

# RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

**Out/24**

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





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

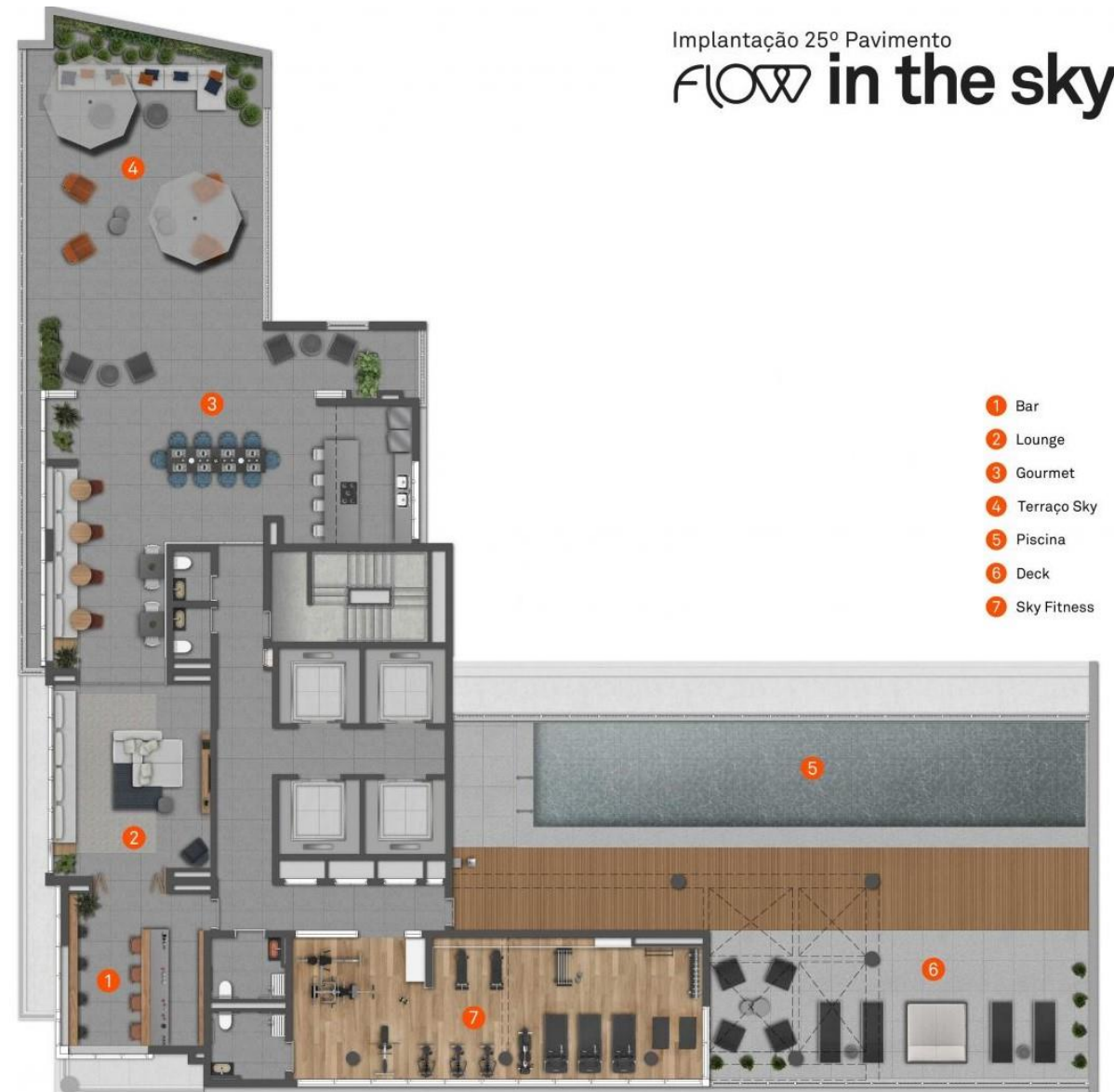


O empreendimento **Flow By Gafisa** é composto por 1 (uma) torre contemplando 437 apartamentos. A área de lazer possui piscina, churrasqueira, fitness, salão de festas, terraço sky, deck, lounge, sala de massagem, espaço gourmet, sauna e bar no rooftop. As unidades possuem 22 a 62 m<sup>2</sup>. O Flow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

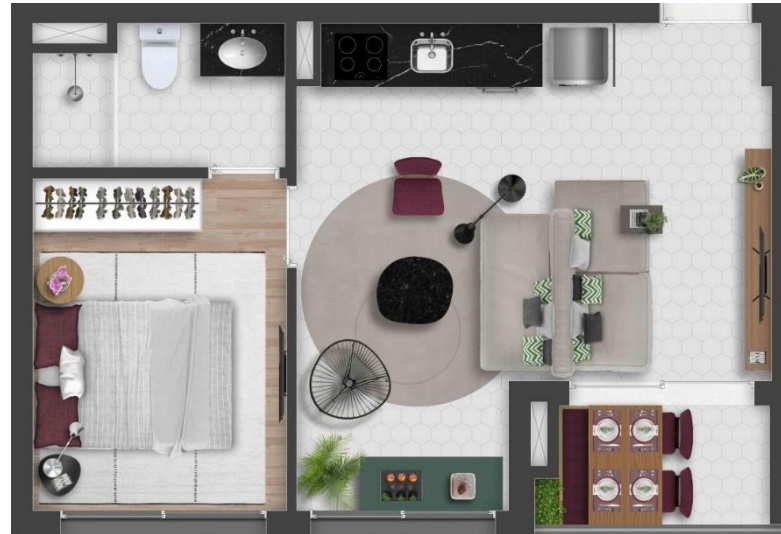
Implantação 25º Pavimento  
**FLOW in the sky**



*Layout 01 Studio:*



*Layout 02 – 1 Dormitório:*



*Layout 03 – 2 Dormitório:*



*Layout 04 – Duplex Inferior:*

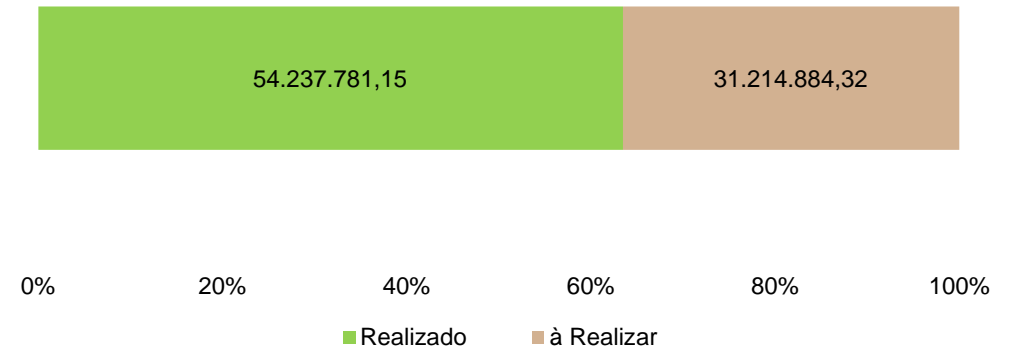


*Layout 05 – Duplex Superior:*

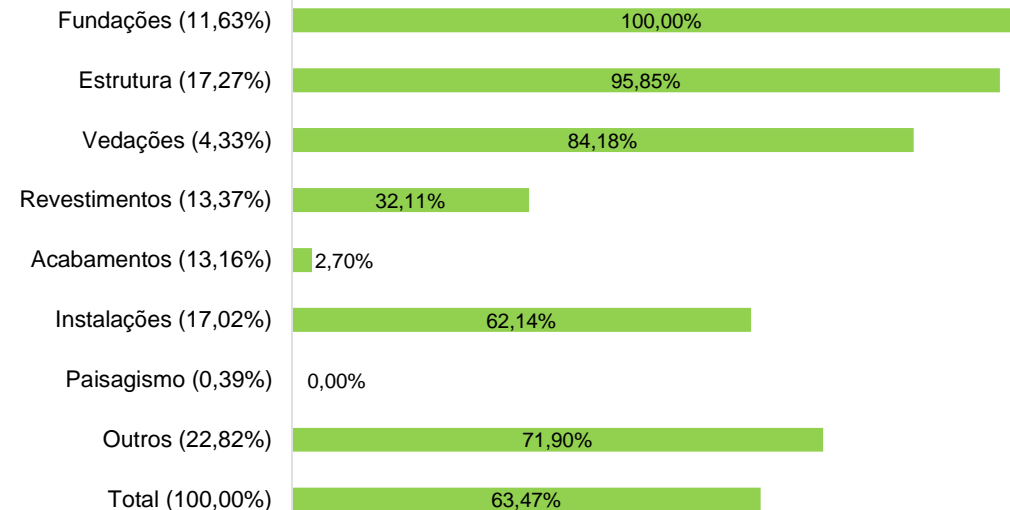
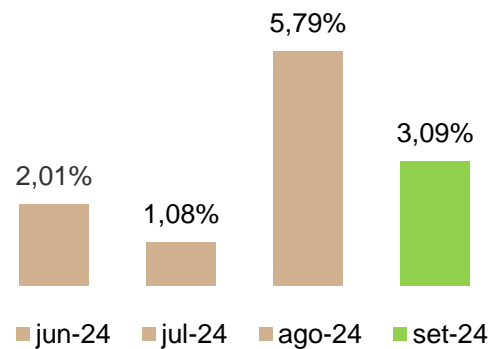


|  |   |
|--|---|
| Empresa:                                 | Plewades Empreedimentos Imobiliários LTDA |
| Construtora:                             | Gafisa                                    |
| Data Vistoria:                           | 29/10/2024                                |
| Período de Medição:                      | 26/09/2024 à 29/10/2024                   |
| 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     |

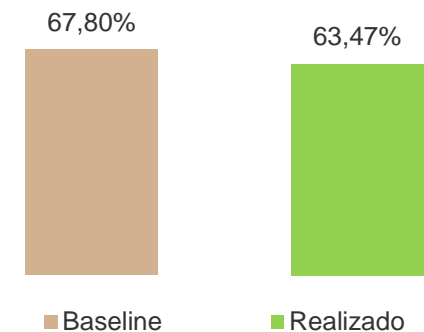
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada



| Item             | Descrição                                      | Valor Orçado (R\$)   | Orçamento Atualizado INCC (R\$) | Peso Por Item  | Realizado Anterior | Evolução no Período | Realizado Atual | Estoque Pago | A Realizar Atualizado INCC (R\$) |
|------------------|--|----------------------|---------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|-----------------|--------------|----------------------------------|
| 1                | SERVIÇOS TÉCNICOS/ GASTOS GERAIS               | 1.320.351,60         | 1.381.027,88                    | 1,62%          | 91,82%             | 0,07%               | 91,89%          | 0,02%        | 112.023,66                       |
| 2                | PESSOAL PERMANENT/ ADM                         | 5.955.855,18         | 6.229.554,36                    | 7,29%          | 61,72%             | 1,88%               | 63,61%          | 0,58%        | 2.267.194,80                     |
| 3                | IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO                        | 4.695.298,29         | 4.911.069,03                    | 5,75%          | 65,73%             | 1,68%               | 67,42%          | 0,52%        | 1.600.118,56                     |
| 4                | PROTEÇÕES E SEGURANÇA                          | 960.772,12           | 1.004.924,06                    | 1,18%          | 99,25%             | 0,04%               | 99,29%          | 0,01%        | 7.122,71                         |
| 5                | OPERAÇÃO DO CANTEIRO / LOGÍSTICA               | 1.652.069,81         | 1.727.990,08                    | 2,02%          | 90,54%             | 0,27%               | 90,81%          | 0,08%        | 158.717,01                       |
| 6                | PREPARO DO TERRENO                             | 735.396,88           | 769.191,78                      | 0,90%          | 100,00%            | 0,00%               | 100,00%         | 0,00%        | -0,00                            |
| 7                | FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES                         | 9.505.403,81         | 9.942.221,21                    | 11,63%         | 100,00%            | 0,00%               | 100,00%         | 0,00%        | -0,00                            |
| 8                | ESTRUTURA                                      | 14.111.686,85        | 14.760.184,33                   | 17,27%         | 95,80%             | 0,05%               | 95,85%          | 0,00%        | 612.956,82                       |
| 9                | REVESTIMENTO INTERNO                           | 3.510.501,14         | 3.671.824,96                    | 4,30%          | 31,06%             | 6,41%               | 37,47%          | 0,00%        | 2.296.156,89                     |
| 10               | REVESTIMENTO EXTERNO                           | 3.327.209,26         | 3.480.109,96                    | 4,07%          | 23,65%             | 4,65%               | 28,30%          | 0,02%        | 2.495.103,12                     |
| 11               | ALVENARIAS                                     | 3.948.842,07         | 4.130.309,68                    | 4,83%          | 82,73%             | 0,97%               | 83,70%          | 0,03%        | 673.181,05                       |
| 12               | COBERTURA                                      | 28.996,21            | 30.328,72                       | 0,04%          | 0,00%              | 0,00%               | 0,00%           | 0,00%        | 30.328,72                        |
| 13               | IMPERMEABILIZAÇÃO E ISOLAMENTO                 | 1.171.870,36         | 1.225.723,24                    | 1,43%          | 23,62%             | 2,48%               | 26,10%          | 0,00%        | 905.808,36                       |
| 14               | MÁRMORES E GRANITOS                            | 1.490.636,55         | 1.559.138,22                    | 1,82%          | 4,68%              | 2,80%               | 7,47%           | 0,00%        | 1.442.643,31                     |
| 15               | OUTROS REVESTIMENTOS - PISOS                   | 1.445.445,54         | 1.511.870,47                    | 1,77%          | 38,28%             | 9,18%               | 47,46%          | 0,00%        | 794.397,25                       |
| 16               | ESQUADRIAS DE MADEIRA                          | 1.564.347,32         | 1.636.236,34                    | 1,91%          | 1,04%              | 0,00%               | 1,04%           | 0,00%        | 1.619.209,03                     |
| 17               | ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ FERRO                  | 4.994.940,57         | 5.224.481,27                    | 6,11%          | 0,97%              | 0,00%               | 0,97%           | 2,42%        | 5.173.676,89                     |
| 18               | VIDROS   | 445.903,57           | 466.394,91                      | 0,55%          | 0,60%              | 0,00%               | 0,60%           | 2,71%        | 463.587,68                       |
| 19               | INSTALAÇÕES ELÉTRICAS                          | 4.029.679,65         | 4.214.862,12                    | 4,93%          | 60,51%             | 6,78%               | 67,29%          | 0,00%        | 1.378.540,13                     |
| 20               | INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS                        | 4.480.209,89         | 4.686.096,32                    | 5,48%          | 72,78%             | 3,11%               | 75,89%          | 0,00%        | 1.130.037,59                     |
| 21               | SISTEMA DE AR CONDICIONADO E EXAUSTÃO MECÂNICA | 602.132,00           | 629.802,76                      | 0,74%          | 17,30%             | 33,53%              | 50,83%          | 7,96%        | 309.684,83                       |
| 22               | OUTRAS INSTALAÇÕES                             | 987.344,65           | 1.032.717,72                    | 1,21%          | 8,81%              | 0,52%               | 9,33%           | 21,93%       | 936.319,25                       |
| 23               | ELEVADORES                                     | 3.023.085,52         | 3.162.010,32                    | 3,70%          | 70,55%             | 0,00%               | 70,55%          | 0,00%        | 931.156,29                       |
| 24               | LOUÇAS E METAIS                                | 610.433,40           | 638.485,65                      | 0,75%          | 0,62%              | 0,00%               | 0,62%           | 0,00%        | 634.539,41                       |
| 25               | PINTURA / LIMPEZA                              | 2.220.574,68         | 2.322.620,39                    | 2,72%          | 0,00%              | 1,65%               | 1,65%           | 0,00%        | 2.284.237,17                     |
| 26               | DECORAÇÃO / PAISAGISMO                         | 331.309,65           | 346.534,87                      | 0,41%          | 0,00%              | 0,00%               | 0,00%           | 0,00%        | 346.534,87                       |
| 27               | ENTREGA / REVISÃO DA OBRA/ IMPOSTOS            | 3.297.539,08         | 3.449.076,29                    | 4,04%          | 60,35%             | 1,85%               | 62,20%          | 0,58%        | 1.303.730,40                     |
| 28               | LIGAÇÕES DEFINITIVAS                           | 1.250.416,12         | 1.307.878,54                    | 1,53%          | 0,00%              | 0,00%               | 0,00%           | 0,00%        | 1.307.878,54                     |
| <b>TOTAL (%)</b> |  | <b>81.698.251,78</b> | <b>85.452.665,46</b>            | <b>100,00%</b> | <b>61,58%</b>      | <b>1,89%</b>        | <b>63,47%</b>   | <b>0,59%</b> | <b>31.214.884,32</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:
  - Emboço – 14° Pav;
  - Forro de Gesso – 6° Pav;
  - Gesso Liso – 22° Pav;
- Alvenarias:
  - Fechamento em Drywall – 14° Pav;
- Impermeabilização e Isolamento:
  - Impermeabilização (Banho/Coz/Lav) – 11° ao 13° Pav.
- Mármore e Granitos:
  - Baguetes / Tentos – 8° ao 10° Pav.
  - Soleiras – 8° ao 10° Pav
- Outros Revestimentos (Pisos):
  - Piso em Porcelanato – 8° ao 10° Pav.
- Instalações Elétricas:
  - Enfição e Alimentação – 19° e 20° Pav;
  - Miolo QDL – 19° e 20° Pav;
  - Busway – Térreo ao 24° Pav.
- Instalações Hidráulicas:
  - Distribuição Hidráulica – 19° e 20° Pav.

## Serviços a serem realizados no mês seguinte:

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

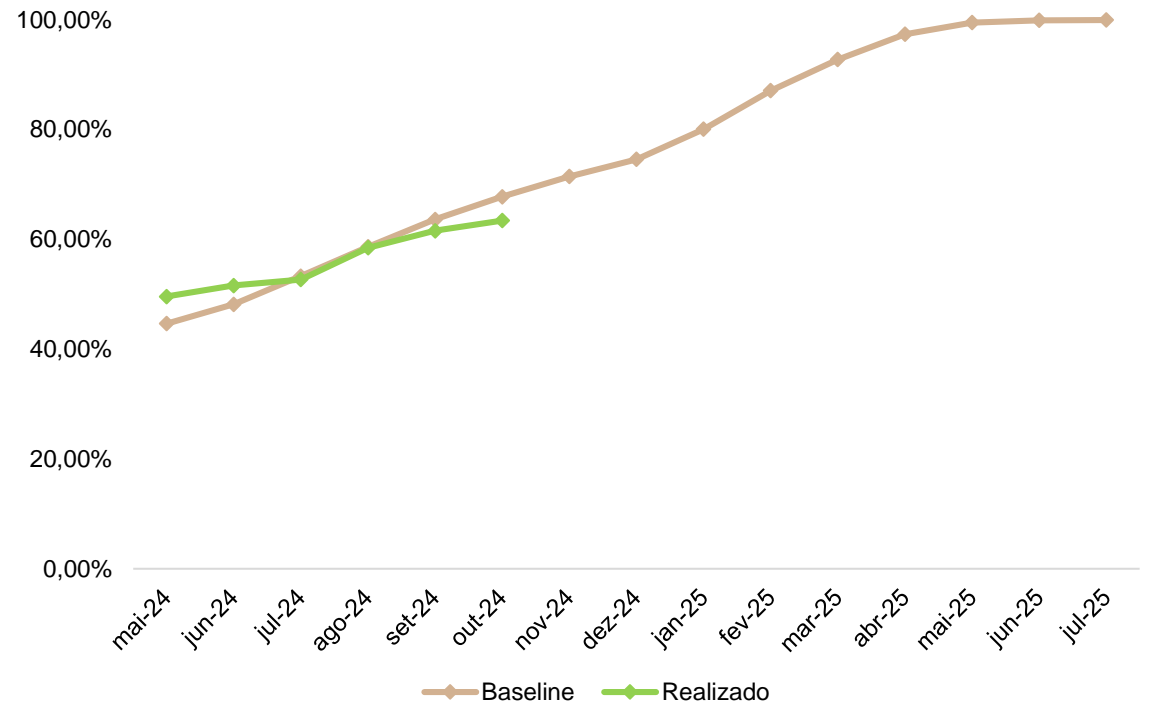
## **Materiais em uso (alocado na obra):**

- 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:**

- Porta Corta Fogo – Contratado;
- Limpeza – À Contratar;
- Plataforma Elevatória – À Contratar;
- Paisagismo – À Contratar;
- Decoração – À Contratar.

| Período | Previsto<br>Baseline<br>(mensal) | Previsto<br>Baseline<br>(acumulado) | Realizado<br>(mensal) | Realizado<br>(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%                              | 1,89%                 | 63,47%                   | -4,33%    |
| 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:                          | out-24               |
| INCC Base Relatório:                     | 1.141,398            |
| <b>Total Obra (R\$ Atualizado INCC):</b> | <b>85.452.665,46</b> |

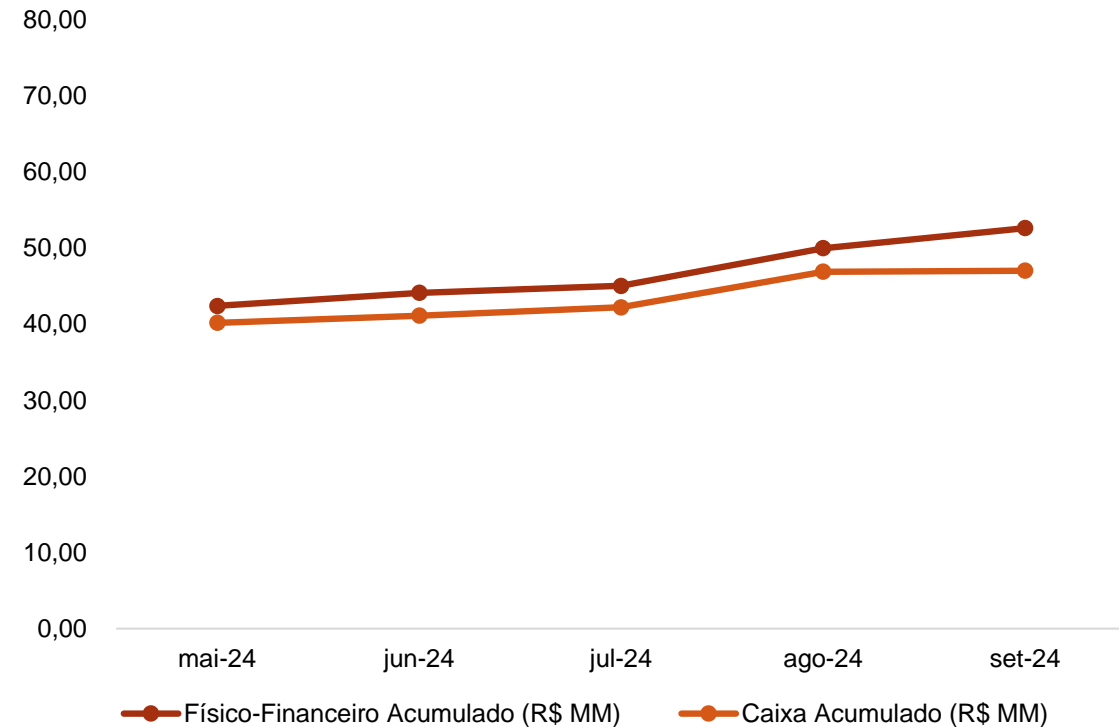
## Saldo de Orçamento:

|  |                      |        |
|--|----------------------|--------|
| Data de Corte Incorridos:                      | set-24               |        |
| Incorrido (BRL):                               | 44.163.563,69        |        |
| Incorrido (INCC):                              | 41.210,34            |        |
| Saldo a Incorrer (INCC):                       | 33.656,33            |        |
| Incorrido (R\$ Atualizado INCC):               | 47.037.400,40        | 55,04% |
| <b>Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):</b> | <b>38.415.265,07</b> | 44,96% |

**Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado): 82.578.828,76**

- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Out/24 é de R\$ 85.452.665,46;
- ✓ O valor incorrido até Set/24 é de R\$ 44.163.563,69 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 47.037.400,40;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 55,04% do orçamento, estando 6,54% abaixo da medição apurada de 61,58%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 38.415.265,07.

| Período | Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM) | Caixa Acumulado (R\$ MM) | % Realizado Acumulado | % Caixa Realizado Acumulado | Varição % |
|---------|--------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------|
| mai-24  | 42,40                                | 40,18                    | 49,62%                | 47,02%                      | 2,60%     |
| jun-24  | 44,12                                | 41,13                    | 51,63%                | 48,13%                      | 3,51%     |
| jul-24  | 45,04                                | 42,23                    | 52,71%                | 49,42%                      | 3,29%     |
| ago-24  | 49,99                                | 46,90                    | 58,50%                | 54,88%                      | 3,62%     |
| set-24  | 52,62                                | 47,04                    | 61,58%                | 55,04%                      | 6,54%     |
| 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 Set/24;**
- ✓ *A medição física está 6,54% acima da medição financeira;*
- ✓ *Existem alguns gastos incorridos que não foram possíveis serem conciliados no relatório de monitoramento financeiro, pois não foi encontrada a movimentação bancária, estamos esclarecendo as informações com a Gafisa, mas até o envio desse relatório não tivemos retorno.*

- ✓ 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 dos Vãos de Elevador



Estoque de Material (Gerador)



Proteção de Sacadas

- ✓ A medição foi acompanhado pelo Eng. Rafael em 29/10/2024;
- ✓ 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 12 Gafisa;
- ✓ A obra está apresentando um atraso de 4,33% em relação ao cronograma baseline da operação;
- ✓ Segundo da Gafisa, a baixa produtividade em relação ao cronograma ocorreu devido ao reflexo dos atrasos de pagamento gerado pela migração do sistema no abastecimento de materiais para a obra, percalço que já está sendo regularizado com previsão de normalização no impacto do andamento das atividades para o mês de novembro;
- ✓ 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.



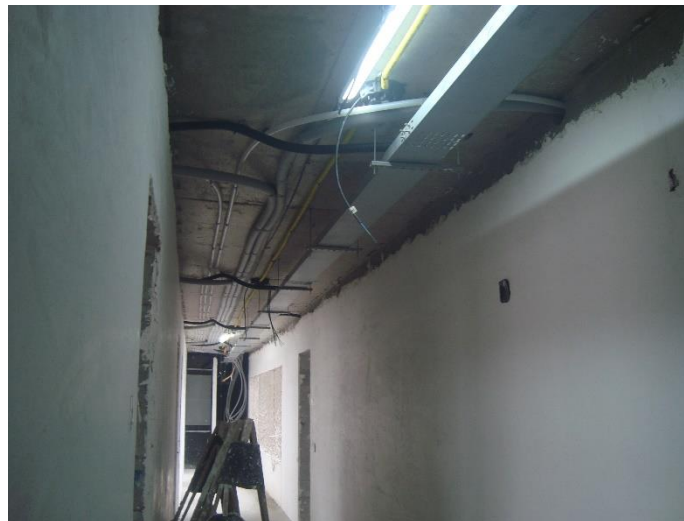
Gesso Liso – 21º Pav



Cabos de Instalações – 20º Pav



Estrutura Drywall – 19º Pav



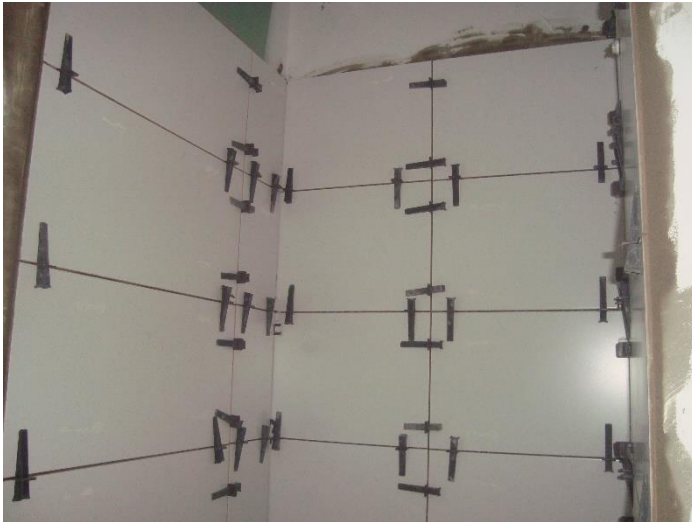
Eletrocalhas – 18º Pav



Alvenaria em Drywall – 14º Pav



Impermeabilização – 12º Pav



Revestimento Cerâmico – 10º Pav



Piso Porcelanato – 9º Pav



Forro de Gesso – 6º Pav



Contrapiso – 5º Pav



Pintura Interna – 4º Pav



Rampa de Acesso de Veículos – 1ºSS 16



Vista Fachada



Vista Fachada Lateral