

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Flow By Gafisa

Base: Fev-25

Emissão: 13/03/2025





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.” **

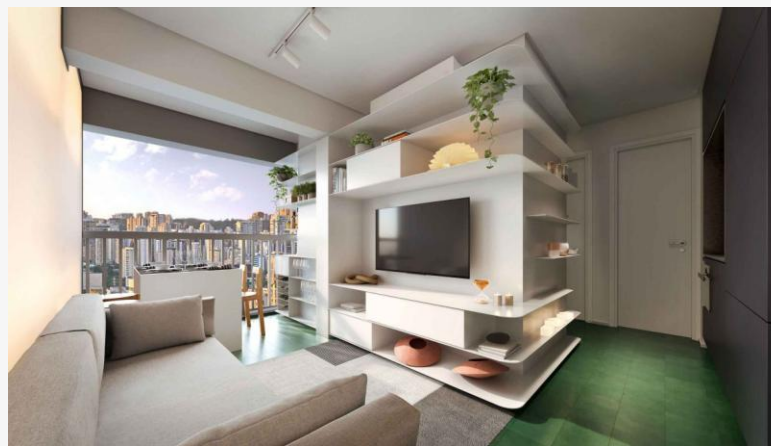
*Informações retiradas do site do empreendimento.



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.

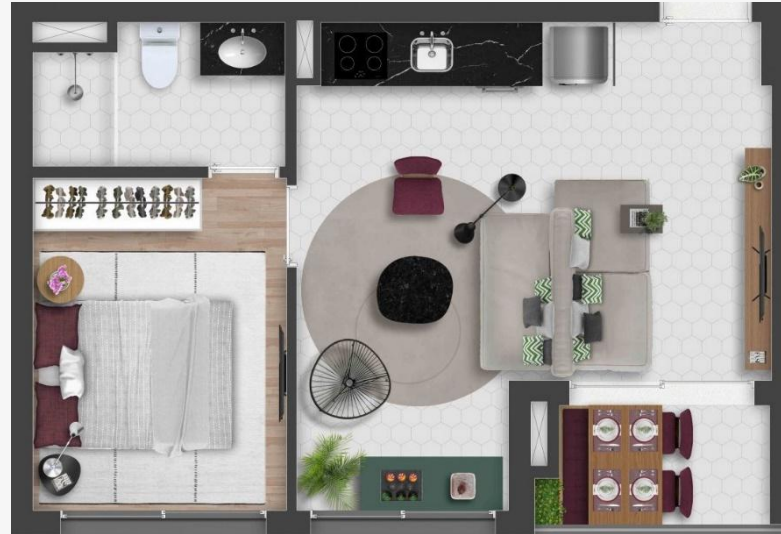




Layout 01 Studio:



Layout 02 – 1 Dormitório:



Layout 03 – 2 Dormitório:



Layout 04 – Duplex Inferior:



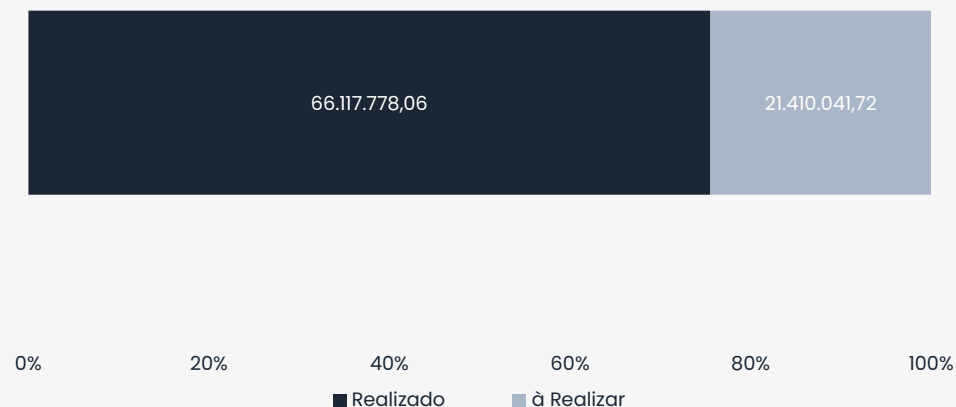
Layout 05 – Duplex Superior:



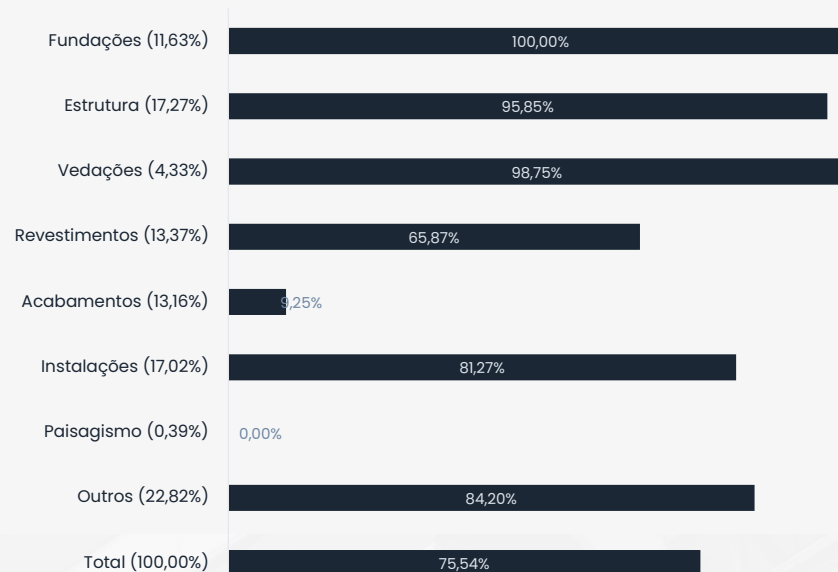
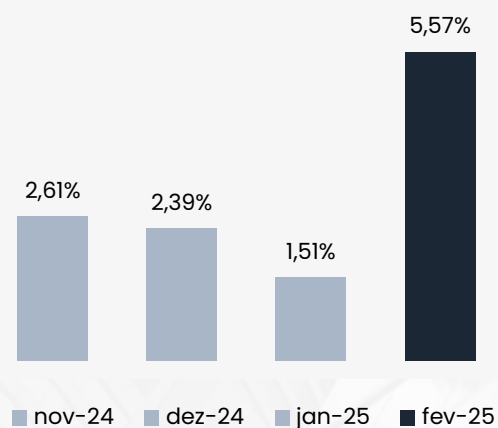


Empresa:	Plewades Empreendimentos Imobiliários LTDA
Construtora:	Gafisa
Data Vistoria:	25/02/2025
Período de Medição:	27/01/2025 à 25/02/2025
Segmento:	Residencial e Comercial
n° torres:	1
n° pavimentos:	27
n° unidades:	437 Unidades + 1 Loja + 1 Estacionamento
Método construtivo:	Convencional de Concreto 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

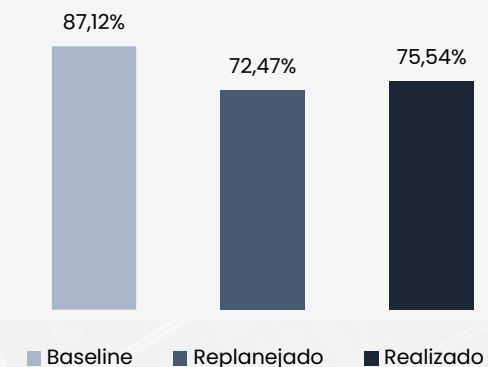
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada





Item	Descrição	Valor Orçado (R\$)	Orçamento		Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	Estoque Pago	A Realizar Atualizado INCC (R\$)
			Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item					
1	SERVIÇOS TÉCNICOS/ GASTOS GERAIS	1.320.351,60	1.414.565,11	1,62%	92,13%	0,21%	92,35%	0,05%	108.279,50
2	PESSOAL PERMANENT/ ADM	5.955.855,18	6.380.834,44	7,29%	70,08%	5,54%	75,63%	1,23%	1.555.050,94
3	IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	4.695.298,29	5.030.330,68	5,75%	73,22%	18,28%	91,50%	0,01%	427.689,58
4	PROTEÇÕES E SEGURANÇA	960.772,12	1.029.327,89	1,18%	99,42%	0,11%	99,53%	0,02%	4.885,41
5	OPERAÇÃO DO CANTEIRO / LOGÍSTICA	1.652.069,81	1.769.953,03	2,02%	92,91%	0,80%	93,71%	0,18%	111.339,38
6	PREPARO DO TERRENO	735.396,88	787.871,03	0,90%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
7	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	9.505.403,81	10.183.660,65	11,63%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.111.686,85	15.118.624,41	17,27%	95,85%	0,00%	95,85%	0,00%	627.842,02
9	REVESTIMENTO INTERNO	3.510.501,14	3.760.992,49	4,30%	64,62%	16,40%	81,02%	0,00%	713.852,91
10	REVESTIMENTO EXTERNO	3.327.209,26	3.564.621,84	4,07%	53,91%	12,26%	66,17%	0,04%	1.205.870,29
11	ALVENARIAS	3.948.842,07	4.230.611,17	4,83%	94,76%	2,88%	97,64%	0,06%	99.784,87
12	COBERTURA	28.996,21	31.065,23	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	31.065,23
13	IMPERMEABILIZAÇÃO E ISOLAMENTO	1.171.870,36	1.255.489,02	1,43%	36,29%	9,45%	45,75%	0,00%	681.112,49
14	MÁRMORES E GRANITOS	1.490.636,55	1.597.000,73	1,82%	15,12%	9,48%	24,60%	0,00%	1.204.117,06
15	OUTROS REVESTIMENTOS - PISOS	1.445.445,54	1.548.585,12	1,77%	65,22%	9,16%	74,38%	0,00%	396.811,73
16	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.564.347,32	1.675.971,12	1,91%	1,04%	3,12%	4,16%	0,00%	1.606.315,70
17	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ FERRO	4.994.940,57	5.351.353,90	6,11%	6,06%	3,79%	9,84%	11,03%	4.824.571,57
18	VIDROS	445.903,57	477.720,96	0,55%	0,60%	0,00%	0,60%	16,17%	474.845,56
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.029.679,65	4.317.216,91	4,93%	76,67%	3,99%	80,66%	0,00%	835.063,85
20	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	4.480.209,89	4.799.894,68	5,48%	90,97%	1,16%	92,14%	0,00%	377.473,53
21	SISTEMA DE AR CONDICIONADO E EXAUSTÃO MECÂNICA	602.132,00	645.097,05	0,74%	54,54%	1,76%	56,30%	7,96%	281.898,58
22	OUTRAS INSTALAÇÕES	987.344,65	1.057.796,50	1,21%	11,43%	0,37%	11,80%	21,93%	932.985,41
23	ELEVADORES	3.023.085,52	3.238.797,39	3,70%	79,60%	0,00%	79,60%	0,00%	660.687,38
24	LOUÇAS E METAIS	610.433,40	653.990,79	0,75%	0,62%	8,91%	9,52%	0,00%	591.708,49
25	PINTURA / LIMPEZA	2.220.574,68	2.379.023,50	2,72%	3,85%	4,38%	8,23%	0,00%	2.183.312,27
26	DECORAÇÃO / PAISAGISMO	331.309,65	354.950,21	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	354.950,21
27	ENTREGA / REVISÃO DA OBRA/ IMPOSTOS	3.297.539,08	3.532.834,54	4,04%	68,57%	5,45%	74,03%	1,21%	917.581,84
28	LIGAÇÕES DEFINITIVAS	1.250.416,12	1.339.639,40	1,53%	0,00%	85,00%	85,00%	0,00%	200.945,91
TOTAL (%)		81.698.251,78	87.527.819,77	100,00%	69,97%	5,57%	75,54%	1,23%	21.410.041,72

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:
 - Chapisco Rolado – Partes do 1ºSS e 1ºPav;
 - Forro de Gesso – 14º ao 20º Pav;
 - Pastilhas – 66,67%;
 - Revestimento Porcelanato (Parede) – 17º e 18º Pav;
 - Chapisco e Emboço de Fachada – 80%.
- Alvenarias:
 - Alvenaria Bloco de Concreto – Partes do 1ºSS e 1º Pav;
 - Chapisco Inicial – Partes 1ºSS e 1º Pav;
 - Contramarco de Alumínio – 1º Pav;
 - Fechamento/Shafts em Drywall – 1º e 25º Pav;
 - Vergas e Contravergas – Partes do 1ºSS e 1º Pav.
- Impermeabilização e Isolamento:
 - Impermeabilização (Banho/Coz/Lav) – 19º e 20º Pav;
 - Proteção Mecânica de Piscina – 100%.
- Mármore e Granitos:
 - Baguetes/Tentos – 17º e 18º Pav;
 - Bancadas – 4º ao 7º Pav;
 - Soleiras – 17º ao 18º Pav.
- Outros Revestimentos (Pisos):
 - Contrapiso – 1º Pav;
 - Piso em Porcelanato – 16º ao 18º Pav.

- Esquadrias de Alumínio/Ferro:
 - Gradil – Térreo ao 24º Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Busway – 100%;
 - Miolo QDL – 100%;
 - Enfição – 22º ao 24º Pav;
- Instalações Hidráulicas:
 - Distribuição Hidráulica – Partes do 23º e 24º Pav;
 - Distribuição de Gás e Esgoto – 95,24%.
- Louças e Metais:
 - Bacia com Caixa Acoplada – 3º ao 7º Pav;
 - Cubas – 3º ao 5º Pav.
- Pintura/Limpeza:
 - Pintura Interna – Partes do 6º ao 8º Pav.

Serviços a serem realizados no mês seguinte:

- Revestimento Interno/Externo:
 - Pastilhas;
 - Forro de Gesso;
 - Revestimento Cerâmico (Paredes).



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.

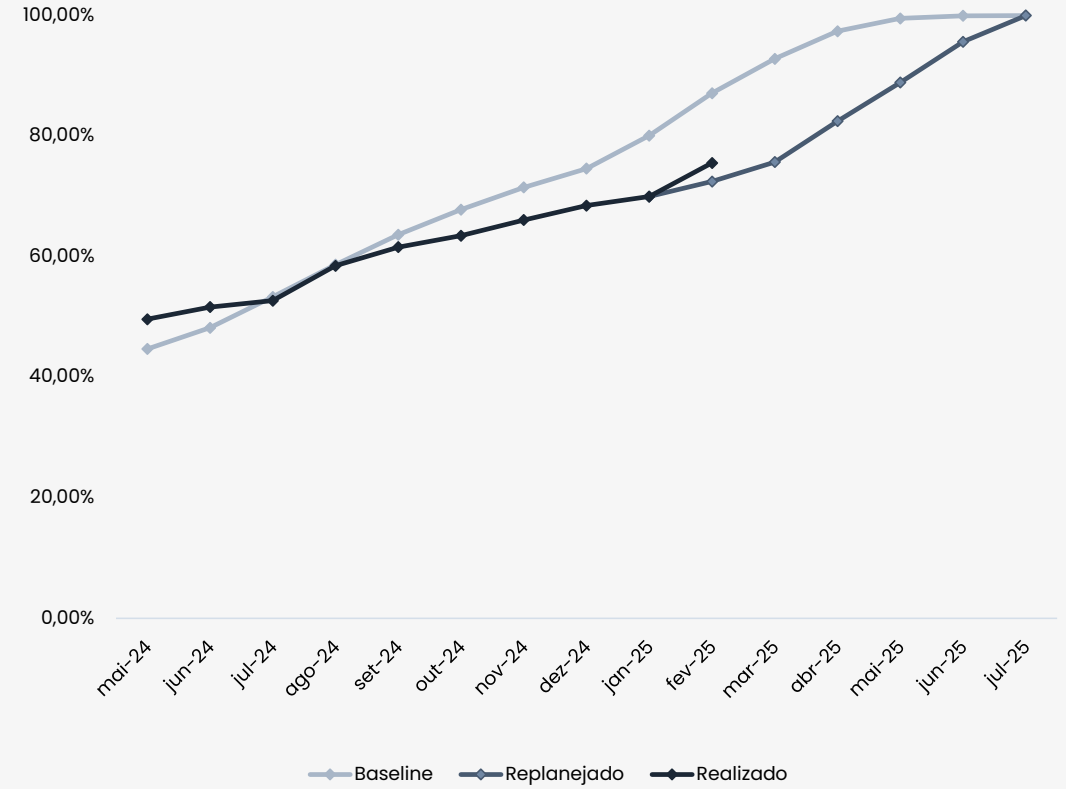
Contratações do Período:

- Arte de Fachada – À Contratar;
- Brise – À Contratar.

Previsto x Realizado



Período	Previsto Baseline (mensal)	Previsto Baseline (acumulado)	Previsto Replanejado (mensal)	Previsto Replanejado (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%			2,39%	68,47%	-6,15%
jan-25	5,48%	80,09%	69,97%	69,97%	1,51%	69,97%	0,00%
fev-25	7,03%	87,12%	2,50%	72,47%	5,57%	75,54%	3,07%
mar-25	5,68%	92,81%	3,23%	75,70%			
abr-25	4,59%	97,39%	6,77%	82,47%			
mai-25	2,12%	99,51%	6,41%	88,88%			
jun-25	0,43%	99,95%	6,76%	95,64%			
jul-25	0,05%	100,00%	4,36%	100,00%			



*Obs.: Cronograma baseline: Físico-financeiro enviado pela Gafisa.
Cronograma replanejado base Jan/25 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:	fev-25
INCC Base Relatório:	1.169,116
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	87.527.819,77

Saldo de Orçamento:

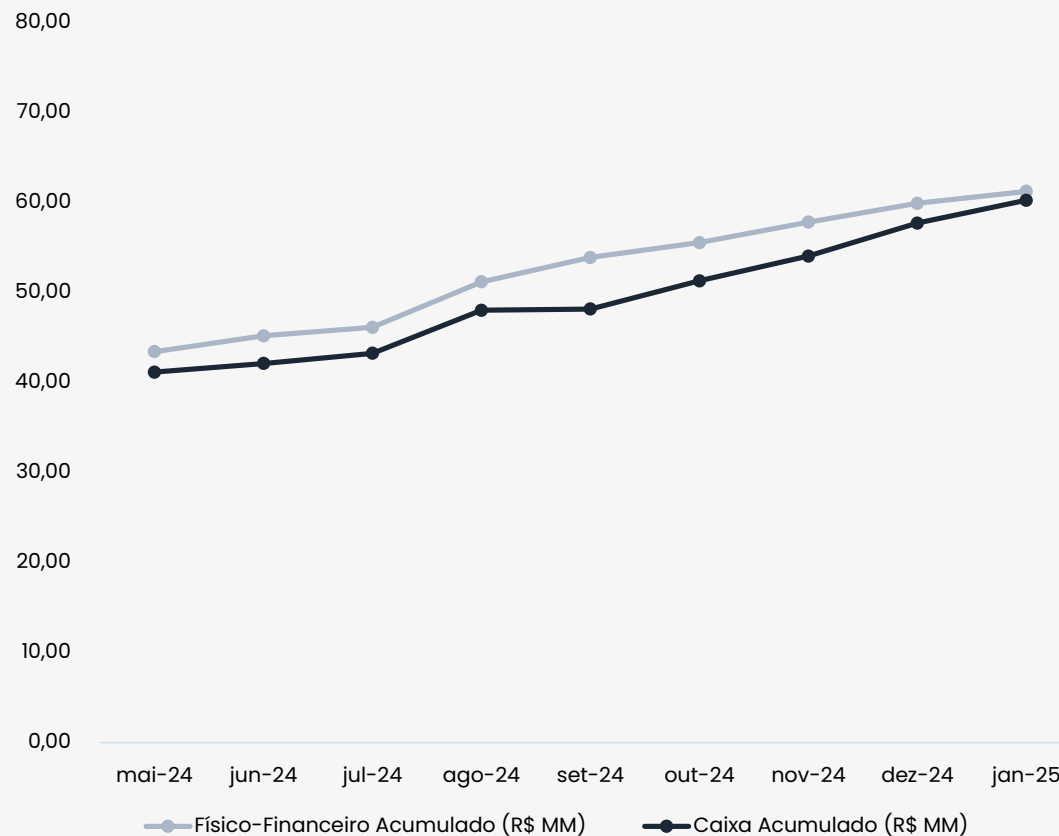
Data de Corte Incorridos:	jan-25	
Incorrido (BRL):	56.050.976,38	
Incorrido (INCC):	51.540,79	
Saldo a Incorrer (INCC):	23.325,88	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	60.257.163,22	68,84%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	27.270.656,55	31,16%

Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado): 83.321.632,93

- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Fev/25 é de R\$ 87.527.819,77;
- ✓ O valor incorrido até Jan/25 é de R\$ 56.050.976,38 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 60.257.163,22;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 68,84% do orçamento, estando 1,13% abaixo da medição apurada de 69,97%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 27.270.656,55.



Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
mai-24	43,43	41,16	49,62%	47,02%	2,60%
jun-24	45,19	42,13	51,63%	48,13%	3,51%
jul-24	46,14	43,26	52,71%	49,42%	3,29%
ago-24	51,20	48,04	58,50%	54,88%	3,62%
set-24	53,90	48,18	61,58%	55,04%	6,54%
out-24	55,55	51,31	63,47%	58,62%	4,85%
nov-24	57,84	54,06	66,08%	61,76%	4,31%
dez-24	59,93	57,72	68,47%	65,94%	2,53%
jan-25	61,25	60,26	69,97%	68,84%	1,13%
fev-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 Jan/25;*
- ✓ *A medição física está 1,13% 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 medição foi acompanhado pelo Eng. Anthera em 25/02/2025;
- ✓ 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 126 colaboradores, sendo 12 Gafisa;
- ✓ Foi enviado pela Gafisa, um cronograma replanejado base Fev/25 atualizando os percentuais de evolução mensais, mas mantendo a entrega do empreendimento para Jul/25;
- ✓ Caminho Crítico: Acabamentos Internos.



Proteção Mecânica – Piscina



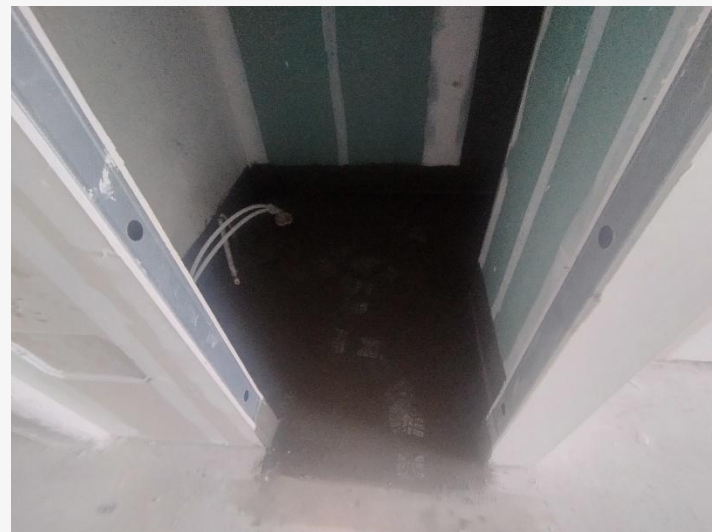
Estrutura Drywall – 23º Pav



Gesso Liso – 22º Pav



Alvenaria Drywall – 20º Pav



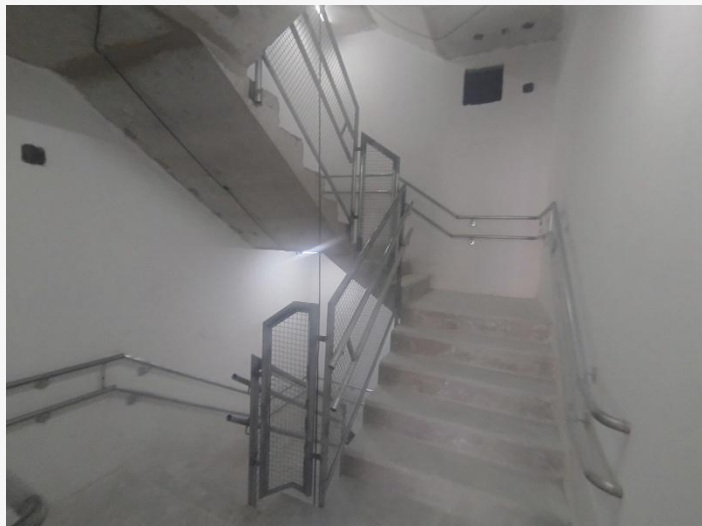
Impermeabilização – 19º Pav



Piso Porcelanato – 18º Pav



Forro de Gesso – 14º Pav



Corrimão – 12º Pav



Revestimento Cerâmico – 11º Pav



Pintura Interna – 8º Pav



Bancada – 5º Pav



Instalação de Elevadores – 2º Pav



Vista Fachada 27/Jan/25



Vista Fachada 25/Fev/25



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

[Flow By Gafisa](#)

