

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Jul/24

Obra: Flow By Gafisa | Emissão: 02/08/2024





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 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.

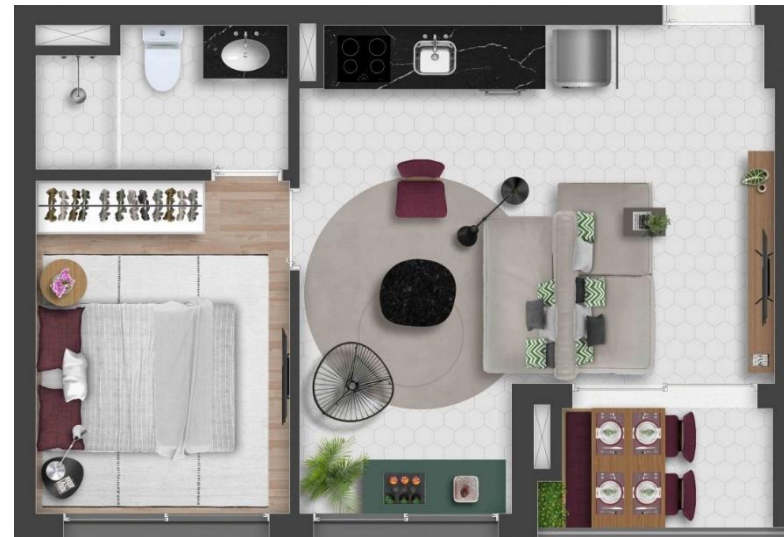
Implantação 25º Pavimento
FLOW in the sky



Layout 01 Studio:



Layout 02 – 1 Dormitório:



Layout 03 – 2 Dormitório:



Layout 04 – Duplex Inferior:

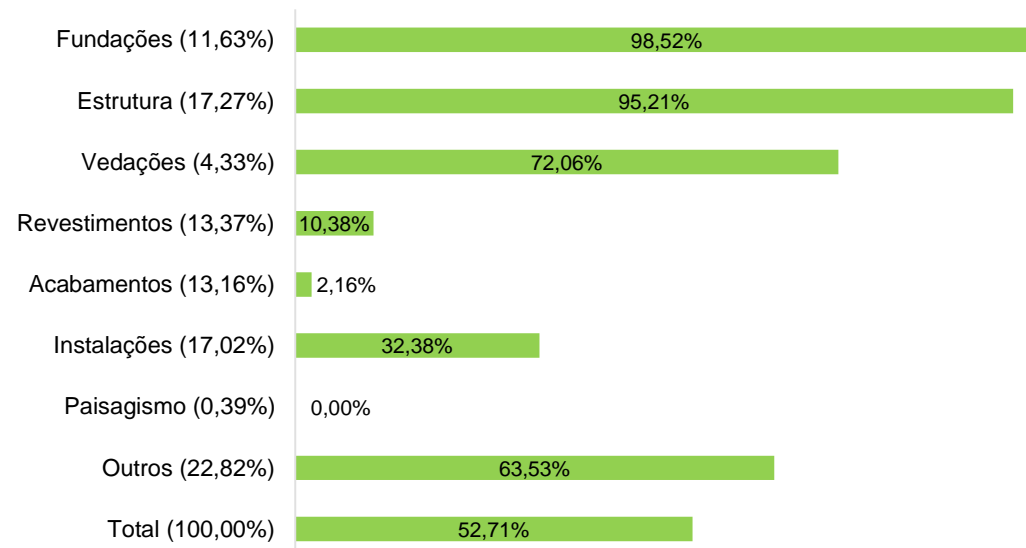
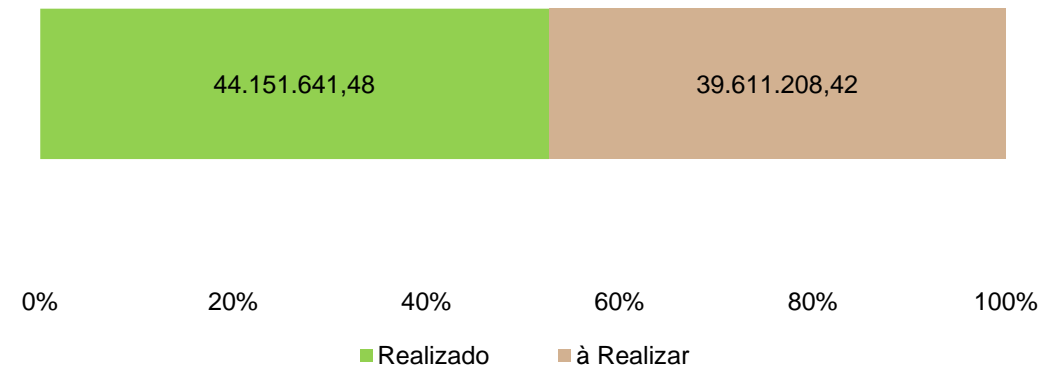


Layout 05 – Duplex Superior:

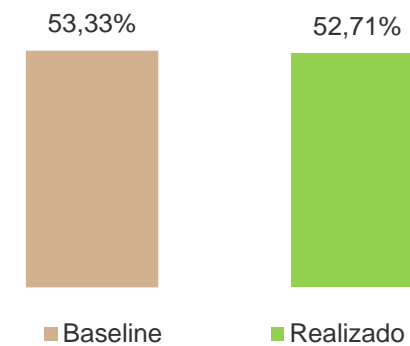


Empresa:	Plewades Empreendimentos Imobiliários LTDA
Construtora:	Gafisa
Data Vistoria:	30/07/2024
Período de Medição:	03/07/2024 à 30/07/2024
Segmento:	Residencial e Comercial
nº torres:	1
nº pavimentos:	27
nº unidades:	437 Unidades + 1 Loja + 1 Estacionamento
Método construtivo:	Convencional de Concreto 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	1.353.718,23	1,62%	91,44%	0,04%	91,48%	115.324,80
2	PESSOAL PERMANENT/ ADM	5.955.855,18	6.106.365,71	7,29%	51,58%	1,30%	52,88%	2.877.035,35
3	IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	4.695.298,29	4.813.953,26	5,75%	56,86%	0,96%	57,82%	2.030.525,86
4	PROTEÇÕES E SEGURANÇA	960.772,12	985.051,81	1,18%	98,86%	0,23%	99,08%	9.038,61
5	OPERAÇÃO DO CANTEIRO / LOGÍSTICA	1.652.069,81	1.693.819,30	2,02%	78,65%	5,08%	83,73%	275.617,96
6	PREPARO DO TERRENO	735.396,88	753.981,11	0,90%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	9.505.403,81	9.745.615,05	11,63%	98,52%	0,00%	98,52%	144.291,94
8	ESTRUTURA	14.111.686,85	14.468.303,56	17,27%	94,45%	0,76%	95,21%	692.993,29
9	REVESTIMENTO INTERNO	3.510.501,14	3.599.215,09	4,30%	16,96%	0,39%	17,35%	2.974.761,29
10	REVESTIMENTO EXTERNO	3.327.209,26	3.411.291,23	4,07%	0,39%	0,00%	0,39%	3.398.101,34
11	ALVENARIAS	3.948.842,07	4.048.633,33	4,83%	67,53%	4,22%	71,74%	1.144.056,08
12	COBERTURA	28.996,21	29.728,97	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	29.728,97
13	IMPERMEABILIZAÇÃO E ISOLAMENTO	1.171.870,36	1.201.484,72	1,43%	7,17%	1,70%	8,87%	1.094.967,74
14	MÁRMORES E GRANITOS	1.490.636,55	1.528.306,46	1,82%	0,42%	0,00%	0,42%	1.521.823,42
15	OUTROS REVESTIMENTOS - PISOS	1.445.445,54	1.481.973,43	1,77%	17,53%	1,57%	19,10%	1.198.894,31
16	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.564.347,32	1.603.879,97	1,91%	1,04%	0,00%	1,04%	1.587.189,38
17	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ FERRO	4.994.940,57	5.121.167,81	6,11%	0,97%	0,00%	0,97%	5.071.368,09
18	VIDROS	445.903,57	457.172,01	0,55%	0,60%	0,00%	0,60%	454.420,29
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.029.679,65	4.131.513,76	4,93%	24,49%	2,41%	26,91%	3.019.895,11
20	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	4.480.209,89	4.593.429,36	5,48%	46,07%	4,25%	50,32%	2.282.019,20
21	SISTEMA DE AR CONDICIONADO E EXAUSTÃO MECÂNICA	602.132,00	617.348,49	0,74%	4,66%	2,92%	7,58%	570.558,58
22	OUTRAS INSTALAÇÕES	987.344,65	1.012.295,86	1,21%	0,00%	0,00%	0,00%	1.012.295,86
23	ELEVADORES	3.023.085,52	3.099.481,97	3,70%	37,04%	0,00%	37,04%	1.951.443,90
24	LOUÇAS E METAIS	610.433,40	625.859,67	0,75%	0,62%	0,00%	0,62%	621.991,48
25	PINTURA / LIMPEZA	2.220.574,68	2.276.690,87	2,72%	0,00%	0,00%	0,00%	2.276.690,87
26	DECORAÇÃO / PAISAGISMO	331.309,65	339.682,18	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	339.682,18
27	ENTREGA / REVISÃO DA OBRA/ IMPOSTOS	3.297.539,08	3.380.871,25	4,04%	50,60%	1,05%	51,66%	1.634.477,12
28	LIGAÇÕES DEFINITIVAS	1.250.416,12	1.282.015,41	1,53%	0,00%	0,00%	0,00%	1.282.015,41
TOTAL (%)		81.698.251,78	83.762.849,89	100,00%	51,63%	1,08%	52,71%	39.611.208,42

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 – Partes do 1º Pav;
 - Cimbramento – Partes do 1º Pav;
 - Formas – Partes do 1º Pav;
 - Concreto – Partes do 1º Pav;
 - Acabamento de Lajes – Cobertura.
- Revestimento Interno:
 - Gesso Liso – 17º Pav;
 - Regularização Revestimento Interno – 17º ao 19º Pav.
- Alvenarias:
 - Chapisco Inicial – 25º Pav;
 - Fechamento em Drywall – 7º ao 9º Pav;
 - Contramarco de Alumínio – 20º e 21º Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Enfição e Alimentação – 5º ao 11º Pav.
- Instalações Hidráulicas:
 - Distribuição Hidráulica – 13º e 14º Pav;
 - Prumada Hidráulica – 17º Pav.

Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Estrutura Pav Tipos (1º e 2º 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.
- Revestimento Externo:
 - Chapisco/ Emboço Fachada.

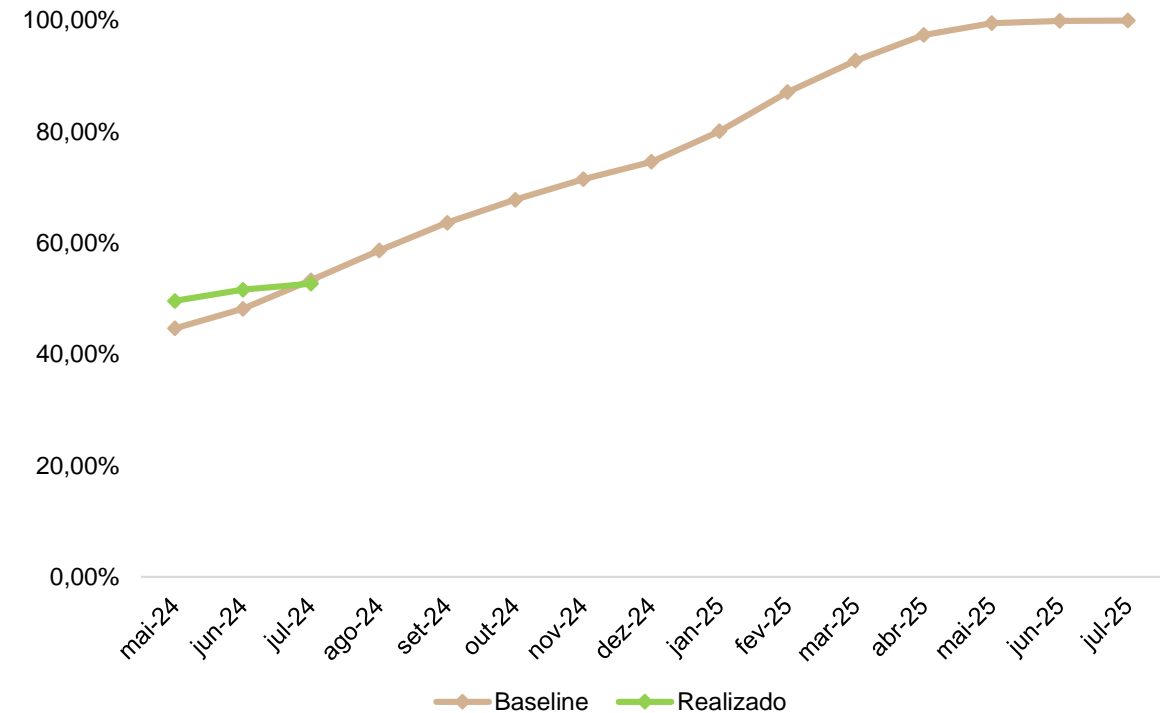
Materiais em uso (alocado na obra):

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

Contratações do Período:

- Decoração – À Contratar;
- Bancos de Madeira – À Contratar;
- SPA – À Contratar;
- Mobiliário – À Contratar;
- Limpeza – À Contratar;
- Tratamento de Água Piscina – 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%			
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.

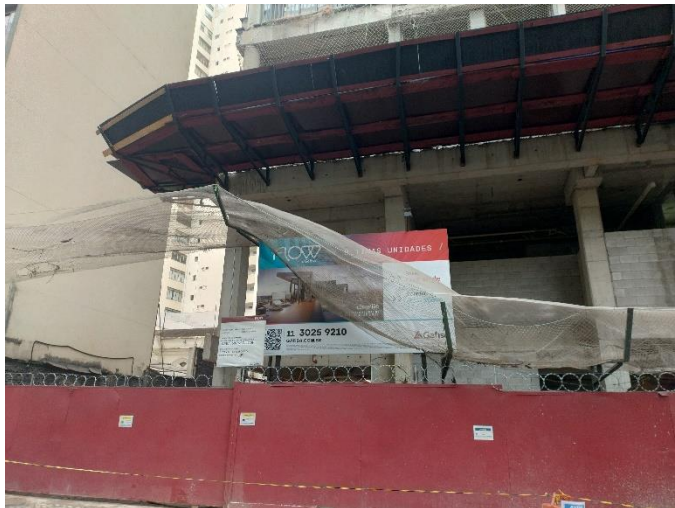
- ✓ O orçamento atualizado por INCC para a data base do relatório. O valor atualizado será utilizado para fazer o comparativo “físico-financeiro x caixa realizado”:

Orçamento Inicial:

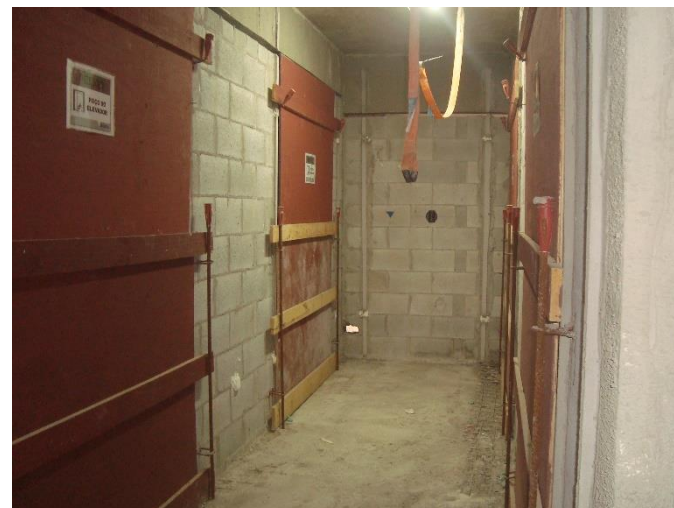
Data Base:	fev-24
Custo Obra:	81.698.251,78
Total Obra (R\$):	81.698.251,78

INCC Base Orçamento:	1.091,250
Total Obra (INCC):	74.866,67
Data Relatório:	jul-24
INCC Base Relatório:	1.118,827
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	83.762.849,89

- ✓ 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 de Pedestre



Proteções de Vãos dos Elevadores



Tela Rede Piso a Piso

- ✓ A medição foi acompanhado pelo Eng. Rafael em 30/07/2024;
- ✓ 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 50 colaboradores, sendo 10 Gafisa;
- ✓ Segundo informações da Gafisa, a baixa evolução mensal de 1,08% do mês de julho foi devido a indisponibilidade de recursos o que impacta no andamento físico da obra;
- ✓ A entrega do empreendimento está prevista para jul/25.



Impermeabilização – 2º Pav



Gesso Liso – 3º Pav



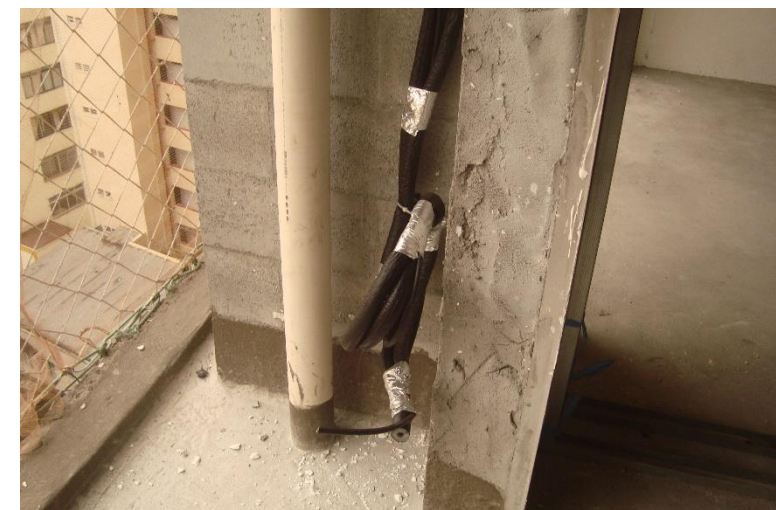
Cabos Elétricos – 4º Pav



Estrutura Drywall – 5º Pav



Impermeabilização – 9º Pav



Infra de Ar Condicionado – 10º Pav



Estrutura Drywall – 14º Pav



Piso Cimentício – 17º Pav



Contramarco de Alumínio – 18º Pav



Chapisco – 21º Pav



Vista da Fachada

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

<https://drive.google.com/drive/folders/1cJRa1dOPu8YNqChlg6IYUkv3eRPxH4lf>



Base Jul/2024