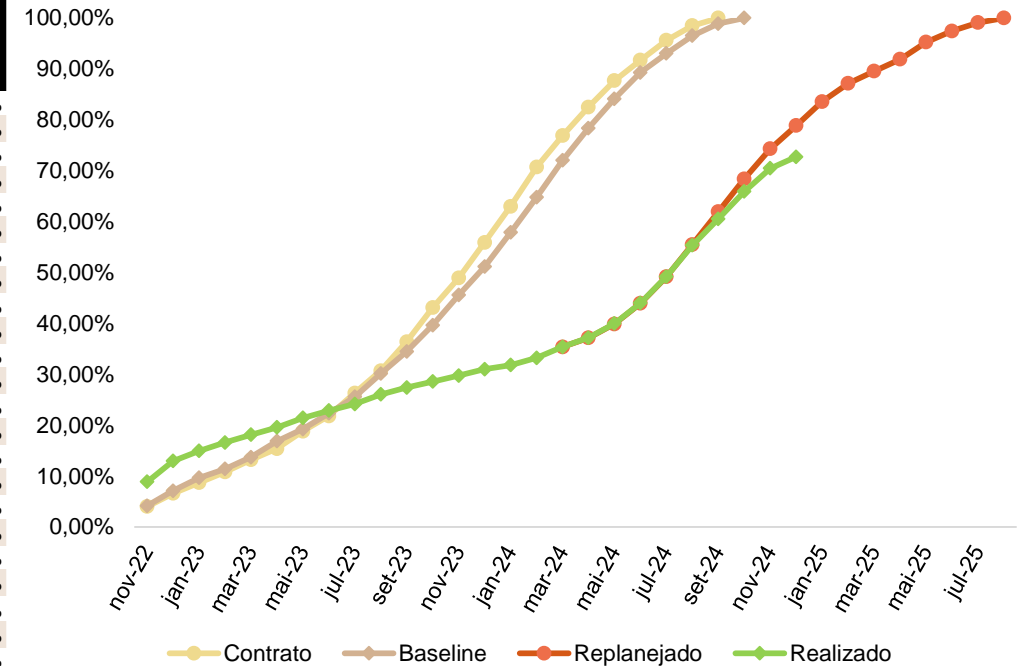
## **Materiais em uso (alocado na obra):**

- 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 Montante;
- Revestimento Cerâmico;
- Impermeabilizantes;
- Quadros Elétricos;
- Louças e Metais;
- Gradil de Alumínio.

## **Principais Contratações:**

- Gerador – Contratado;
- Limpeza – Contratado;
- Pintura – À Contratar;
- Comunicação Visual – À Contratar;
- Paisagismo – 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%	6,17%	55,35%	-0,15%	-43,15%
set-24	1,50%	100,00%	2,38%	98,89%	6,43%	61,93%	5,17%	60,52%	-1,41%	-39,48%
out-24			1,11%	100,00%	6,47%	68,40%	5,38%	65,90%	-2,50%	-34,10%
nov-24					5,89%	74,29%	4,54%	70,45%	-3,84%	-29,55%
dez-24					4,58%	78,87%	2,26%	72,71%	-6,16%	-27,29%
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.

## 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-24
INCC Base Relatório:	1.153,725
<b>Total Obra Inicial (R\$ atualizado INCC):</b>	<b>68.198.162,90</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-24
INCC Base Relatório:	1.153,725
<b>Total Obra (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>73.643.859,60</b>

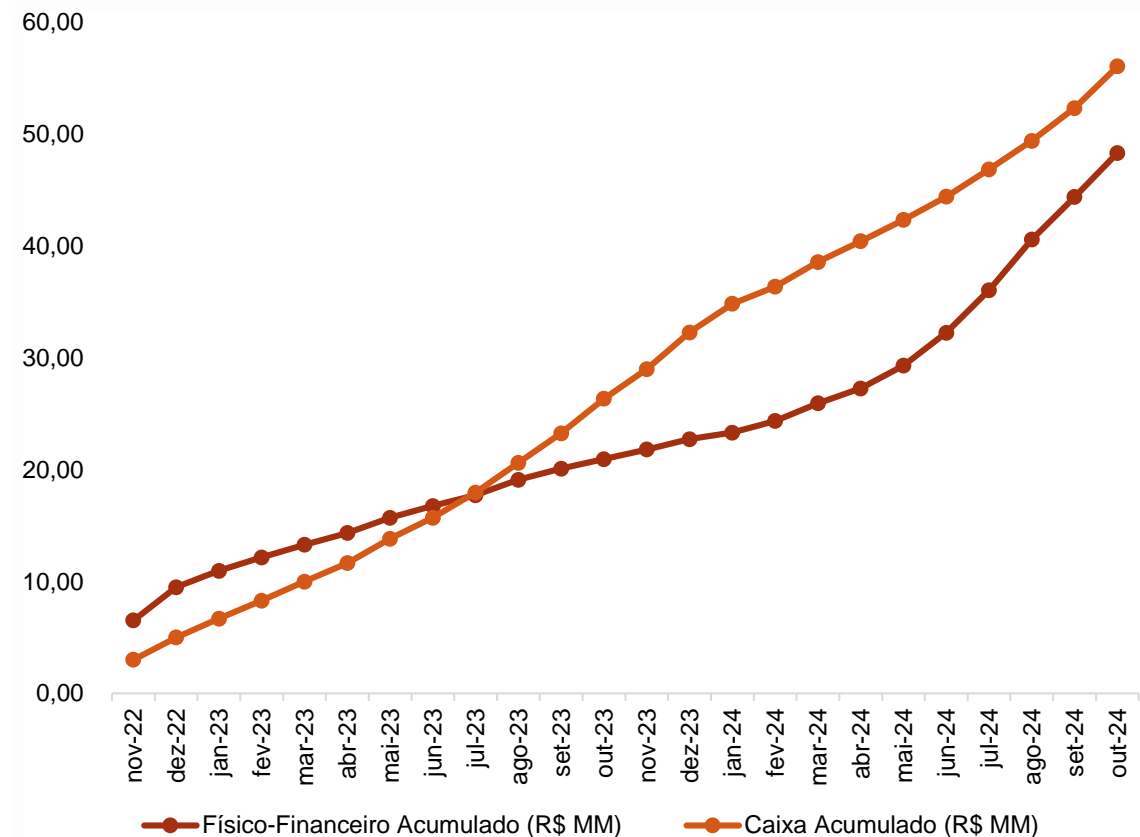
<i>Variação Orçamento Inicial (R\$):</i>	5.445.696,70
<i>Variação Orçamento Inicial (%):</i>	7,99%

## Saldo de Orçamento Revisado:

Data de Corte Incorridos:	nov-24	
Incorrido (BRL):	55.756.062,09	
Incorrido (INCC):	51.155,50	
Saldo a Incorrer (INCC):	12.675,88	
Incorrido (R\$ atualizado INCC):	59.019.375,78	80,14%
<b>Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>14.624.483,82</b>	19,86%

- ✓ O valor do orçamento revisado atualizado por INCC para a base Out/24 é de R\$ 73.643.859,60;
- ✓ O valor incorrido até Nov/24 é de R\$ 55.756.062,09 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 59.019.375,78;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 80,14% do orçamento, estando 9,69% acima da medição apurada de 70,45%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 14.624.483,82.

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
nov-22	6,55	3,02	8,89%	4,10%	4,79%
dez-22	9,54	5,02	12,95%	6,82%	6,13%
jan-23	11,00	6,70	14,93%	9,10%	5,83%
fev-23	12,21	8,34	16,58%	11,32%	5,27%
mar-23	13,34	10,04	18,12%	13,63%	4,48%
abr-23	14,40	11,70	19,56%	15,88%	3,67%
mai-23	15,77	13,88	21,42%	18,85%	2,57%
jun-23	16,83	15,77	22,85%	21,41%	1,44%
jul-23	17,79	18,04	24,16%	24,49%	-0,33%
ago-23	19,18	20,72	26,05%	28,13%	-2,08%
set-23	20,18	23,36	27,40%	31,72%	-4,32%
out-23	21,03	26,46	28,56%	35,93%	-7,37%
nov-23	21,91	29,12	29,75%	39,55%	-9,80%
dez-23	22,82	32,42	30,99%	44,02%	-13,03%
jan-24	23,42	34,99	31,80%	47,52%	-15,72%
fev-24	24,46	36,52	33,21%	49,59%	-16,38%
mar-24	26,04	38,74	35,37%	52,61%	-17,24%
abr-24	27,39	40,60	37,19%	55,13%	-17,94%
mai-24	29,43	42,52	39,96%	57,74%	-17,78%
jun-24	32,39	44,60	43,98%	60,56%	-16,58%
jul-24	36,21	47,07	49,17%	63,91%	-14,74%
ago-24	40,76	49,62	55,35%	67,37%	-12,03%
set-24	44,57	52,56	60,52%	71,38%	-10,86%
out-24	48,53	56,31	65,90%	76,46%	-10,56%
nov-24	51,88	59,02	70,45%	80,14%	-9,69%



- ✓ 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/24.**
- ✓ A medição física está 9,69%% 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.



Rede Piso a Piso



Proteção Perimétrica



Estoque de Material (Blocos de Concreto)

- ✓ A medição foi acompanhado pelos Eng. Fabio (MV Construções) em 30/12/2024;
- ✓ A obra conta com 43 funcionários, sendo 7 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;
- ✓ A obra está apresentando um atraso de 6,16% em relação ao cronograma replanejado base Mar/24;
- ✓ Segundo a MV Construções, o atraso ocorreu principalmente devido ao recesso de fim de ano que reduziu a mão de obra em todas frentes de trabalho impactando principalmente a execução de atividades como gesso, drywall, alvenaria e contrapiso autonivelante. A obra está contratando novas empresas terceirizadas para substituição e reforço das equipes buscando elevar a produtividade;
- ✓ Considerando o orçamento revisado base Jan/24 o descolamento entre o físico x financeiro é de 9,69% que corresponde a R\$ 7.1 MM, ou seja, mesmo com o orçamento revisado e tendo um aumento de R\$ 5.1 MM o descolamento se mantém.



Laje Concretada – Caixa D' Água



Escoramento – 26º Pav



Escoramento – 25º Pav



Vista da Estrutura – 24º Pav



Marcação de Alvenaria – 23º Pav



Gradil – 21º Pav



Gesso Liso – 20° pav



Estrutura Drywall – 18° pav



Alvenaria Drywall – 14° Pav



Prumada de Esgoto – 11° pav



Reboco Interno – 8° Pav



Corrimão – 6° Pav



Reboco Interno – Térreo



Rampa de Acesso de Veículos – 1º SS



Vista Fachada

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

[Rovic 64](#)

