

# RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

**Set/24**

***Obra: Flow By Gafisa*** | *Emissão: 03/10/2024*





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

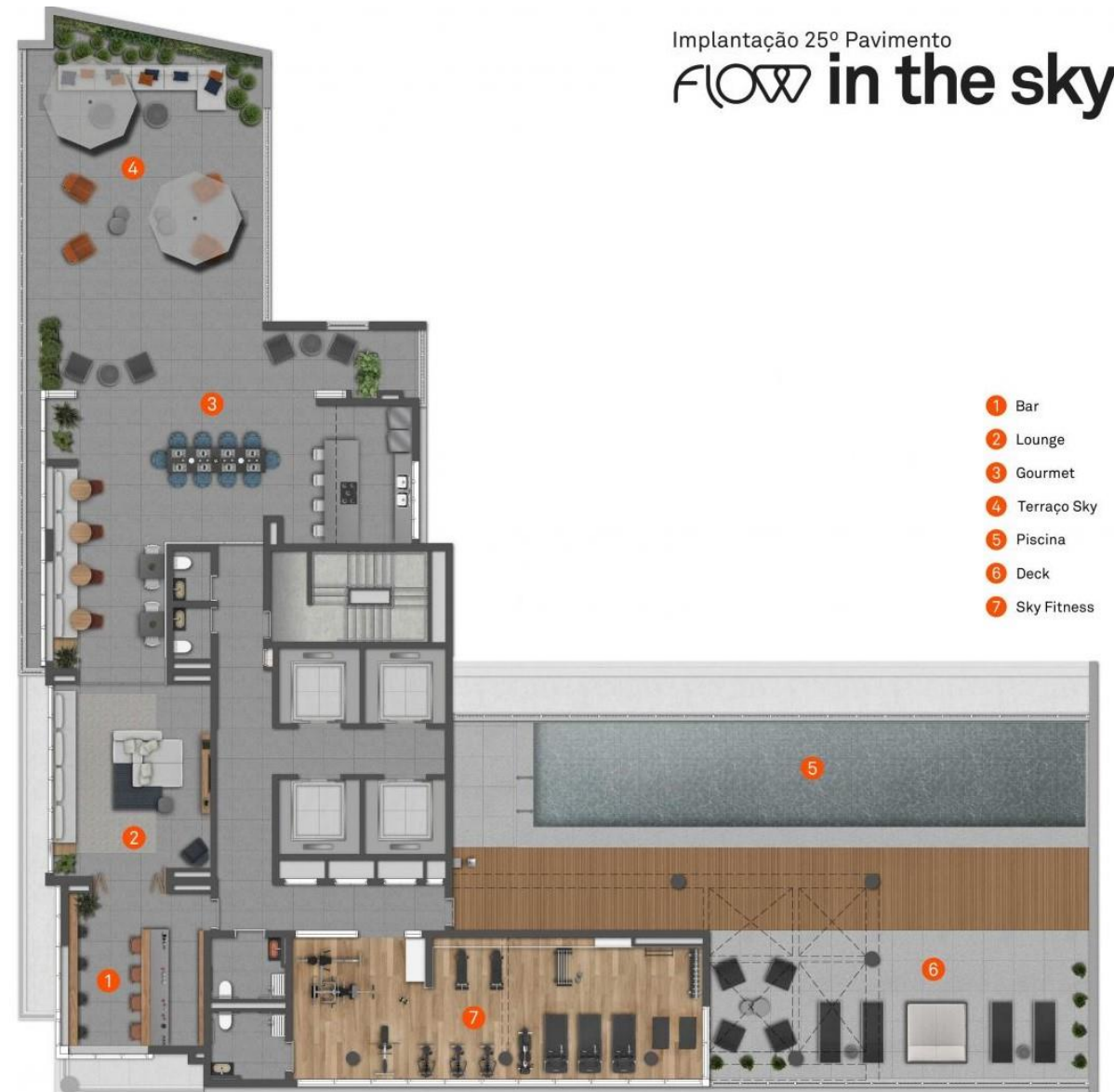


O empreendimento **Flow By Gafisa** é composto por 1 (uma) torre contemplando 437 apartamentos. A área de lazer possui piscina, churrasqueira, fitness, salão de festas, terraço sky, deck, lounge, sala de massagem, espaço gourmet, sauna e bar no rooftop. As unidades possuem 22 a 62 m<sup>2</sup>. O Flow 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.

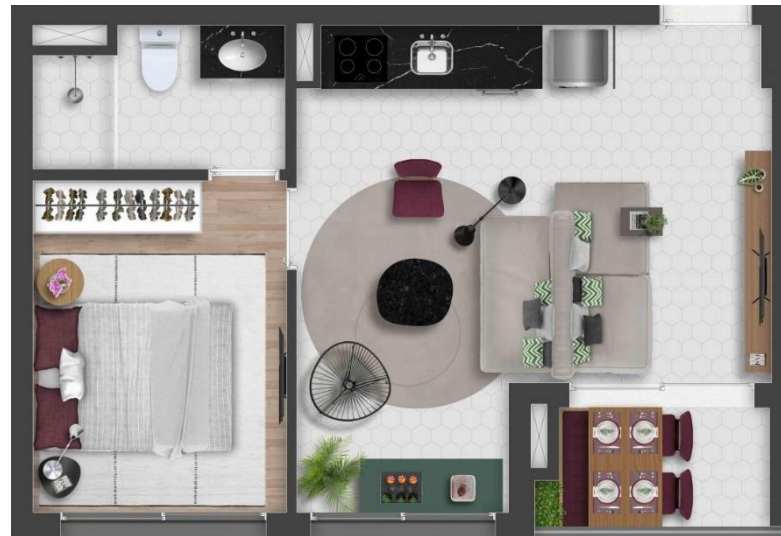
Implantação 25º Pavimento  
**FLOW in the sky**



*Layout 01 Studio:*



*Layout 02 – 1 Dormitório:*



*Layout 03 – 2 Dormitório:*



*Layout 04 – Duplex Inferior:*

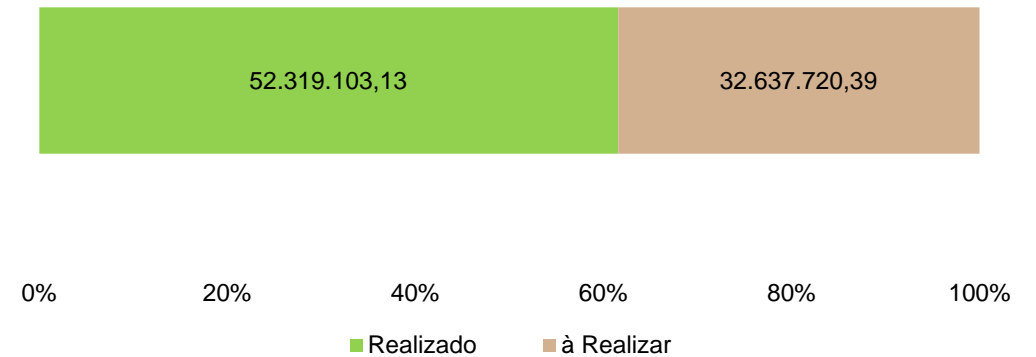


*Layout 05 – Duplex Superior:*

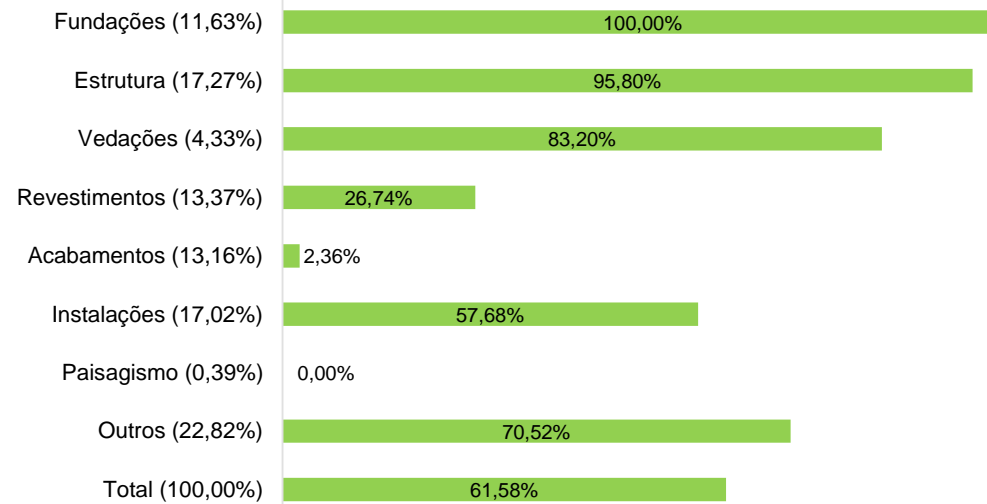
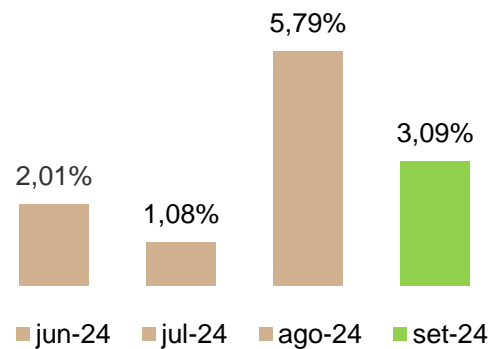


Empresa:	Plewades Empreedimentos Imobiliários LTDA
Construtora:	Gafisa
Data Vistoria:	26/09/2024
Período de Medição:	05/09/2024 à 26/09/2024
Segmento:	Residencial e Comercial
nº torres:	1
nº pavimentos:	27
nº unidades:	437 Unidades + 1 Loja + 1 Estacionamento
Método construtivo:	Convencional de Concreto 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

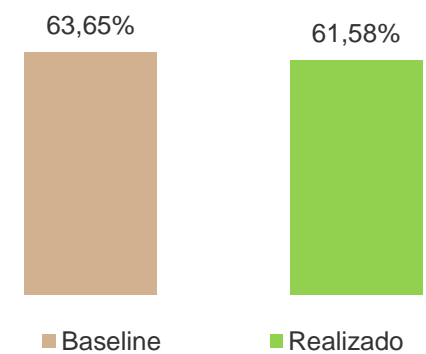
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



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	1.373.014,42	1,62%	91,70%	0,12%	91,82%	112.355,27
2	PESSOAL PERMANENT/ ADM	5.955.855,18	6.193.407,16	7,29%	58,65%	3,08%	61,72%	2.370.538,02
3	IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	4.695.298,29	4.882.572,39	5,75%	62,98%	2,75%	65,73%	1.673.055,12
4	PROTEÇÕES E SEGURANÇA	960.772,12	999.092,95	1,18%	99,19%	0,06%	99,25%	7.447,37
5	OPERAÇÃO DO CANTEIRO / LOGÍSTICA	1.652.069,81	1.717.963,36	2,02%	87,33%	3,21%	90,54%	162.465,77
6	PREPARO DO TERRENO	735.396,88	764.728,52	0,90%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	9.505.403,81	9.884.531,14	11,63%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.111.686,85	14.674.537,86	17,27%	95,64%	0,16%	95,80%	616.367,29
9	REVESTIMENTO INTERNO	3.510.501,14	3.650.519,07	4,30%	24,78%	6,28%	31,06%	2.516.801,03
10	REVESTIMENTO EXTERNO	3.327.209,26	3.459.916,51	4,07%	12,48%	11,17%	23,65%	2.641.607,13
11	ALVENARIAS	3.948.842,07	4.106.343,42	4,83%	77,97%	4,76%	82,73%	709.054,13
12	COBERTURA	28.996,21	30.152,74	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	30.152,74
13	IMPERMEABILIZAÇÃO E ISOLAMENTO	1.171.870,36	1.218.610,94	1,43%	21,52%	2,10%	23,62%	930.745,31
14	MÁRMORES E GRANITOS	1.490.636,55	1.550.091,27	1,82%	2,81%	1,86%	4,68%	1.477.613,83
15	OUTROS REVESTIMENTOS - PISOS	1.445.445,54	1.503.097,79	1,77%	31,73%	6,55%	38,28%	927.718,37
16	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.564.347,32	1.626.742,02	1,91%	1,04%	0,00%	1,04%	1.609.813,52
17	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ FERRO	4.994.940,57	5.194.166,04	6,11%	0,97%	0,00%	0,97%	5.143.656,46
18	VIDROS	445.903,57	463.688,63	0,55%	0,60%	0,00%	0,60%	460.897,69
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.029.679,65	4.190.405,24	4,93%	49,60%	10,91%	60,51%	1.654.768,46
20	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	4.480.209,89	4.658.905,09	5,48%	60,24%	12,53%	72,78%	1.268.366,19
21	SISTEMA DE AR CONDICIONADO E EXAUSTÃO MECÂNICA	602.132,00	626.148,31	0,74%	14,38%	2,92%	17,30%	517.849,32
22	OUTRAS INSTALAÇÕES	987.344,65	1.026.725,34	1,21%	0,00%	8,81%	8,81%	936.270,44
23	ELEVADORES	3.023.085,52	3.143.662,65	3,70%	70,55%	0,00%	70,55%	925.753,23
24	LOUÇAS E METAIS	610.433,40	634.780,81	0,75%	0,62%	0,00%	0,62%	630.857,48
25	PINTURA / LIMPEZA	2.220.574,68	2.309.143,31	2,72%	0,00%	0,00%	0,00%	2.309.143,31
26	DECORAÇÃO / PAISAGISMO	331.309,65	344.524,09	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	344.524,09
27	ENTREGA / REVISÃO DA OBRA/ IMPOSTOS	3.297.539,08	3.429.062,91	4,04%	57,33%	3,03%	60,35%	1.359.609,28
28	LIGAÇÕES DEFINITIVAS	1.250.416,12	1.300.289,53	1,53%	0,00%	0,00%	0,00%	1.300.289,53
<b>TOTAL (%)</b>		<b>81.698.251,78</b>	<b>84.956.823,52</b>	<b>100,00%</b>	<b>58,50%</b>	<b>3,09%</b>	<b>61,58%</b>	<b>32.637.720,39</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:

- Revestimento Interno:
  - Chapisco – Partes do Térreo e 2º Pav;
  - Emboço – 11º ao 13º Pav;
  - Forro de Gesso – 5º Pav;
  - Gesso Liso – 20º e 21º Pav;
  - Revestimento Porcelanato (Parede) – 6º e 7º Pav.
- Alvenarias:
  - Alvenaria Bloco de Concreto – Partes do 1ºSS ao Térreo;
  - Fechamento em Drywall – 13º Pav;
  - Contramarco de Alumínio – 24º Pav.
- Impermeabilização e Isolamento:
  - Impermeabilização – 8º ao 10º Pav.
- Outros Revestimentos (Pisos):
  - Piso em Porcelanato – 6º e 7º Pav.
- Instalações Elétricas:
  - Enfição e Alimentação – 17º e 18º Pav;
  - Miolo QDL – 2º ao 18º Pav.
- Instalações Hidráulicas:
  - Prumada Hidráulica – 21º e 22º Pav;
  - Distribuição Hidráulica – 17º e 18º Pav.

## Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Revestimento Externo:
  - Chapisco/ Emboço Fachada;
  - Revestimento Porcelanato.
- Pintura/ Limpeza:
  - Pintura.
- Revestimento Interno:
  - Gesso Liso;
  - Emboço/ Chapisco.
- Mármore e Granito:
  - Soleiras;
  - Baguetes.
- Instalações Elétricas :
  - Caixinhas Elétricas;
  - Busway;
  - Enfição.
- Instalações Hidráulicas:
  - Distribuição Hidráulica.
- Impermeabilização e Isolamento:
  - Impermeabilização Áreas Molhadas.

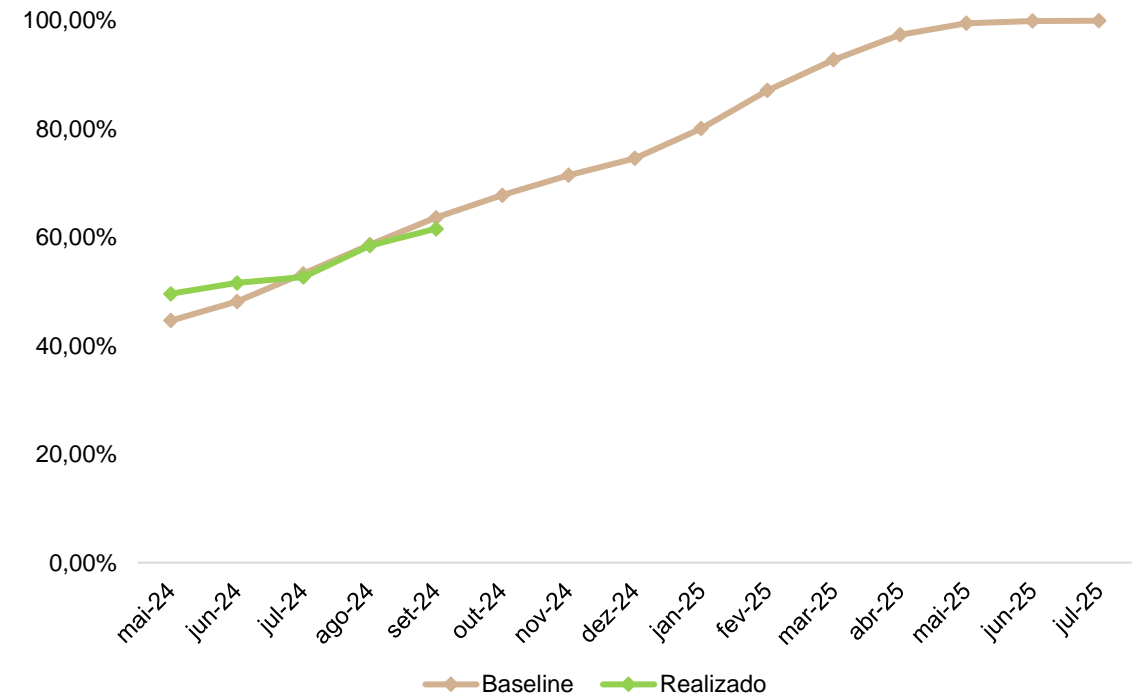
## **Materiais em uso (alocado na obra):**

- Ensacados;
- Blocos de Concreto;
- Esquadrias;
- Impermeabilizantes;
- Exaustão;
- Revestimento Cerâmico;
- Montantes e Guias;
- Placas de Gesso;
- Eletrodutos e Caixinhas;
- Tubos e Conexões;
- Cabos de Instalações.

## **Contratações do Período:**

- Pintura Interna e Externa – Contratado;
- Porta Corta Fogo – À Contratar.

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%	1,08%	52,71%	-0,62%
ago-24	5,35%	58,68%	5,79%	58,50%	-0,18%
set-24	4,97%	63,65%	3,09%	61,58%	-2,07%
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.

## Orçamento Inicial:

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

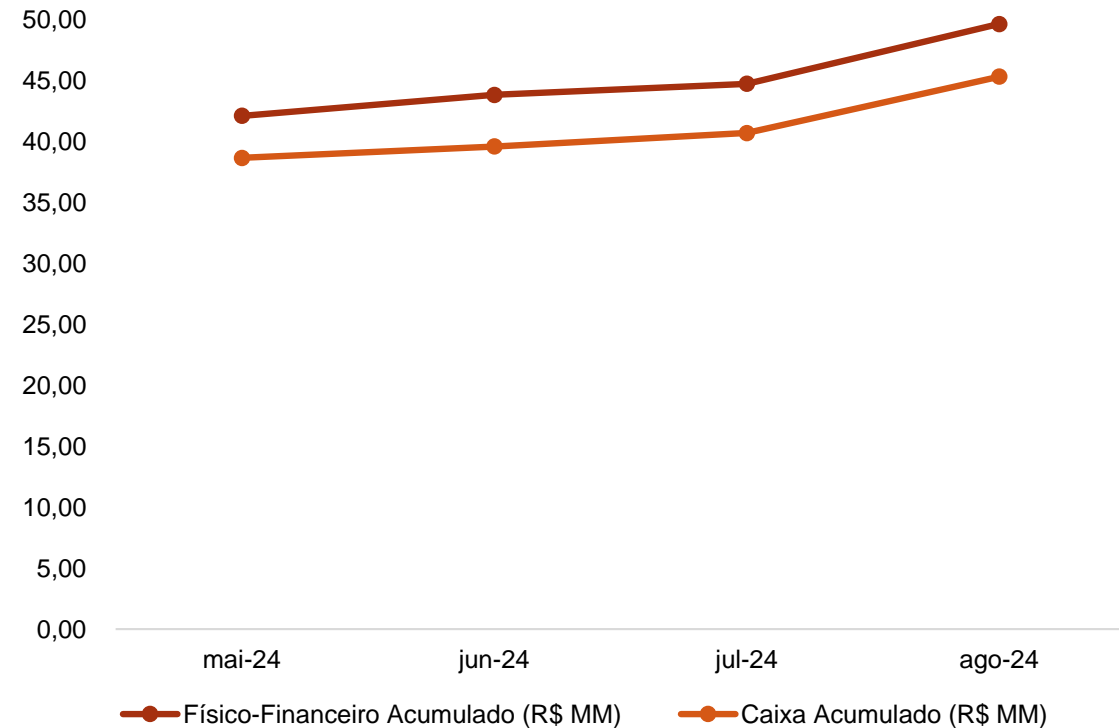
INCC Base Orçamento:	1.091,250
Total Obra (INCC):	74.866,67
Data Relatório:	set-24
INCC Base Relatório:	1.134,775
<b>Total Obra (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>84.956.823,52</b>

## Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	ago-24	
Incorrido (BRL):	42.861.873,77	
Incorrido (INCC):	39.981,32	
Saldo a Incorrer (INCC):	34.885,34	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	45.369.806,53	53,40%
<b>Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>39.587.016,99</b>	46,60%
<b>Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado):</b>	<b>82.448.890,76</b>	

- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Set/24 é de R\$ 84.956.823,52;
- ✓ O valor incorrido até Ago/24 é de R\$ 42.861.873,77 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 45.369.806,53;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 53,40% do orçamento, estando 5,09% abaixo da medição apurada de 58,50%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 39.587.016,99.

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
mai-24	42,16	38,69	49,62%	45,55%	4,08%
jun-24	43,87	39,63	51,63%	46,65%	4,98%
jul-24	44,78	40,73	52,71%	47,95%	4,76%
ago-24	49,70	45,37	58,50%	53,40%	5,09%
set-24					
out-24					
nov-24					
dez-24					



- ✓ *Físico-financeiro baseado no orçamento de R\$ 81.698.251,78 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 Ago/24;**
- ✓ *A medição física está 5,09% acima da medição financeira.*

- ✓ 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.



Proteção Perimetral



Bandeja de Proteção



Proteção de Vãos de Elevadores

- ✓ A medição foi acompanhado pelo Eng. Rafael e Eng. Anthera em 26/09/2024;
- ✓ 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 94 colaboradores, sendo 11 Gafisa;
- ✓ A obra está apresentando um atraso de 2,07% em relação ao cronograma baseline da operação;
- ✓ Segundo da Gafisa, os principais pontos sobre o desvio em cronograma:
  - Troca de sistema, o que gerou atraso em pagamentos resultando em redução de efetivo e postergação na entrega de material, como corrimão;
  - Baixa produtividade da MDO nos serviços de alvenaria, drywall e instalações em subsolo.
- ✓ Como plano de ação, a obra está realizando reuniões mensais juntamente com os fornecedores para alinhamento de efetivo e das datas de entrega dos serviços, a fim de contorna o atraso presente nos próximos meses;
- ✓ A entrega do empreendimento está prevista para jul/25.



Vista Estrutura – 25º Pav



Prumadas Hidráulicas – 22º Pav



Prumadas Hidráulicas – 21º Pav



Estrutura Drywall – 19º Pav



Estrutura Drywall – 15º Pav



Impermeabilização – 13º Pav



Eletrocalhas – 11º Pav



Parede Drywall – 9º Pav



Piso em Porcelanato – 7º Pav



Caixas Busway – 19º Pav



Azulejos – 4º Pav



Forro em Gesso – 2º Pav



Vista Fachada Frontal



Vista Fachada

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

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



**Base Set/2024**