

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Jun/24

Obra: Flow By Gafisa | *Emissão: 11/07/2024*





Perspectiva



R. Nestor Pestana, 94 - Consolação, São Paulo - SP, 01303-010

Gafisa

Construtora

FLOW

BY Gafisa

Empreendimento

*“O Flow by Gafisa é um empreendimento inspirado em dois elementos: a Cidade e a Casa, unindo os ideais contemporâneos de morar na cidade e tê-la como casa. Sua torre possui espaços funcionais pensados para a sua comodidade, incluindo coworking, delivery room, laundry space, bicicletário e um mini market com produtos essenciais para o dia a dia. O amplo lazer é um grande destaque, com áreas distribuídas em três pavimentos, sendo que na cobertura estão a piscina com raia de 18 m e o spa urbano.” **

*Informações retiradas do site do empreendimento.

Área Comum



Unidades Tipo

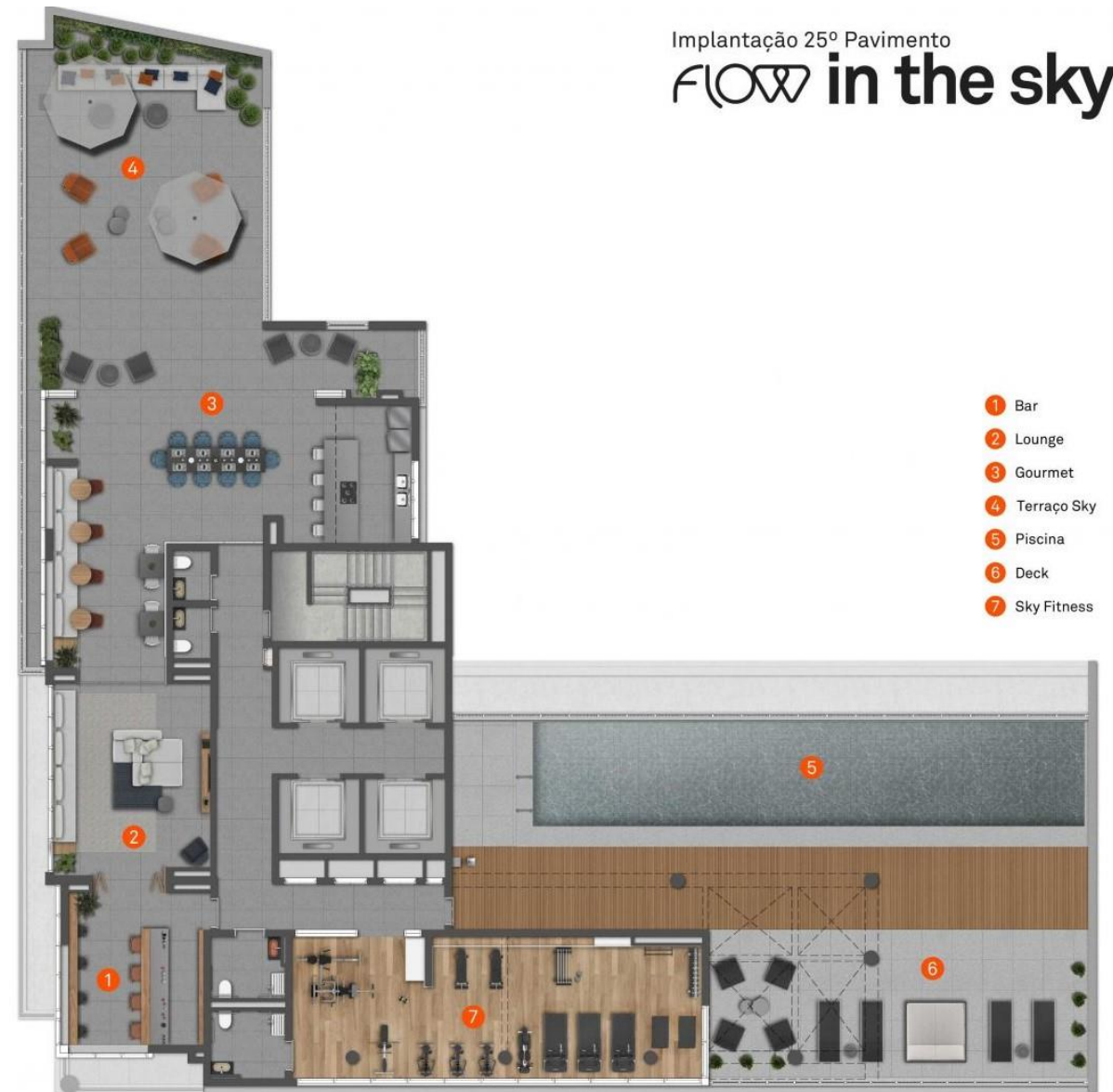


O empreendimento **Flow By Gafisa** é composto de 1 torre contemplando 437 apartamentos. A área de lazer possui piscina, churrasqueira, fitness, salão de festas, terraço sky, deck, lounge, sala de massagem, espaço gourmet, sauna e bar no rooftop. As unidades possuem 22 a 62 m². O Flow está estrategicamente localizado próximo de mercados, farmácias, a poucos minutos da estação de metrô República, SESC e do Teatro Municipal de São Paulo. Além de restaurantes com boa comida e ambientes aconchegantes que proporcionam aos moradores grande variedade de lazer. O empreendimento conta com diferenciais como:

- Medidor individual de Água/Gás;
- Ponto para bike elétrica;
- Carregador de carro elétrico;
- Piso Porcelanato;
- Sistema de reuso de água;
- Coworking;
- Infra de Ar condicionado;
- Vaga Coberta;
- Espaço Delivery;
- Luminárias com sensores de presença;
- Bicicletário.

Todos os itens acima foram identificados no orçamento analítico e retiradas do site do empreendimento.

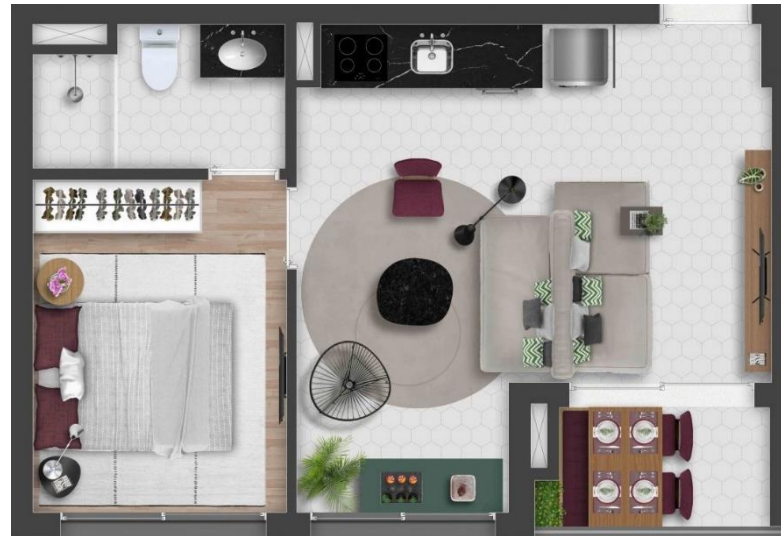
Implantação 25º Pavimento
FLOW in the sky



Layout 01 Studio:



Layout 02 – 1 Dormitório:



Layout 03 – 2 Dormitório:



Layout 04 – Duplex Inferior:

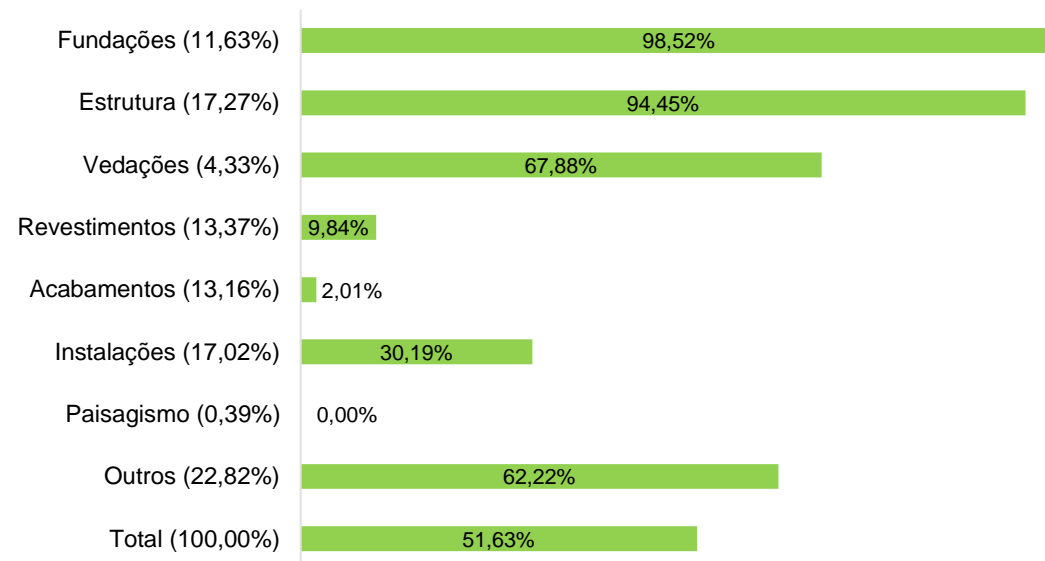
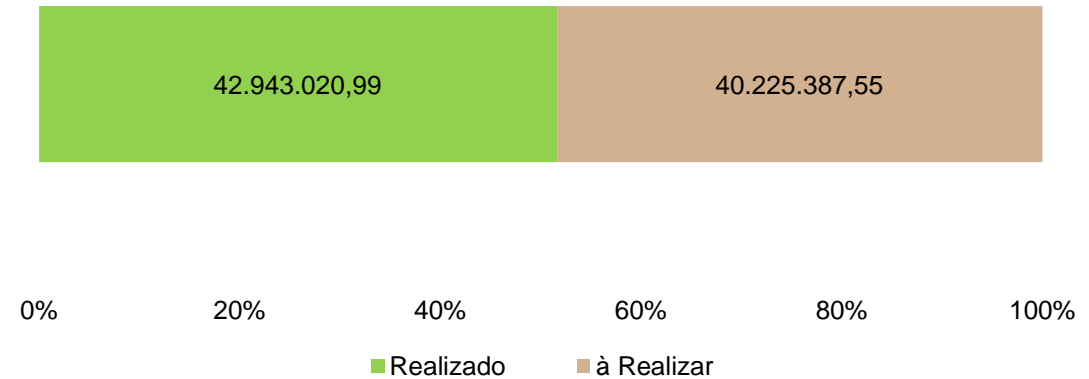


Layout 05 – Duplex Superior:

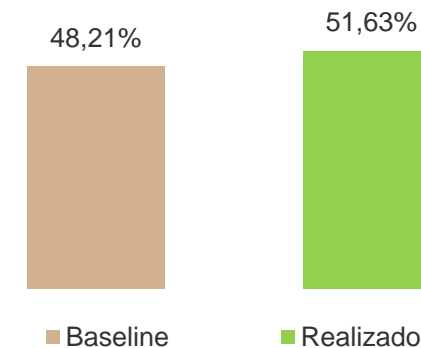


Empresa:	Plewades Empreedimentos Imobiliários LTDA
Construtora:	Gafisa
Data Vistoria:	03/07/2024
Período de Medição:	04/06/2024 à 03/07/2024
Segmento:	Residencial e Comercial
nº torres:	1
nº pavimentos:	27
nº unidades:	437 Unidades + 1 Loja + 1 Estacionamento
Método construtivo:	Convencional de Concreto Armado
Área privativa (m²):	13.697,10
Área construída (m²):	21.648,16
Área Equivalente Global (m²):	20.750,34
Valor Orçado Inicial (R\$):	81.698.251,78
Orçamento R\$ / m² área Equivalente.:	3.937,20
Área Equivalente m² / m² Área privativa:	1,51
Início obra:	mai-22
Previsão término obra:	jul-25
Quantidade de Meses de Obra:	39
Vistoriador / CREA:	Caroline Faiolo - CREA 5070660421- SP

Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Acumulada



Item	Descrição	Valor Orçado (R\$)	Orçamento Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item	Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
1	SERVIÇOS TÉCNICOS/ GASTOS GERAIS	1.320.351,60	1.344.111,27	1,62%	91,36%	0,08%	91,44%	115.054,29
2	PESSOAL PERMANENT/ ADM	5.955.855,18	6.063.030,56	7,29%	49,47%	2,11%	51,58%	2.935.448,33
3	IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	4.695.298,29	4.779.789,99	5,75%	55,07%	1,79%	56,86%	2.062.009,54
4	PROTEÇÕES E SEGURANÇA	960.772,12	978.061,18	1,18%	98,61%	0,24%	98,86%	11.178,49
5	OPERAÇÃO DO CANTEIRO / LOGÍSTICA	1.652.069,81	1.681.798,74	2,02%	75,59%	3,06%	78,65%	359.039,20
6	PREPARO DO TERRENO	735.396,88	748.630,32	0,90%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	9.505.403,81	9.676.453,17	11,63%	98,52%	0,00%	98,52%	143.267,94
8	ESTRUTURA	14.111.686,85	14.365.626,09	17,27%	93,35%	1,10%	94,45%	797.347,01
9	REVESTIMENTO INTERNO	3.510.501,14	3.573.672,47	4,30%	13,73%	3,23%	16,96%	2.967.669,61
10	REVESTIMENTO EXTERNO	3.327.209,26	3.387.082,26	4,07%	0,00%	0,39%	0,39%	3.373.985,97
11	ALVENARIAS	3.948.842,07	4.019.901,32	4,83%	55,06%	12,47%	67,53%	1.305.386,53
12	COBERTURA	28.996,21	29.517,99	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	29.517,99
13	IMPERMEABILIZAÇÃO E ISOLAMENTO	1.171.870,36	1.192.958,12	1,43%	2,11%	5,06%	7,17%	1.107.455,85
14	MÁRMORES E GRANITOS	1.490.636,55	1.517.460,50	1,82%	0,42%	0,00%	0,42%	1.511.023,47
15	OUTROS REVESTIMENTOS - PISOS	1.445.445,54	1.471.456,28	1,77%	17,01%	0,52%	17,53%	1.213.491,29
16	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.564.347,32	1.592.497,69	1,91%	1,04%	0,00%	1,04%	1.575.925,55
17	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ FERRO	4.994.940,57	5.084.824,33	6,11%	0,63%	0,34%	0,97%	5.035.378,02
18	VIDROS	445.903,57	453.927,58	0,55%	0,60%	0,00%	0,60%	451.195,40
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.029.679,65	4.102.193,57	4,93%	20,10%	4,39%	24,49%	3.097.466,43
20	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	4.480.209,89	4.560.831,09	5,48%	46,00%	0,06%	46,07%	2.459.871,40
21	SISTEMA DE AR CONDICIONADO E EXAUSTÃO MECÂNICA	602.132,00	612.967,34	0,74%	2,72%	1,94%	4,66%	584.377,89
22	OUTRAS INSTALAÇÕES	987.344,65	1.005.111,88	1,21%	0,00%	0,00%	0,00%	1.005.111,88
23	ELEVADORES	3.023.085,52	3.077.485,82	3,70%	28,22%	8,82%	37,04%	1.937.595,06
24	LOUÇAS E METAIS	610.433,40	621.418,12	0,75%	0,62%	0,00%	0,62%	617.577,38
25	PINTURA / LIMPEZA	2.220.574,68	2.260.533,84	2,72%	0,00%	0,00%	0,00%	2.260.533,84
26	DECORAÇÃO / PAISAGISMO	331.309,65	337.271,55	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	337.271,55
27	ENTREGA / REVISÃO DA OBRA/ IMPOSTOS	3.297.539,08	3.356.878,16	4,04%	48,63%	1,97%	50,60%	1.658.290,35
28	LIGAÇÕES DEFINITIVAS	1.250.416,12	1.272.917,31	1,53%	0,00%	0,00%	0,00%	1.272.917,31
TOTAL (%)		81.698.251,78	83.168.408,55	100,00%	49,62%	2,01%	51,63%	40.225.387,55

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:
 - Armação – Cobertura;
 - Cimbramento – Cobertura;
 - Formas – Cobertura;
 - Concreto - Cobertura.
- Revestimento Interno:
 - Emboço – Partes do 2° ao 4° Pav;
 - Gesso Liso – 16° e partes do 17° Pav;
 - Retoque de Estrutura – 1° SS ao 18° Pav.
- Alvenarias:
 - Chapisco Inicial – 20° ao 24° Pav;
 - Fechamento em Drywall – 5° ao 6° Pav.
- Outros Revestimentos – Pisos:
 - Contrapiso – 17° e partes do 18° Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Caixinhas Elétricas – 10° ao 24° Pav;
 - Enfição e Alimentação – Partes do 11° Pav.
- Instalações Hidráulicas:
 - Distribuição Hidráulica – 12° Pav.

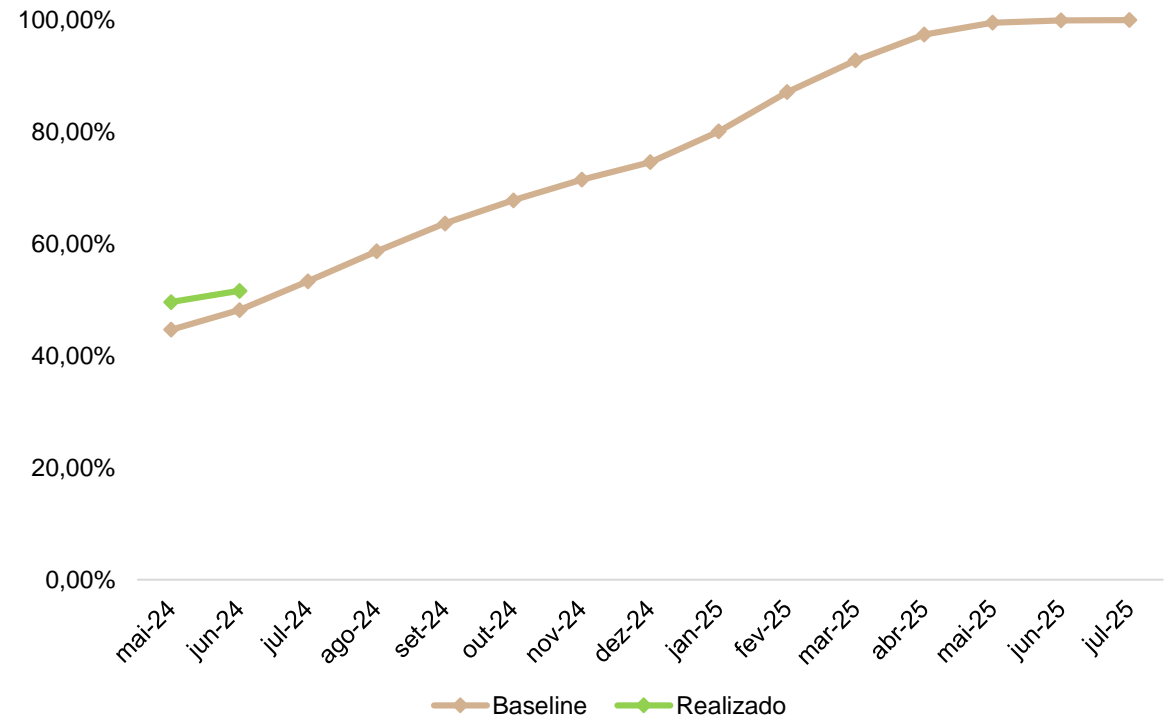
Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Estrutura Pav Tipos (1° e 2° Pav).
- Mármore e Granito:
 - Mármore e Granito;
- Revestimento Interno:
 - Gesso Liso;
 - Emboço.
- Instalações Elétricas :
 - Caixinhas Elétricas;
 - Enfição e Alimentação.
- Instalações Hidráulicas:
 - Distribuição Hidráulica.
- Impermeabilização e Isolamento:
 - Impermeabilização Áreas Molhadas.
- Outros Revestimentos – Pisos:
 - Contrapiso.

Materiais em uso (alocado na obra):

- Ensacados;
- Revestimento Cerâmico;
- Montantes;
- Placas de Gesso;
- Caixilhos;
- Lã Acústica;
- Quadros;
- Eletrodutos e Caixinhas;
- Tubos e Conexões;
- Cabos de Instalações;
- Impermeabilizantes;
- Blocos de Concreto.

Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Varição %
mai-24	44,68%	44,68%	49,62%	49,62%	4,94%
jun-24	3,52%	48,21%	2,01%	51,63%	3,43%
jul-24	5,12%	53,33%			
ago-24	5,35%	58,68%			
set-24	4,97%	63,65%			
out-24	4,15%	67,80%			
nov-24	3,68%	71,49%			
dez-24	3,13%	74,61%			
jan-25	5,48%	80,09%			
fev-25	7,03%	87,12%			
mar-25	5,68%	92,81%			
abr-25	4,59%	97,39%			
mai-25	2,12%	99,51%			
jun-25	0,43%	99,95%			
jul-25	0,05%	100,00%			



Obs.: Cronograma baseline: Físico-financeiro enviado pela Gafisa.

- ✓ 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”:

Orçamento Inicial:

Data Base:	fev-24
Custo Obra:	81.698.251,78
Total Obra (R\$):	81.698.251,78

INCC Base Orçamento:	1.091,250
Total Obra (INCC):	74.866,67
Data Relatório:	jun-24
INCC Base Relatório:	1.110,887
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	83.168.408,55

- ✓ A medição foi acompanhado pelo Eng. Rafael em 03/07/2024;
- ✓ Foi utilizado como base para a planilha de medição o orçamento no valor de R\$ 81.698.251,78 na base fev/24 fornecido pela Gafisa;
- ✓ A obra conta com 49 colaboradores, sendo 9 Gafisa;
- ✓ Segundo informações da Gafisa, a baixa evolução mensal de 2,01% do mês de junho foi devido a indisponibilidade de recursos. A equipe de operações estruturadas está tratando a liberação desses recursos junto com a Valora para retomar a sequência das atividades conforme cronograma;
- ✓ A entrega do empreendimento está prevista para jul/25.



Gesso Liso – 2º Pav



Distribuição Aérea – 3º Pav



Pintura Interna – 4º Pav



Forro de Gesso – 5º Pav



Gesso Liso – 9º Pav



Eletrocalhas – 10º Pav



Gesso Liso – 14º Pav



Alvenaria Vedação – 17º Pav



Contrapiso – 18º Pav



Impermeabilização – 18º Pav



Emboço – 20º Pav



Escoramento – 25º Pav

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

<https://drive.google.com/drive/folders/1cJRa1dOPu8YNqChlg6lYUkv3eRPxH4lf>



Base Jun/2024