

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Flow By Gafisa
Emissão: 10/02/2025





Perspectiva



R. Nestor Pestana, 94 – Consolação, São Paulo – SP, 01303-010

Gafisa

Construtora



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

- 1 Bar
- 2 Lounge
- 3 Gourmet
- 4 Terraço Sky
- 5 Piscina
- 6 Deck
- 7 Sky Fitness

Layout 01 Studio:



Layout 02 – 1 Dormitório:



Layout 03 – 2 Dormitório:



Layout 04 – Duplex Inferior:



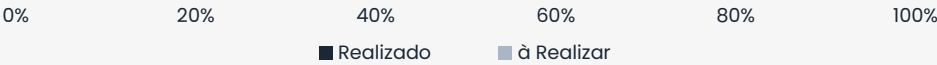
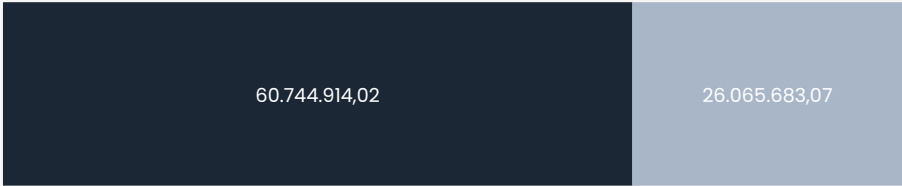
Layout 05 – Duplex Superior:



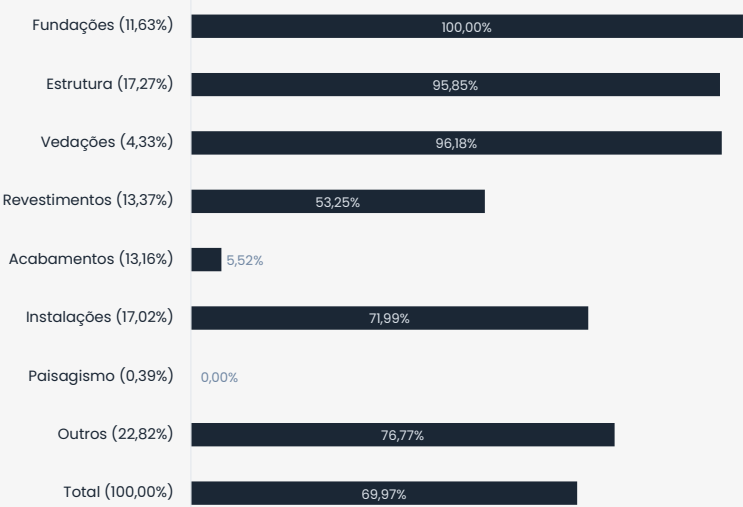
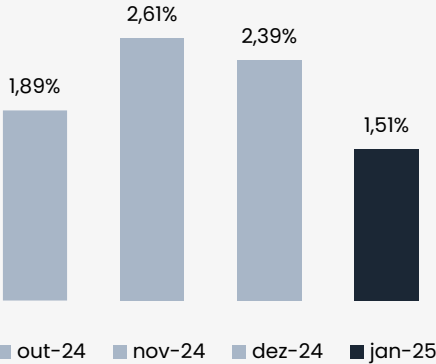


Empresa:	Plewades Empreendimentos Imobiliários LTDA
Construtora:	Gafisa
Data Vistoria:	27/01/2025
Período de Medição:	06/01/2025 à 27/01/2025
Segmento:	Residencial e Comercial
n° torres:	1
n° pavimentos:	27
n° unidades:	437 Unidades + 1 Loja + 1 Estacionamento
Método construtivo:	Convencional de Concreto 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

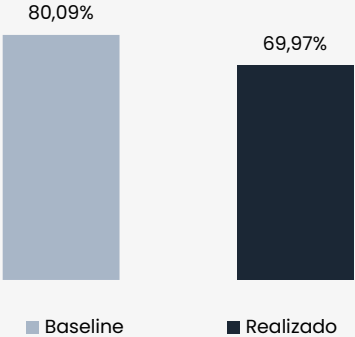
Orçamento (Atualizado por INCC)



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	1.402.973,85	1,62%	92,08%	0,06%	92,13%	0,05%	110.348,90
2	PESSOAL PERMANENT/ ADM	5.955.855,18	6.328.548,45	7,29%	68,58%	1,50%	70,08%	1,31%	1.893.198,79
3	IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	4.695.298,29	4.989.111,02	5,75%	71,87%	1,34%	73,22%	1,17%	1.336.163,31
4	PROTEÇÕES E SEGURANÇA	960.772,12	1.020.893,34	1,18%	99,39%	0,03%	99,42%	0,03%	5.947,75
5	OPERAÇÃO DO CANTEIRO / LOGÍSTICA	1.652.069,81	1.755.449,64	2,02%	92,69%	0,22%	92,91%	0,19%	124.492,10
6	PREPARO DO TERRENO	735.396,88	781.415,03	0,90%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	9.505.403,81	10.100.213,44	11,63%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.111.686,85	14.994.738,99	17,27%	95,85%	0,00%	95,85%	0,00%	622.697,34
9	REVESTIMENTO INTERNO	3.510.501,14	3.730.174,07	4,30%	53,65%	10,97%	64,62%	0,00%	1.319.598,08
10	REVESTIMENTO EXTERNO	3.327.209,26	3.535.412,53	4,07%	50,01%	3,91%	53,91%	0,04%	1.629.303,68
11	ALVENARIAS	3.948.842,07	4.195.944,59	4,83%	94,69%	0,07%	94,76%	0,06%	219.738,29
12	COBERTURA	28.996,21	30.810,67	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	30.810,67
13	IMPERMEABILIZAÇÃO E ISOLAMENTO	1.171.870,36	1.245.201,26	1,43%	31,01%	5,28%	36,29%	0,00%	793.258,25
14	MÁRMORES E GRANITOS	1.490.636,55	1.583.914,54	1,82%	12,10%	3,02%	15,12%	0,00%	1.344.451,52
15	OUTROS REVESTIMENTOS - PISOS	1.445.445,54	1.535.895,67	1,77%	58,64%	6,57%	65,22%	0,00%	534.230,77
16	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.564.347,32	1.662.237,83	1,91%	1,04%	0,00%	1,04%	0,00%	1.644.939,95
17	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ FERRO	4.994.940,57	5.307.503,70	6,11%	3,10%	2,95%	6,06%	11,03%	4.986.068,40
18	VIDROS	445.903,57	473.806,40	0,55%	0,60%	0,00%	0,60%	16,17%	470.954,56
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.029.679,65	4.281.840,66	4,93%	76,02%	0,65%	76,67%	0,00%	999.097,36
20	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	4.480.209,89	4.760.563,26	5,48%	90,57%	0,40%	90,97%	0,00%	429.775,62
21	SISTEMA DE AR CONDICIONADO E EXAUSTÃO MECÂNICA	602.132,00	639.810,98	0,74%	52,59%	1,94%	54,54%	7,96%	290.880,37
22	OUTRAS INSTALAÇÕES	987.344,65	1.049.128,67	1,21%	11,43%	0,00%	11,43%	21,93%	929.191,51
23	ELEVADORES	3.023.085,52	3.212.257,95	3,70%	76,21%	3,39%	79,60%	0,00%	655.273,56
24	LOUÇAS E METAIS	610.433,40	648.631,85	0,75%	0,62%	0,00%	0,62%	0,00%	644.622,90
25	PINTURA / LIMPEZA	2.220.574,68	2.359.529,24	2,72%	3,85%	0,00%	3,85%	0,00%	2.268.781,92
26	DECORAÇÃO / PAISAGISMO	331.309,65	352.041,66	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	352.041,66
27	ENTREGA / REVISÃO DA OBRA/ IMPOSTOS	3.297.539,08	3.503.885,70	4,04%	67,10%	1,48%	68,57%	1,28%	1.101.153,71
28	LIGAÇÕES DEFINITIVAS	1.250.416,12	1.328.662,09	1,53%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1.328.662,09
TOTAL (%)		81.698.251,78	86.810.597,09	100,00%	68,47%	1,51%	69,97%	1,31%	26.065.683,07

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/Externo:
 - Emboço – 17º ao 20º Pav;
 - Forro de Gesso – 11º ao 13º Pav;
 - Gesso Liso – 24º e 25º Pav;
 - Chapisco e Emboço de Fachada – 61,82%.
- Impermeabilização e Isolamento:
 - Impermeabilização (Banho/Coz/Lav) – 17º e 18º Pav;
 - Impermeabilização de Molduras de fachada – 100%.
- Mármore e Granitos:
 - Baguetes/Tentos – 15º e 16º Pav;
 - Bancadas – 3º Pav.
- Outros Revestimentos (Pisos):
 - Contrapiso – Térreo.
- Esquadrias de Alumínio/Ferro:
 - Gradil – Partes do 1º ao 24º Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Busway – 25º Pav;
 - Miolo QDL – 22º e 23º Pav;

Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Revestimento Interno/Externo:
 - Pastilhas;
 - Forro de Gesso;
 - Revestimento Cerâmico (Paredes).
- Esquadrias de Alumínio/Ferro:
 - Gradil;
 - Corrimão.
- Mármore e Granito:
 - Soleiras;
 - Baguetes/Tentos;
 - Bancadas.
- Instalações Elétricas :
 - Miolo QDL;
 - Enfição;
 - Tomadas e Interruptores
- Instalações Hidráulicas:
 - Testes Hidráulicos.
- Elevadores:
 - Instalação de Elevadores.



Materiais em uso (alocado na obra):

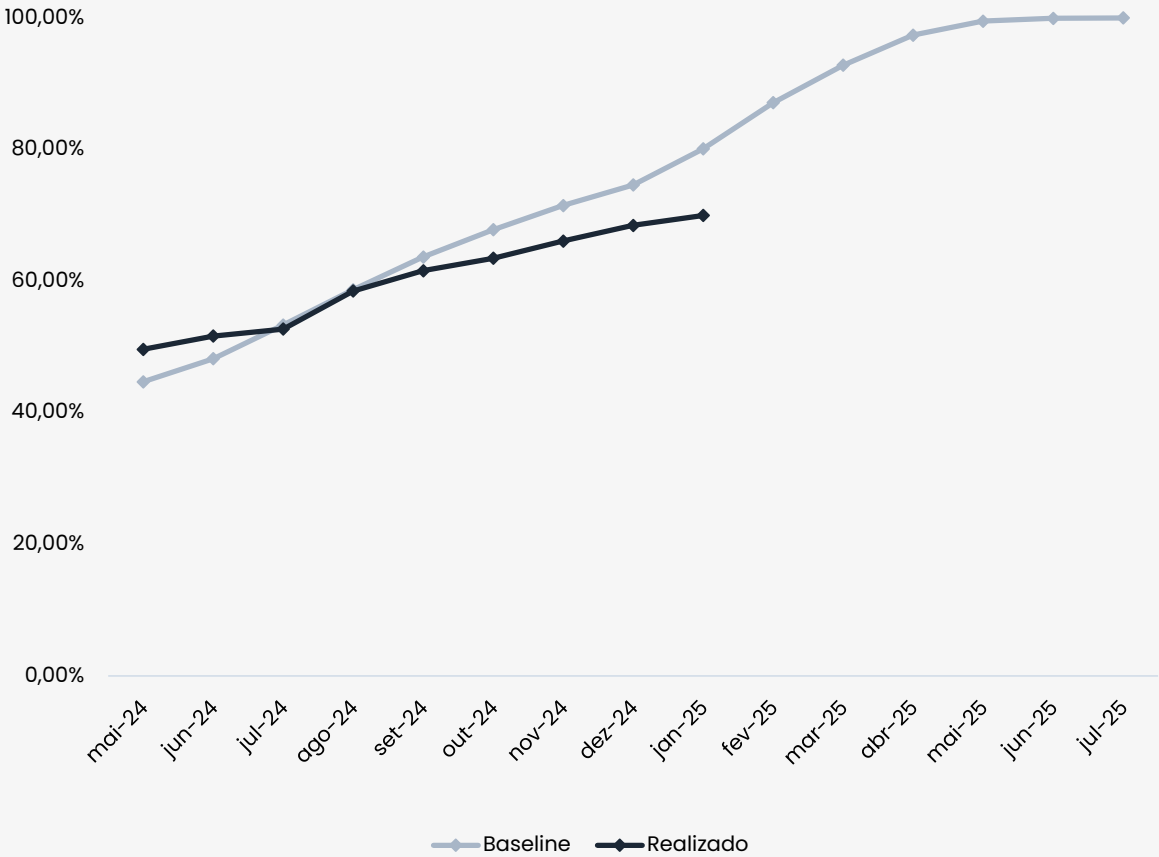
- Ensacados;
- Blocos de Concreto;
- Esquadrias;
- Impermeabilizantes;
- Exaustão;
- Revestimento Cerâmico;
- Montantes e Guias;
- Placas de Gesso;
- Eletrodutos e Caixinhas;
- Tubos e Conexões;
- Cabos de Instalações;
- Tintas;
- Piso Porcelanato;
- Mármore e Granitos;
- Elevadores.

Contratações do Período:

- Plataforma Elevatória – À Contratar.



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Realizado (mensal)	Realizado (acumulado)	Variação %
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%	2,39%	68,47%	-6,15%
jan-25	5,48%	80,09%	1,51%	69,97%	-10,12%
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:	jan-25
INCC Base Relatório:	1.159,536
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	86.810.597,09

Saldo de Orçamento:

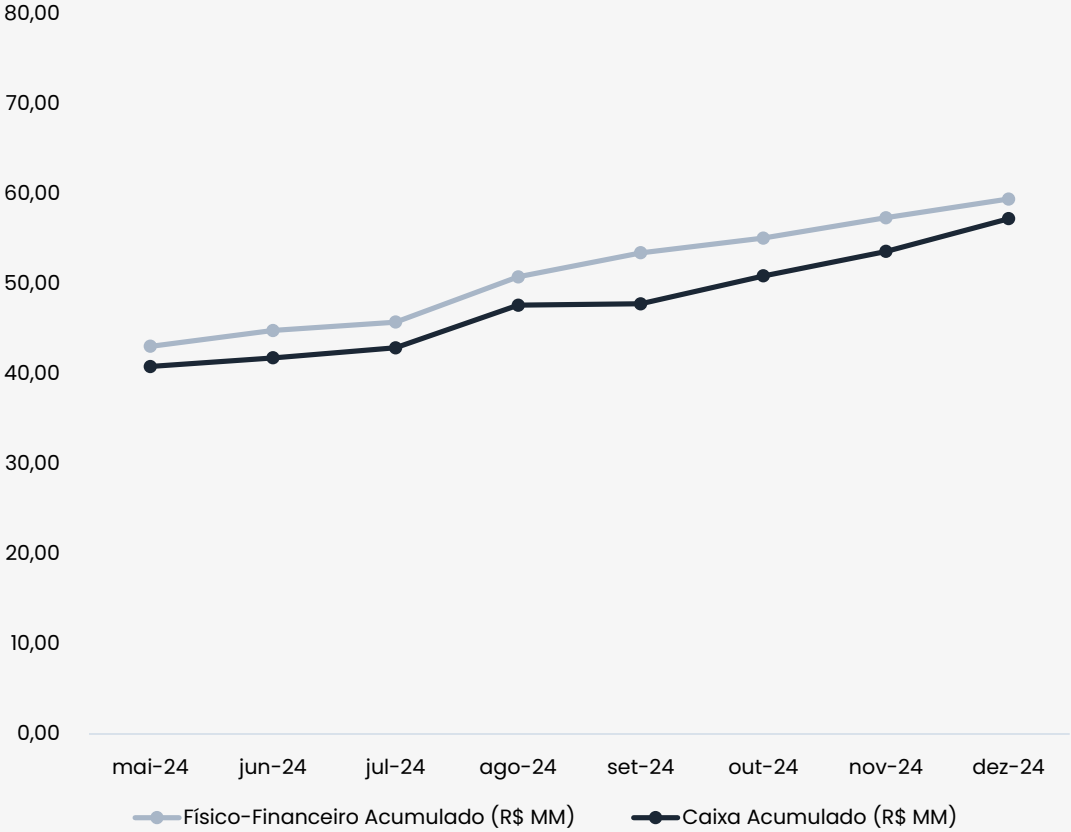
Data de Corte Incorridos:	dez-24	
Incorrido (BRL):	53.531.349,92	
Incorrido (INCC):	49.367,83	
Saldo a Incorrer (INCC):	25.498,84	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	57.243.775,98	65,94%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	29.566.821,11	34,06%

Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado):	83.098.171,03
--	----------------------

- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Jan/25 é de R\$ 86.810.597,09;
- ✓ O valor incorrido até Dez/24 é de R\$ 53.531.349,92 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 57.243.775,98;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 61,76% do orçamento, estando 2,53% abaixo da medição apurada de 68,47%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 29.566.821,11.



Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
mai-24	43,08	40,82	49,62%	47,02%	2,60%
jun-24	44,82	41,78	51,63%	48,13%	3,51%
jul-24	45,76	42,90	52,71%	49,42%	3,29%
ago-24	50,78	47,64	58,50%	54,88%	3,62%
set-24	53,46	47,78	61,58%	55,04%	6,54%
out-24	55,10	50,89	63,47%	58,62%	4,85%
nov-24	57,36	53,62	66,08%	61,76%	4,31%
dez-24	59,44	57,24	68,47%	65,94%	2,53%
jan-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 Dez/24;**
- ✓ A medição física está 2,53% 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 Sacada



Tela Fachadeira



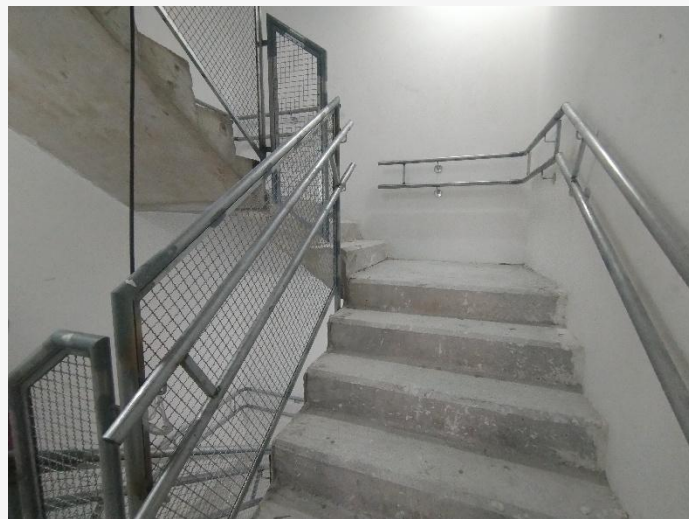
Estoque de Material (Ensacados)



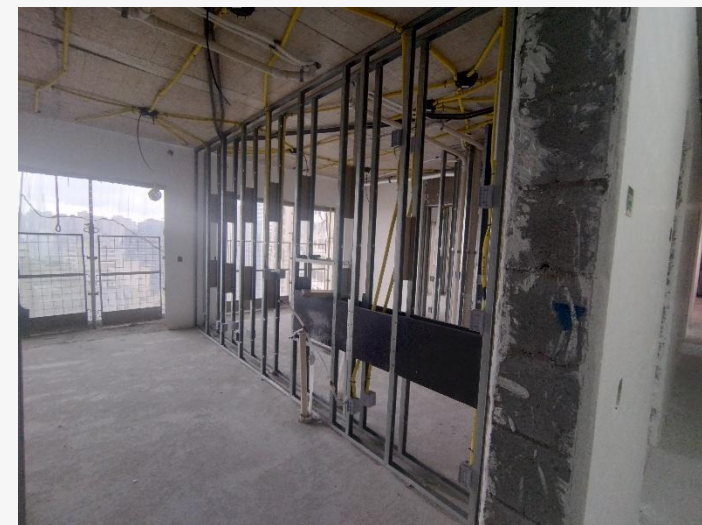
- ✓ A medição foi acompanhado pelo Eng. Anthera em 27/01/2025;
- ✓ Foi utilizado como base para a planilha de medição o orçamento no valor de R\$ 81.698.251,78 na base fev/24 fornecido pela Gafisa;
- ✓ A obra conta com 99 colaboradores, sendo 10 Gafisa;
- ✓ A obra está apresentando um atraso de 10,12% em relação ao cronograma baseline da operação;
- ✓ Segundo a Gafisa, a intensa incidência de chuvas no mês de janeiro prejudicou o progresso das atividades relacionadas a fachada e subsequentes a elas. Outra questão que corroborou para o aumento do atraso foi a delonga na entrega de esquadrias de alumínio e gradis, que segundo a obra, juntos representam 5% da evolução da obra, a equipe informa que estão sendo tomadas as devidas providências para minimizar os efeitos dessa situação e retomar o cronograma normal o mais breve possível;
- ✓ A previsão de entrega da obra conforme cronograma é Jul/25. Para que o incorporador consiga realizar a entrega do empreendimento conforme a previsão, a evolução mensal média nos próximos meses deverá ser de 4,50%, percentual que até o momento a obra conseguiu atingir somente no mês de agosto.



Gesso Liso – 24º Pav



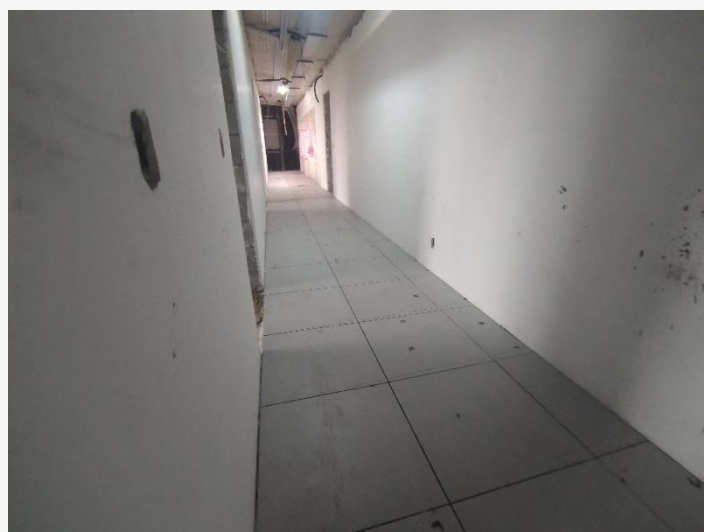
Corrimão – 23º Pav



Estrutura Drywall – 20º Pav



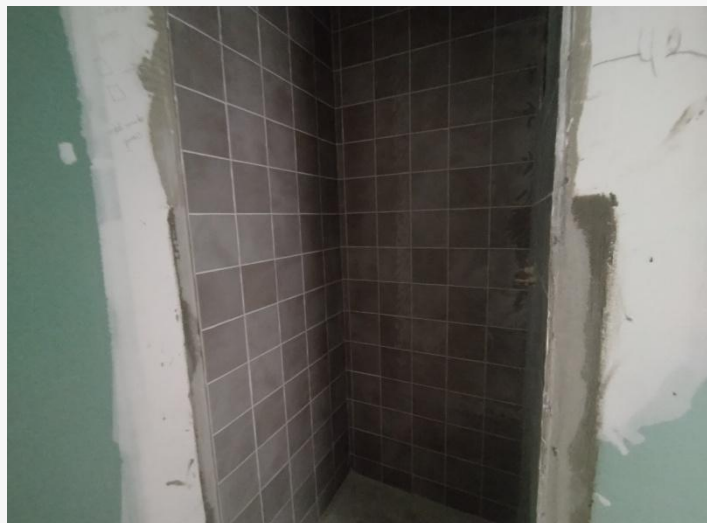
Alvenaria Drywall – 18º Pav



Piso Porcelanato – 17º Pav



Soleira – 16º Pav



Revestimento Cerâmico – 15º Pav



Distribuição Aérea – 14º Pav



Forro de Gesso – 13º Pav



Instalação de Corrimão – 8º Pav



Pintura Interna – 6º Pav



Soleira – 3º Pav



Vista Fachada 06/Jan/25



Vista Fachada 27/Jan/25



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

[Flow By Gafisa](#)

