

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Nov/24

Obra: Flow By Gafisa | *Emissão: 11/12/2024*





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.

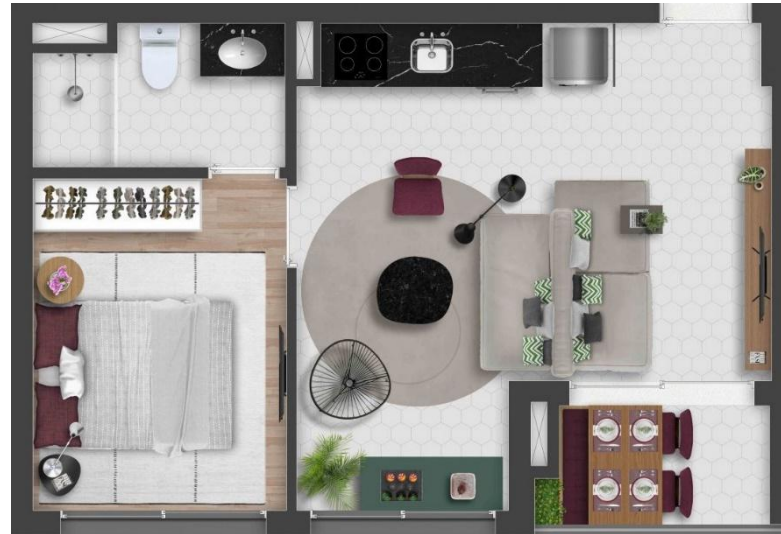
Implantação 25º Pavimento
FLOW in the sky



Layout 01 Studio:



Layout 02 – 1 Dormitório:



Layout 03 – 2 Dormitório:



Layout 04 – Duplex Inferior:

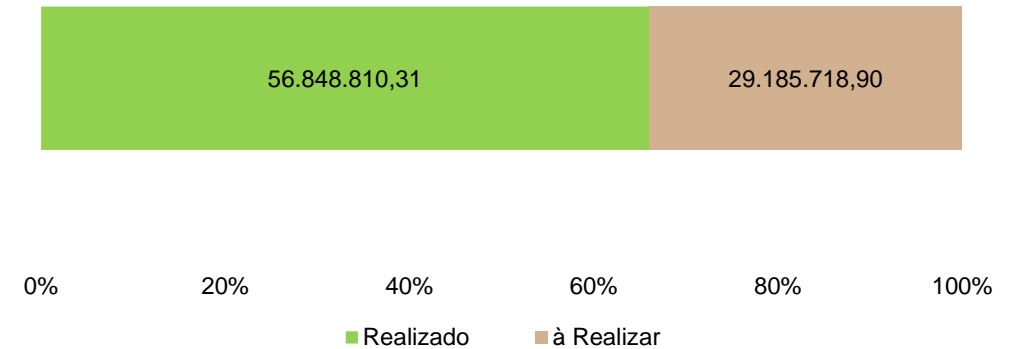


Layout 05 – Duplex Superior:

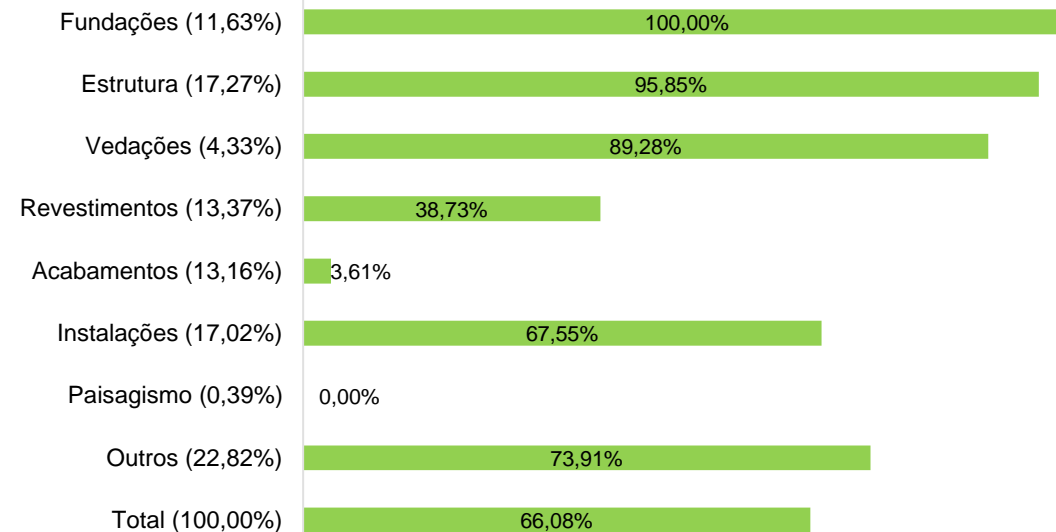
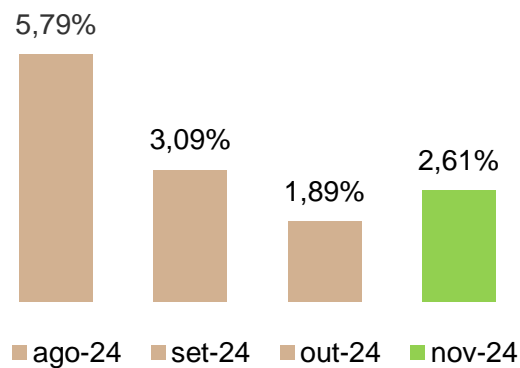


Empresa:	Plewades Empreedimentos Imobiliários LTDA
Construtora:	Gafisa
Data Vistoria:	28/11/2024
Período de Medição:	29/10/2024 à 28/11/2024
Segmento:	Residencial e Comercial
nº torres:	1
nº pavimentos:	27
nº unidades:	437 Unidades + 1 Loja + 1 Estacionamento
Método construtivo:	Convencional de Concreto 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

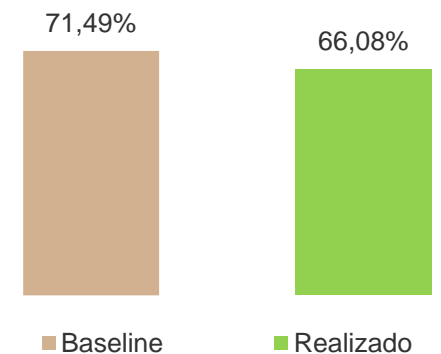
Orçamento (Atualizado por INCC)



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	1.390.431,57	1,62%	91,89%	0,10%	91,99%	0,05%	111.414,50
2	PESSOAL PERMANENT/ ADM	5.955.855,18	6.271.972,60	7,29%	63,61%	2,60%	66,20%	1,31%	2.119.812,76
3	IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	4.695.298,29	4.944.509,45	5,75%	67,42%	2,32%	69,74%	1,17%	1.496.100,70
4	PROTEÇÕES E SEGURANÇA	960.772,12	1.011.766,78	1,18%	99,29%	0,05%	99,34%	0,03%	6.659,69
5	OPERAÇÃO DO CANTEIRO / LOGÍSTICA	1.652.069,81	1.739.756,30	2,02%	90,81%	1,53%	92,35%	0,19%	133.141,16
6	PREPARO DO TERRENO	735.396,88	774.429,35	0,90%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	9.505.403,81	10.009.919,72	11,63%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.111.686,85	14.860.689,28	17,27%	95,85%	0,00%	95,85%	0,00%	617.130,57
9	REVESTIMENTO INTERNO	3.510.501,14	3.696.827,12	4,30%	37,47%	3,63%	41,10%	0,00%	2.177.475,50
10	REVESTIMENTO EXTERNO	3.327.209,26	3.503.806,71	4,07%	28,30%	13,47%	41,77%	0,04%	2.040.284,61
11	ALVENARIAS	3.948.842,07	4.158.433,76	4,83%	83,70%	4,70%	88,40%	0,06%	482.272,95
12	COBERTURA	28.996,21	30.535,23	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	30.535,23
13	IMPERMEABILIZAÇÃO E ISOLAMENTO	1.171.870,36	1.234.069,43	1,43%	26,10%	2,20%	28,30%	0,00%	884.824,59
14	MÁRMORES E GRANITOS	1.490.636,55	1.569.754,69	1,82%	7,47%	1,86%	9,34%	0,00%	1.423.205,68
15	OUTROS REVESTIMENTOS - PISOS	1.445.445,54	1.522.165,09	1,77%	47,46%	6,10%	53,56%	0,00%	706.904,69
16	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.564.347,32	1.647.377,79	1,91%	1,04%	0,00%	1,04%	0,00%	1.630.234,54
17	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ FERRO	4.994.940,57	5.260.055,77	6,11%	0,97%	1,35%	2,33%	11,03%	5.137.687,73
18	VIDROS	445.903,57	469.570,68	0,55%	0,60%	0,00%	0,60%	16,17%	466.744,33
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.029.679,65	4.243.561,93	4,93%	67,29%	8,51%	75,80%	0,00%	1.026.802,29
20	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	4.480.209,89	4.718.004,86	5,48%	75,89%	8,68%	84,56%	0,00%	728.387,58
21	SISTEMA DE AR CONDICIONADO E EXAUSTÃO MECÂNICA	602.132,00	634.091,21	0,74%	50,83%	1,76%	52,59%	7,96%	300.602,75
22	OUTRAS INSTALAÇÕES	987.344,65	1.039.749,69	1,21%	9,33%	1,05%	10,38%	21,93%	931.789,78
23	ELEVADORES	3.023.085,52	3.183.541,06	3,70%	70,55%	0,00%	70,55%	0,00%	937.496,71
24	LOUÇAS E METAIS	610.433,40	642.833,22	0,75%	0,62%	0,00%	0,62%	0,00%	638.860,11
25	PINTURA / LIMPEZA	2.220.574,68	2.338.435,56	2,72%	1,65%	1,37%	3,02%	0,00%	2.267.733,81
26	DECORAÇÃO / PAISAGISMO	331.309,65	348.894,49	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	348.894,49
27	ENTREGA / REVISÃO DA OBRA/ IMPOSTOS	3.297.539,08	3.472.561,72	4,04%	62,20%	2,55%	64,75%	1,28%	1.223.937,99
28	LIGAÇÕES DEFINITIVAS	1.250.416,12	1.316.784,14	1,53%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1.316.784,14
TOTAL (%)		81.698.251,78	86.034.529,21	100,00%	63,47%	2,61%	66,08%	1,31%	29.185.718,90

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 – 15° e 16° Pav;
 - Forro de Gesso – 6° Pav;
 - Gesso Liso – 23° Pav;
 - Revestimento Porcelanato (Parede) – 11° e 12° Pav.
- Alvenarias:
 - Fechamento em Drywall – 15° ao 17° Pav;
- Impermeabilização e Isolamento:
 - Impermeabilização (Banho/Coz/Lav) – 14° ao 16° Pav.
- Mármore e Granitos:
 - Baguetes / Tentos – 11° e 12° Pav.
 - Soleiras – 11° e 12° Pav
- Outros Revestimentos (Pisos):
 - Piso em Porcelanato – 11° e 12° Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Enfição e Alimentação – 21° Pav;
 - Miolo QDL – 21° Pav;
- Instalações Hidráulicas:
 - Prumada Hidráulica – 23° e 24° 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;
 - Revestimento Cerâmico (Paredes).
- Mármore e Granito:
 - Soleiras/ Baguetes e Tentos.
- Instalações Elétricas :
 - Miolo QDL;
 - Enfição;
 - Tomadas e Interruptores
- Instalações Hidráulicas:
 - Distribuição Hidráulica.
- Impermeabilização e Isolamento:
 - Impermeabilização Áreas Molhadas.

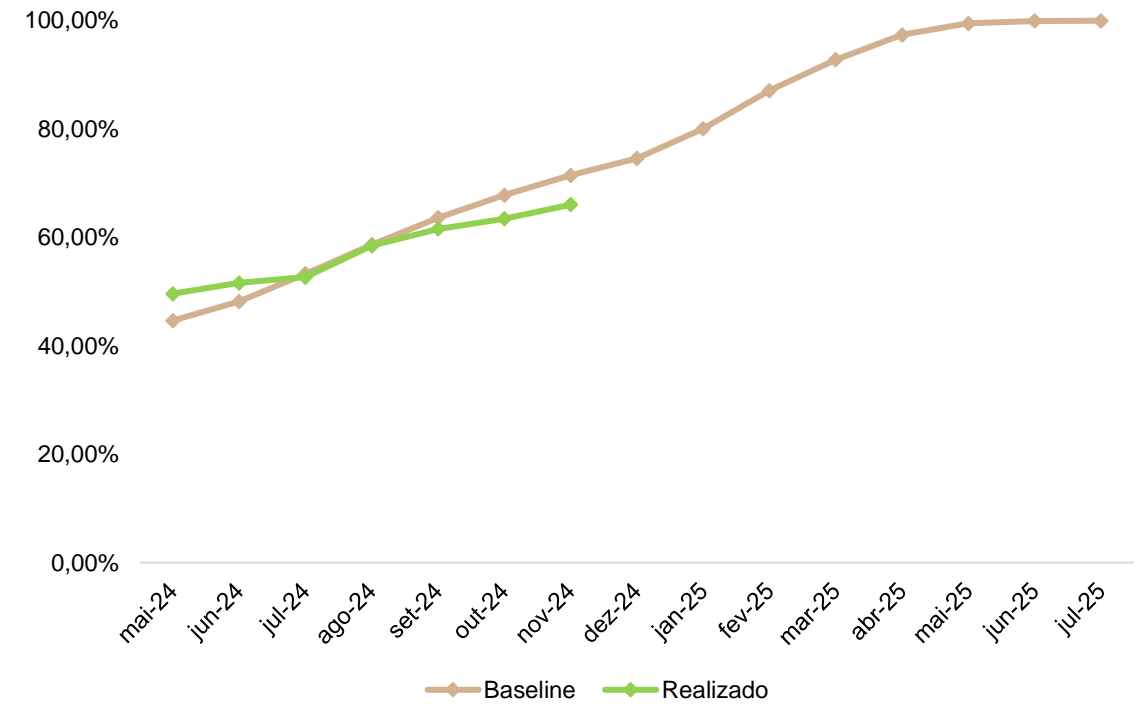
Materiais em uso (alocado na obra):

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

Contratações do Período:

- Sauna – À Contratar;
- Plataforma Elevatória – À Contratar;
- Limpeza de Obra – 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%	1,89%	63,47%	-4,33%
nov-24	3,68%	71,49%	2,61%	66,08%	-5,41%
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:	nov-24
INCC Base Relatório:	1.149,170
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	86.034.529,21

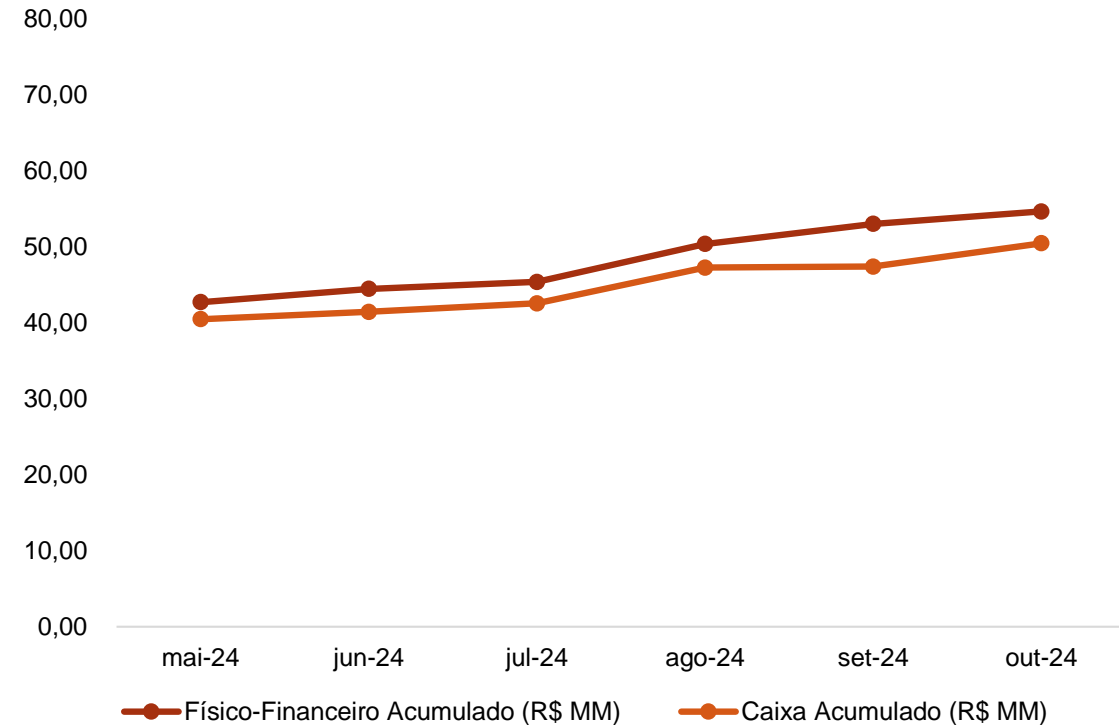
Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	out-24	
Incorrido (BRL):	47.218.951,79	
Incorrido (INCC):	43.887,22	
Saldo a Incorrer (INCC):	30.979,45	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	50.433.879,99	58,62%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	35.600.649,22	41,38%

Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado): 82.819.601,01

- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Nov/24 é de R\$ 86.034.529,21;
- ✓ O valor incorrido até Out/24 é de R\$ 47.218.951,79 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 50.433.879,99;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 58,62% do orçamento, estando 4,85% abaixo da medição apurada de 63,47%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 35.600.649,22.

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
mai-24	42,69	40,46	49,62%	47,02%	2,60%
jun-24	44,42	41,41	51,63%	48,13%	3,51%
jul-24	45,35	42,52	52,71%	49,42%	3,29%
ago-24	50,33	47,22	58,50%	54,88%	3,62%
set-24	52,98	47,36	61,58%	55,04%	6,54%
out-24	54,61	50,43	63,47%	58,62%	4,85%
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 Out/24;**
- ✓ *A medição física está 4,85% 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 de Pedestres



Proteção Perimetral



Proteção de Vãos de Elevadores

- ✓ A medição foi acompanhado pelo Eng. Rafael em 28/11/2024;
- ✓ 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 98 colaboradores, sendo 8 Gafisa;
- ✓ A obra está apresentando um atraso de 5,41% em relação ao cronograma baseline da operação;
- ✓ A entrega do empreendimento está prevista para jul/25.
- ✓ Enviamos a medição para validação, não tivemos retorno sobre o atraso e a medição não foi validada.



Prumadas Hidráulicas – 24º Pav



Gesso Liso – 23º Pav



Estrutura Drywall – 22º Pav



Contrapiso – 19º Pav



Impermeabilização – 14º Pav



Piso Porcelanato – 11º Pav



Soleira – 8º Pav



Eletrocalhas – 7º Pav



Piso Porcelanato – 6º Pav



Estrutura para Forro – 4º Pav



Pintura Interna – 3º Pav



Forro de Gesso – 2º Pav



Vista Fachada 29/Out/24



Vista Fachada 28/Nov/24

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

[Flow By Gafisa](#)



Base Nov/2024