

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Ago/24

Obra: Flow By Gafisa | *Emissão: 11/09/2024*





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

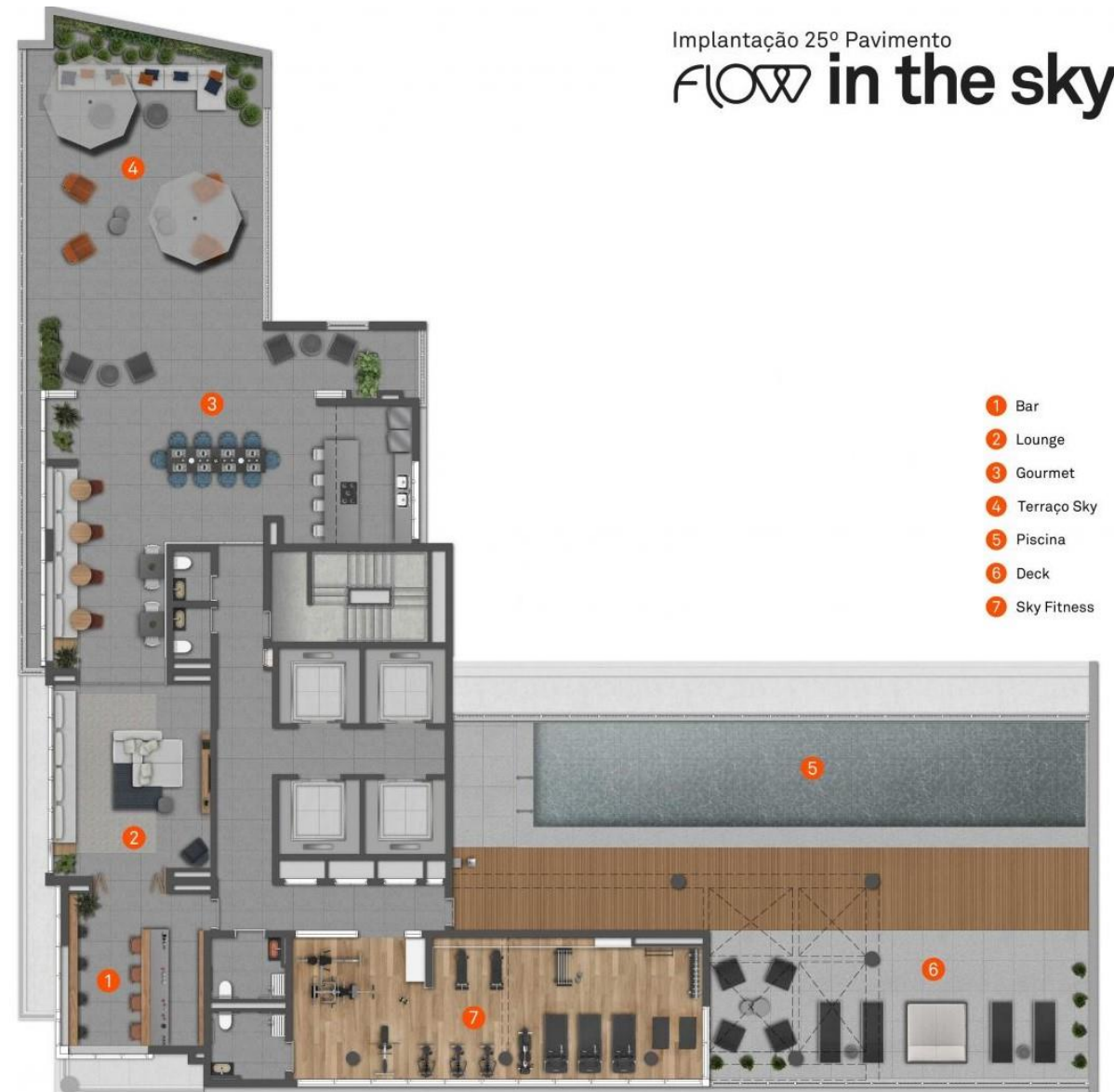


O empreendimento **Flow By Gafisa** é composto por 1 (uma) torre contemplando 437 apartamentos. A área de lazer possui piscina, churrasqueira, fitness, salão de festas, terraço sky, deck, lounge, sala de massagem, espaço gourmet, sauna e bar no rooftop. As unidades possuem 22 a 62 m². O Flow está estrategicamente 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.

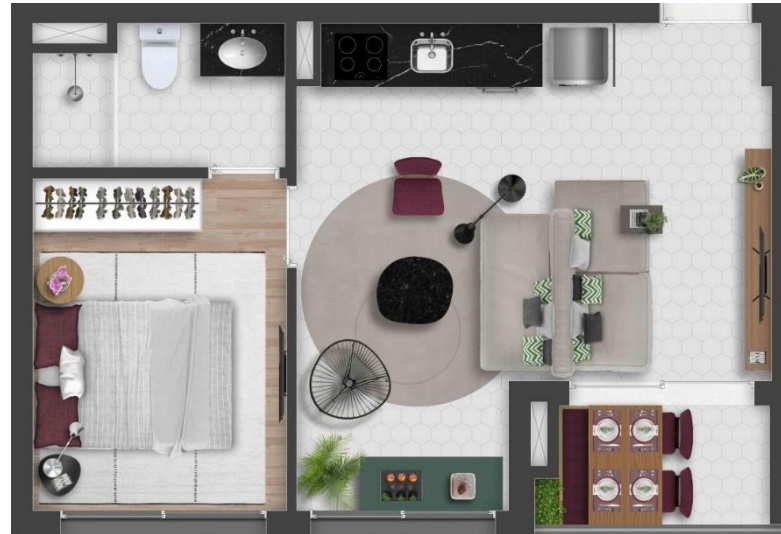
Implantação 25º Pavimento
FLOW in the sky



Layout 01 Studio:



Layout 02 – 1 Dormitório:



Layout 03 – 2 Dormitório:



Layout 04 – Duplex Inferior:

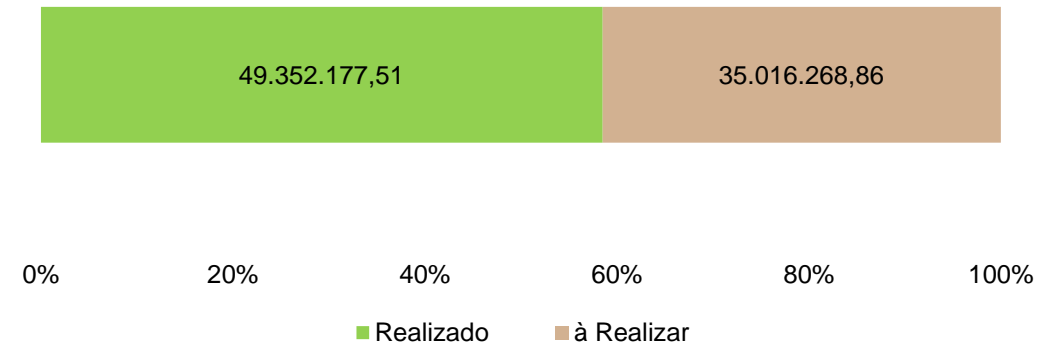


Layout 05 – Duplex Superior:

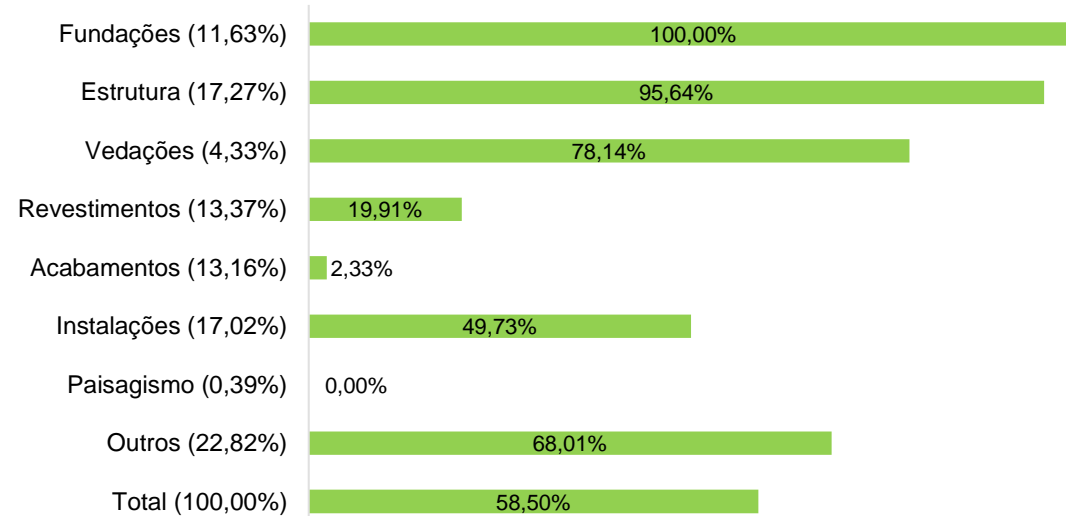
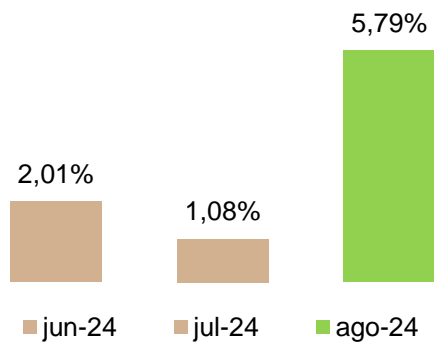


Empresa:	Plewades Empreedimentos Imobiliários LTDA
Construtora:	Gafisa
Data Vistoria:	05/09/2024
Período de Medição:	30/07/2024 à 05/09/2024
Segmento:	Residencial e Comercial
nº torres:	1
nº pavimentos:	27
nº unidades:	437 Unidades + 1 Loja + 1 Estacionamento
Método construtivo:	Convencional de Concreto 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

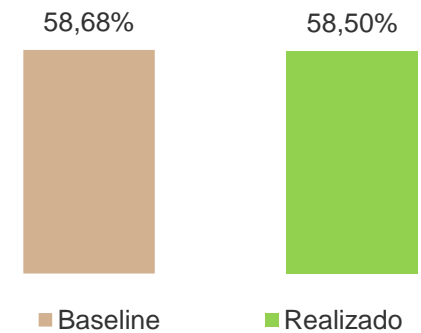
Orçamento (Atualizado por INCC)



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	1.363.505,47	1,62%	91,48%	0,22%	91,70%	113.171,17
2	PESSOAL PERMANENT/ ADM	5.955.855,18	6.150.514,09	7,29%	52,88%	5,76%	58,65%	2.543.296,39
3	IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	4.695.298,29	4.848.757,63	5,75%	57,82%	5,16%	62,98%	1.794.982,84
4	PROTEÇÕES E SEGURANÇA	960.772,12	992.173,63	1,18%	99,08%	0,11%	99,19%	7.990,12
5	OPERAÇÃO DO CANTEIRO / LOGÍSTICA	1.652.069,81	1.706.065,43	2,02%	83,73%	3,60%	87,33%	216.161,41
6	PREPARO DO TERRENO	735.396,88	759.432,31	0,90%	100,00%	0,00%	100,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	9.505.403,81	9.816.074,81	11,63%	98,52%	1,48%	100,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.111.686,85	14.572.907,86	17,27%	95,21%	0,43%	95,64%	634.793,47
9	REVESTIMENTO INTERNO	3.510.501,14	3.625.237,03	4,30%	17,35%	7,43%	24,78%	2.727.018,94
10	REVESTIMENTO EXTERNO	3.327.209,26	3.435.954,50	4,07%	0,39%	12,09%	12,48%	3.007.111,77
11	ALVENARIAS	3.948.842,07	4.077.904,52	4,83%	71,74%	6,23%	77,97%	898.269,81
12	COBERTURA	28.996,21	29.943,91	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	29.943,91
13	IMPERMEABILIZAÇÃO E ISOLAMENTO	1.171.870,36	1.210.171,33	1,43%	8,87%	12,66%	21,52%	949.726,11
14	MÁRMORES E GRANITOS	1.490.636,55	1.539.355,95	1,82%	0,42%	2,39%	2,81%	1.496.074,69
15	OUTROS REVESTIMENTOS - PISOS	1.445.445,54	1.492.687,94	1,77%	19,10%	12,63%	31,73%	1.019.002,82
16	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.564.347,32	1.615.475,85	1,91%	1,04%	0,00%	1,04%	1.598.664,59
17	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ FERRO	4.994.940,57	5.158.193,31	6,11%	0,97%	0,00%	0,97%	5.108.033,54
18	VIDROS	445.903,57	460.477,31	0,55%	0,60%	0,00%	0,60%	457.705,70
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.029.679,65	4.161.384,16	4,93%	26,91%	22,69%	49,60%	2.097.332,56
20	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	4.480.209,89	4.626.639,37	5,48%	50,32%	9,92%	60,24%	1.839.365,52
21	SISTEMA DE AR CONDICIONADO E EXAUSTÃO MECÂNICA	602.132,00	621.811,85	0,74%	7,58%	6,80%	14,38%	532.389,13
22	OUTRAS INSTALAÇÕES	987.344,65	1.019.614,65	1,21%	0,00%	0,00%	0,00%	1.019.614,65
23	ELEVADORES	3.023.085,52	3.121.890,90	3,70%	37,04%	33,51%	70,55%	919.341,83
24	LOUÇAS E METAIS	610.433,40	630.384,57	0,75%	0,62%	0,00%	0,62%	626.488,41
25	PINTURA / LIMPEZA	2.220.574,68	2.293.151,10	2,72%	0,00%	0,00%	0,00%	2.293.151,10
26	DECORAÇÃO / PAISAGISMO	331.309,65	342.138,05	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	342.138,05
27	ENTREGA / REVISÃO DA OBRA/ IMPOSTOS	3.297.539,08	3.405.314,59	4,04%	51,66%	5,67%	57,33%	1.453.216,08
28	LIGAÇÕES DEFINITIVAS	1.250.416,12	1.291.284,24	1,53%	0,00%	0,00%	0,00%	1.291.284,24
TOTAL (%)		81.698.251,78	84.368.446,37	100,00%	52,71%	5,79%	58,50%	35.016.268,86

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 – 100%;
 - Cimbramento – 100%;
 - Formas – 100%.
- Revestimento Interno:
 - Chapisco – Barrilete e Reservatório;
 - Emboço – 2° ao 10° Pav;
 - Forro de Gesso – 2° ao 4° Pav;
 - Gesso Liso – 18° ao 19° Pav.
- Alvenarias:
 - Alvenaria Bloco de Concreto – 25° Pav ao Barrilete;
 - Fechamento em Drywall – 10° ao 12° Pav.
- Outros Revestimentos:
 - Contrapiso – 20° ao 25° Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Enfição e Alimentação – 12° ao 16° Pav;
 - Busway – Partes do 2° ao 24° Pav.
- Instalações Hidráulicas:
 - Prumada Hidráulica – 18° ao 20° Pav;
 - Distribuição Hidráulica – 15° ao 16° Pav.

Serviços a serem realizados no mês seguinte:

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

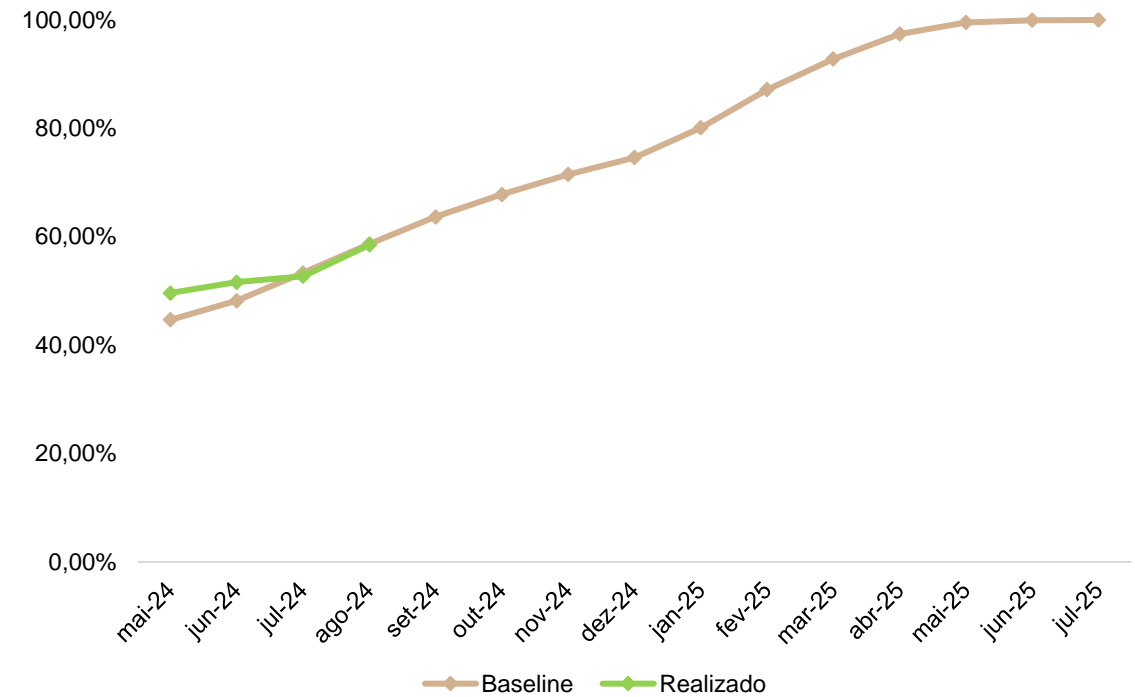
Materiais em uso (alocado na obra):

- 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 – 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%			
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
Total Obra (R\$):	81.698.251,78

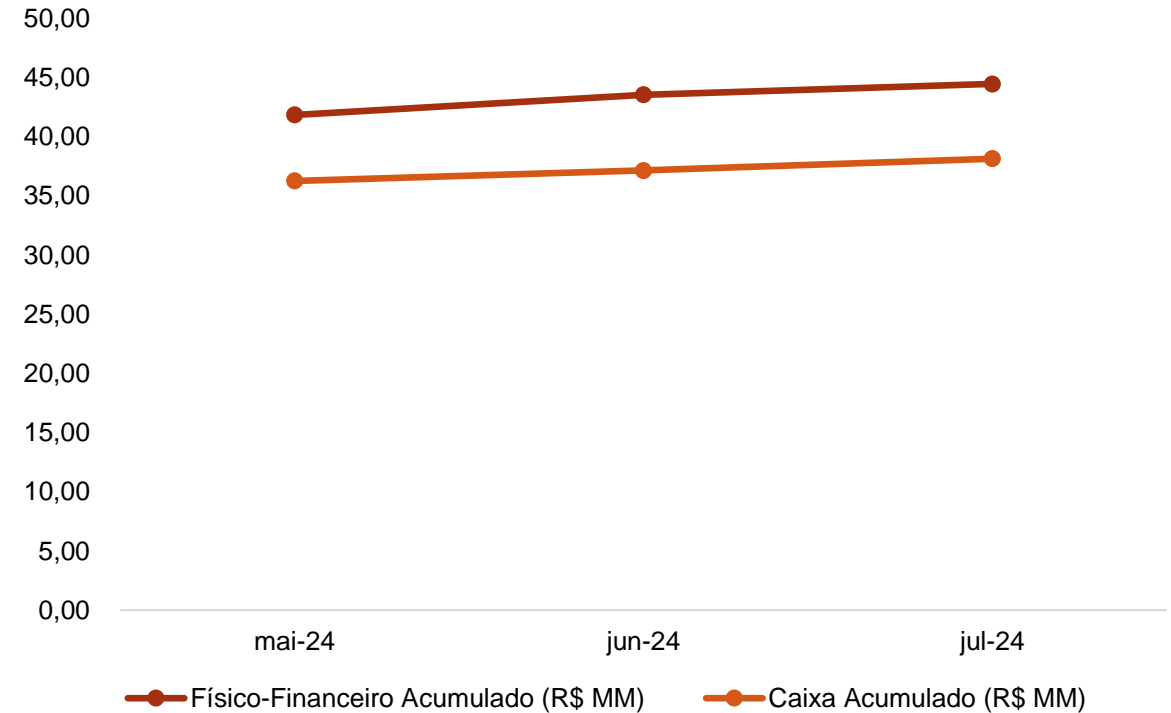
INCC Base Orçamento:	1.091,250
Total Obra (INCC):	74.866,67
Data Relatório:	ago-24
INCC Base Relatório:	1.126,916
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	84.368.446,37

Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	jul-24	
Incorrido (BRL):	36.082.531,97	
Incorrido (INCC):	33.861,61	
Saldo a Incorrer (INCC):	41.005,06	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	38.159.186,69	45,23%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	46.209.259,68	54,77%
Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado):	82.291.791,65	

- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Ago/24 é de R\$ 84.368.446,37;
- ✓ O valor incorrido até Jul/24 é de R\$ 36.082.531,97 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 38.159.186,69;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 45,23% do orçamento, estando 7,48% abaixo da medição apurada de 52,71%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 46.209.259,68.

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
mai-24	41,86	36,28	49,62%	43,00%	6,62%
jun-24	43,56	37,17	51,63%	44,05%	7,58%
jul-24	44,47	38,16	52,71%	45,23%	7,48%
ago-24					
set-24					
out-24					
nov-24					
dez-24					
jan-25					
fev-25					
mar-25					



- ✓ *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 Jul/24;**
- ✓ *A medição física está 7,48% 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.



Limpeza da Obra



Proteção Perimetral Escadaria



Proteção Perimetral

- ✓ A medição foi acompanhado pelo Eng. Rafael em 05/09/2024;
- ✓ 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 93 colaboradores, sendo 10 Gafisa;
- ✓ A execução de revestimento porcelanato, cabos de instalações, busway e prumadas hidráulicas, itens/serviços com peso relevante em relação ao orçamento, contribuíram para a evolução de 5,79% em Ago/24;
- ✓ A entrega do empreendimento está prevista para jul/25.



Alvenaria em Gesso – 2º Pav



Piso em Porcelanato – 3º Pav



Pintura Interna – 4º Pav



Piso Cerâmico – 5º Pav



Gesso Liso – 6º Pav



Impermeabilização – 7º Pav



Eletrocalhas – 13º Pav



Prumada Hidráulica – 19º Pav



Contrapiso – 21º Pav



Vista Geral – 25º Pav



Vista da Fachada

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

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



Base Ago/2024