

# RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

**Dez/24**

***Obra: Flow By Gafisa*** | *Emissão: 10/01/2025*





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 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.

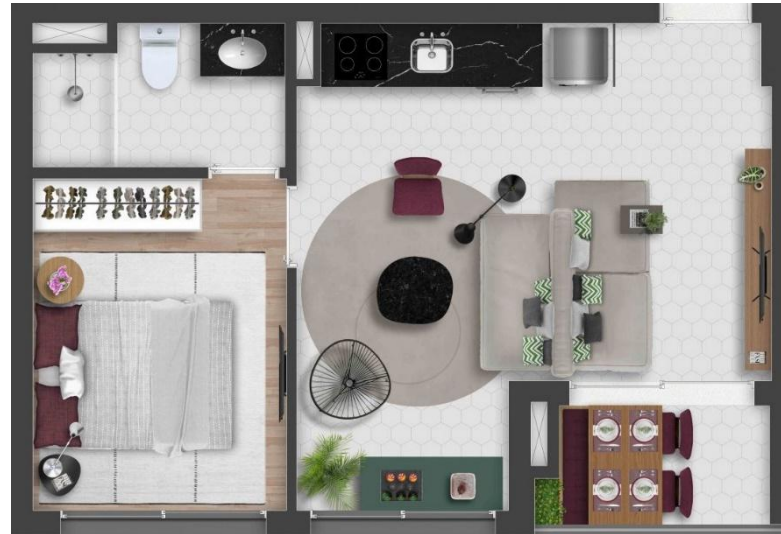
Implantação 25º Pavimento  
**FLOW in the sky**



*Layout 01 Studio:*



*Layout 02 – 1 Dormitório:*



*Layout 03 – 2 Dormitório:*



*Layout 04 – Duplex Inferior:*

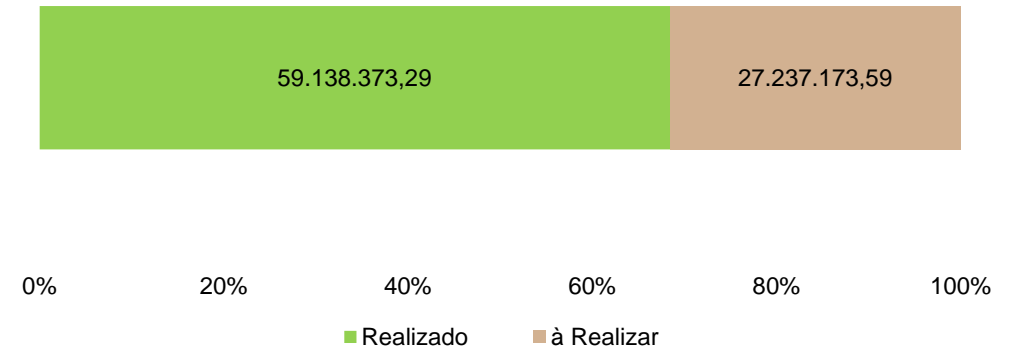


*Layout 05 – Duplex Superior:*

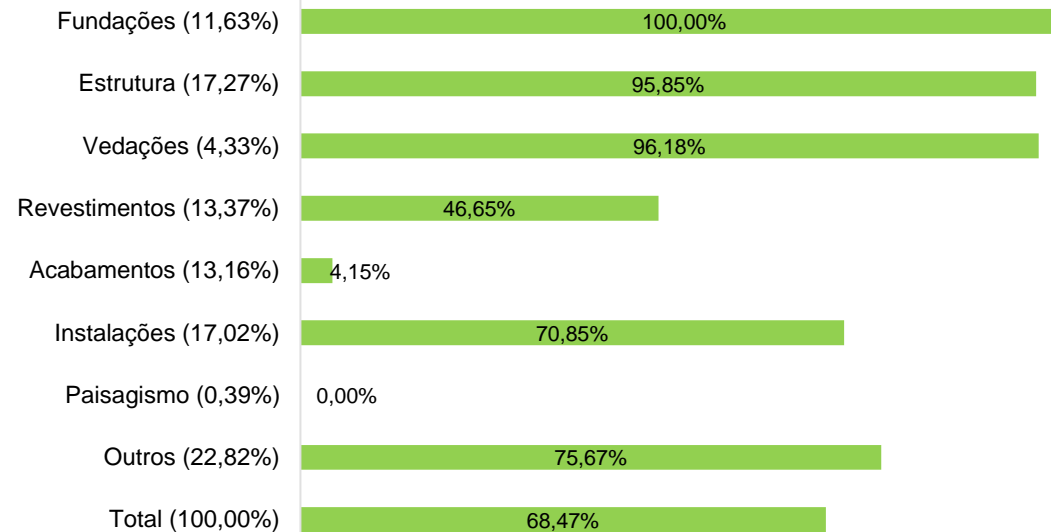
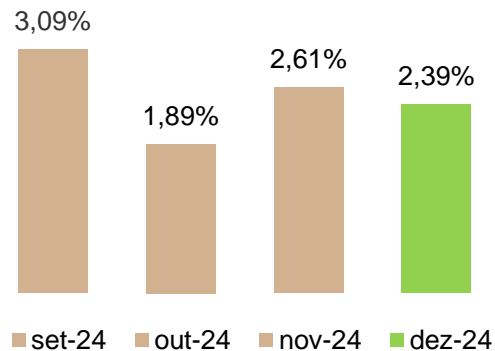


Empresa:	Plewades Empreedimentos Imobiliários LTDA
Construtora:	Gafisa
Data Vistoria:	06/01/2025
Período de Medição:	28/11/2024 à 06/01/2025
Segmento:	Residencial e Comercial
nº torres:	1
nº pavimentos:	27
nº unidades:	437 Unidades + 1 Loja + 1 Estacionamento
Método construtivo:	Convencional de Concreto 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

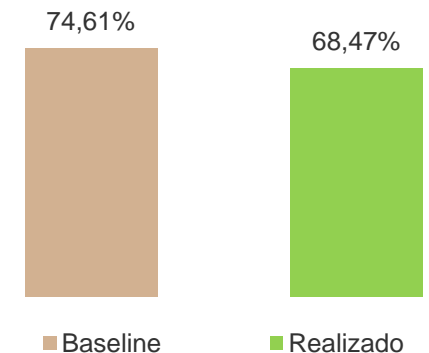
Orçamento (Atualizado por INCC)



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	1.395.942,86	1,62%	91,99%	0,09%	92,08%	0,05%	110.592,79
2	PESSOAL PERMANENT/ ADM	5.955.855,18	6.296.833,01	7,29%	66,20%	2,38%	68,58%	1,31%	1.978.286,31
3	IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	4.695.298,29	4.964.108,15	5,75%	69,74%	2,13%	71,87%	1,17%	1.396.215,55
4	PROTEÇÕES E SEGURANÇA	960.772,12	1.015.777,15	1,18%	99,34%	0,05%	99,39%	0,03%	6.215,06
5	OPERAÇÃO DO CANTEIRO / LOGÍSTICA	1.652.069,81	1.746.652,23	2,02%	92,35%	0,34%	92,69%	0,19%	127.659,16
6	PREPARO DO TERRENO	735.396,88	777.498,98	0,90%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
7	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	9.505.403,81	10.049.596,34	11,63%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.111.686,85	14.919.593,05	17,27%	95,85%	0,00%	95,85%	0,00%	619.576,70
9	REVESTIMENTO INTERNO	3.510.501,14	3.711.480,35	4,30%	41,10%	12,56%	53,65%	0,00%	1.720.097,38
10	REVESTIMENTO EXTERNO	3.327.209,26	3.517.694,85	4,07%	41,77%	8,24%	50,01%	0,04%	1.758.628,49
11	ALVENARIAS	3.948.842,07	4.174.916,67	4,83%	88,40%	6,29%	94,69%	0,06%	221.739,62
12	COBERTURA	28.996,21	30.656,27	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	30.656,27
13	IMPERMEABILIZAÇÃO E ISOLAMENTO	1.171.870,36	1.238.960,95	1,43%	28,30%	2,71%	31,01%	0,00%	854.700,86
14	MÁRMORES E GRANITOS	1.490.636,55	1.575.976,78	1,82%	9,34%	2,77%	12,10%	0,00%	1.385.237,87
15	OUTROS REVESTIMENTOS - PISOS	1.445.445,54	1.528.198,54	1,77%	53,56%	5,08%	58,64%	0,00%	632.008,16
16	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.564.347,32	1.653.907,55	1,91%	1,04%	0,00%	1,04%	0,00%	1.636.696,35
17	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ FERRO	4.994.940,57	5.280.905,21	6,11%	2,33%	0,78%	3,10%	11,03%	5.116.962,64
18	VIDROS	445.903,57	471.431,93	0,55%	0,60%	0,00%	0,60%	16,17%	468.594,38
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.029.679,65	4.260.382,27	4,93%	75,80%	0,21%	76,02%	0,00%	1.021.713,34
20	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	4.480.209,89	4.736.705,76	5,48%	84,56%	6,01%	90,57%	0,00%	446.590,08
21	SISTEMA DE AR CONDICIONADO E EXAUSTÃO MECÂNICA	602.132,00	636.604,57	0,74%	52,59%	0,00%	52,59%	7,96%	301.794,26
22	OUTRAS INSTALAÇÕES	987.344,65	1.043.870,98	1,21%	10,38%	1,05%	11,43%	21,93%	924.534,88
23	ELEVADORES	3.023.085,52	3.196.159,76	3,70%	70,55%	5,66%	76,21%	0,00%	760.448,30
24	LOUÇAS E METAIS	610.433,40	645.381,24	0,75%	0,62%	0,00%	0,62%	0,00%	641.392,38
25	PINTURA / LIMPEZA	2.220.574,68	2.347.704,49	2,72%	3,02%	0,82%	3,85%	0,00%	2.257.411,95
26	DECORAÇÃO / PAISAGISMO	331.309,65	350.277,41	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	350.277,41
27	ENTREGA / REVISÃO DA OBRA/ IMPOSTOS	3.297.539,08	3.486.326,02	4,04%	64,75%	2,34%	67,10%	1,28%	1.147.139,87
28	LIGAÇÕES DEFINITIVAS	1.250.416,12	1.322.003,52	1,53%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1.322.003,52
<b>TOTAL (%)</b>		<b>81.698.251,78</b>	<b>86.375.546,88</b>	<b>100,00%</b>	<b>66,08%</b>	<b>2,39%</b>	<b>68,47%</b>	<b>1,31%</b>	<b>27.237.173,59</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 – 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.

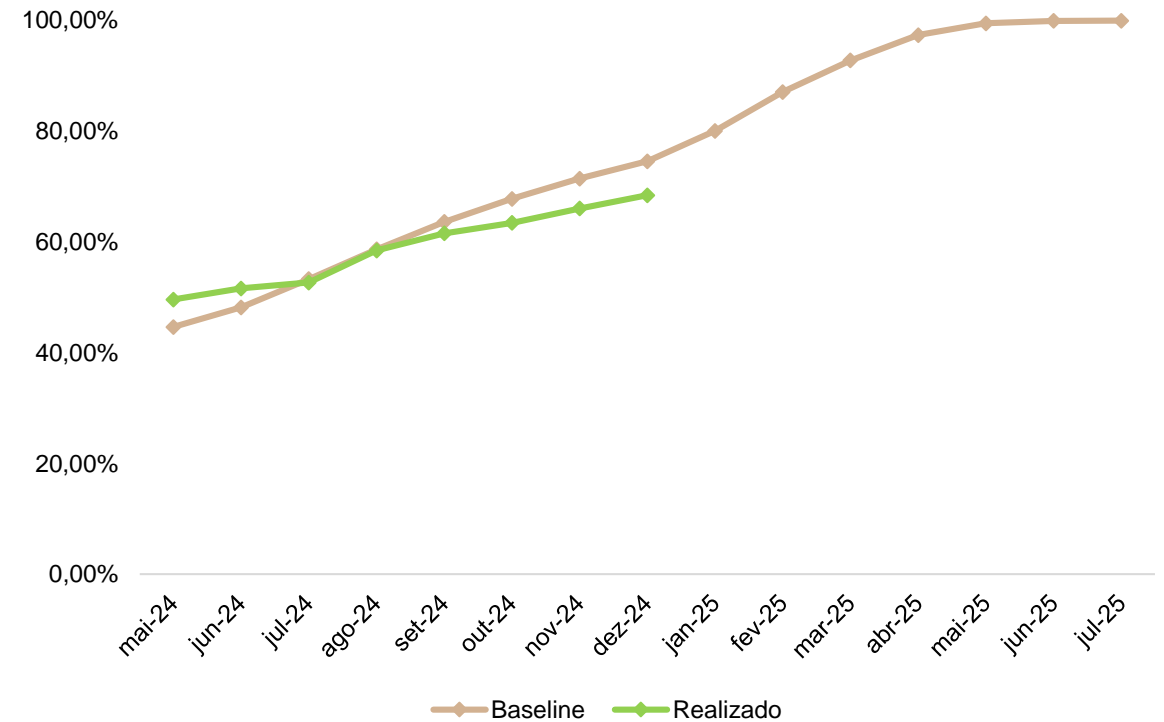
## **Materiais em uso (alocado na obra):**

- 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%	2,39%	68,47%	-6,15%
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>

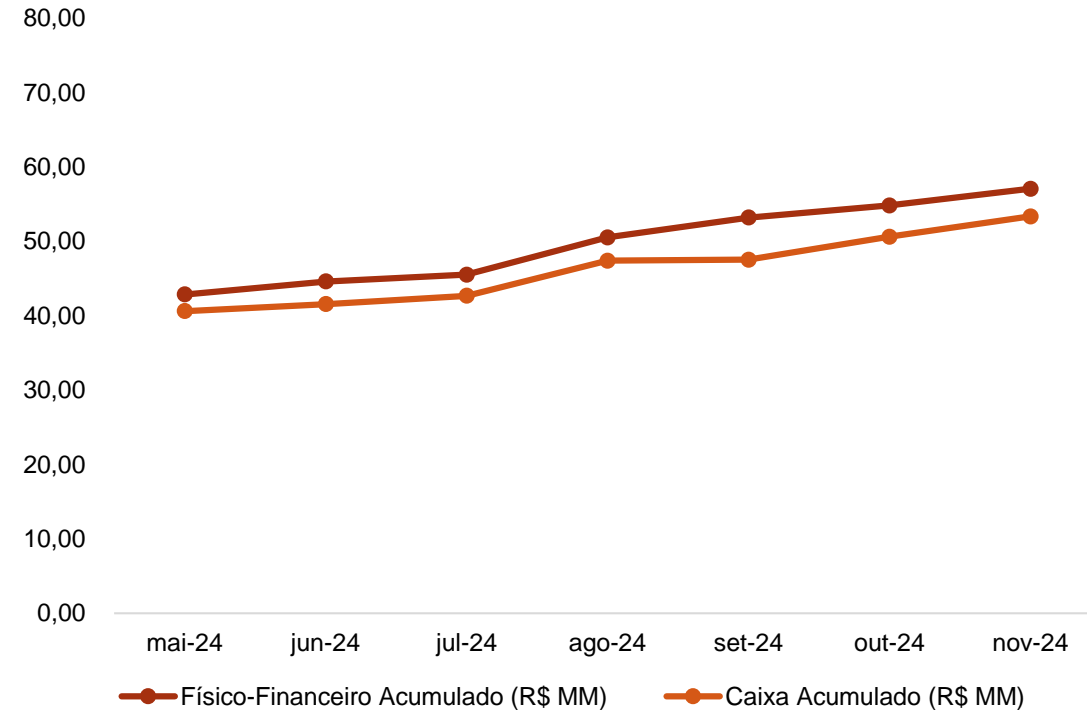
INCC Base Orçamento:	1.091,250
Total Obra (INCC):	74.866,67
Data Relatório:	dez-24
INCC Base Relatório:	1.153,725
<b>Total Obra (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>86.375.546,88</b>

## Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	nov-24	
Incorrido (BRL):	49.922.238,98	
Incorrido (INCC):	46.239,61	
Saldo a Incorrer (INCC):	28.627,06	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	53.347.788,58	61,76%
<b>Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):</b>	<b>33.027.758,30</b>	38,24%
<b>Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado):</b>	<b>82.949.997,28</b>	

- ✓ O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Dez/24 é de R\$ 86.375.546,88;
- ✓ O valor incorrido até Nov/24 é de R\$ 49.922.238,98 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$ 53.347.788,58;
- ✓ O incorrido financeiro representa portanto 61,76% do orçamento, estando 4,31% abaixo da medição apurada de 66,08%;
- ✓ O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$ 33.027.758,30.

Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
mai-24	42,86	40,62	49,62%	47,02%	2,60%
jun-24	44,60	41,57	51,63%	48,13%	3,51%
jul-24	45,53	42,69	52,71%	49,42%	3,29%
ago-24	50,53	47,40	58,50%	54,88%	3,62%
set-24	53,19	47,55	61,58%	55,04%	6,54%
out-24	54,82	50,63	63,47%	58,62%	4,85%
nov-24	57,07	53,35	66,08%	61,76%	4,31%
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 Nov/24;**
- ✓ *A medição física está 4,31% 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 Perimetral



Proteção de Vãos de Elevadores



Proteção de Sacada

- ✓ A medição foi acompanhado pelo Eng. Anthera em 06/01/2025;
- ✓ 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 52 colaboradores, sendo 7 Gafisa;
- ✓ A obra está apresentando um atraso de 6,15% em relação ao cronograma baseline da operação;
- ✓ Segundo a Gafisa, houve um aumento no atraso em função do recesso de final de ano das equipes de mão de obra que acabou diminuindo o efetivo e consequentemente impactando a execução das atividades. Também foi informado que, apesar do atraso, será mantido o prazo estipulado para a conclusão da obra.
- ✓ 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.



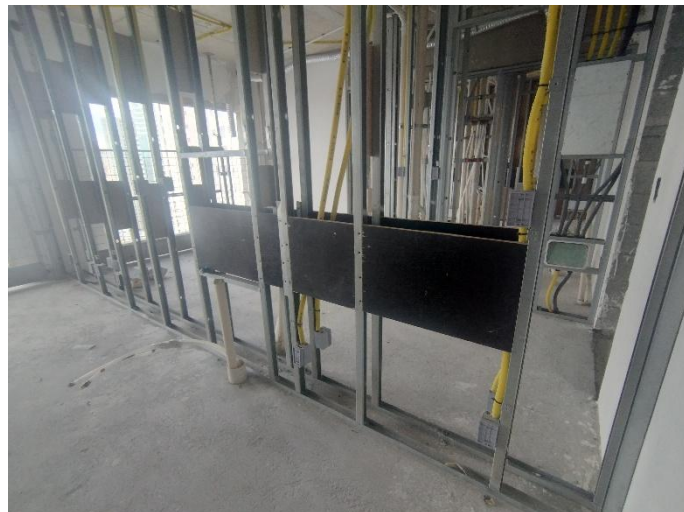
Impermeabilização da Piscina – 25º Pav



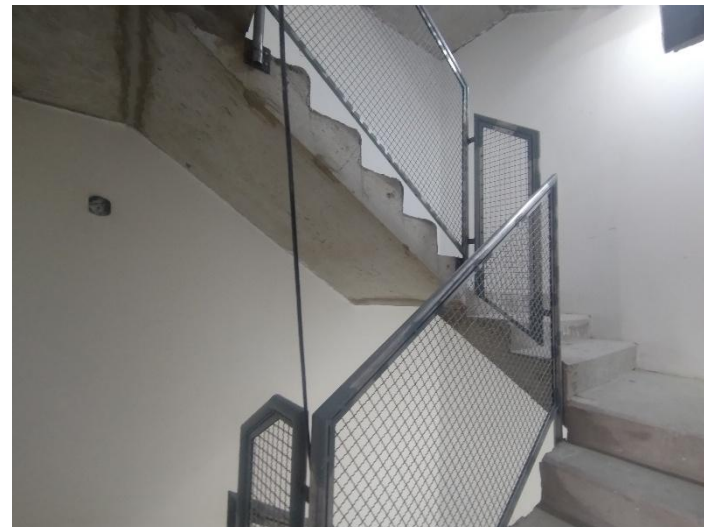
Estrutura Drywall – 23º Pav



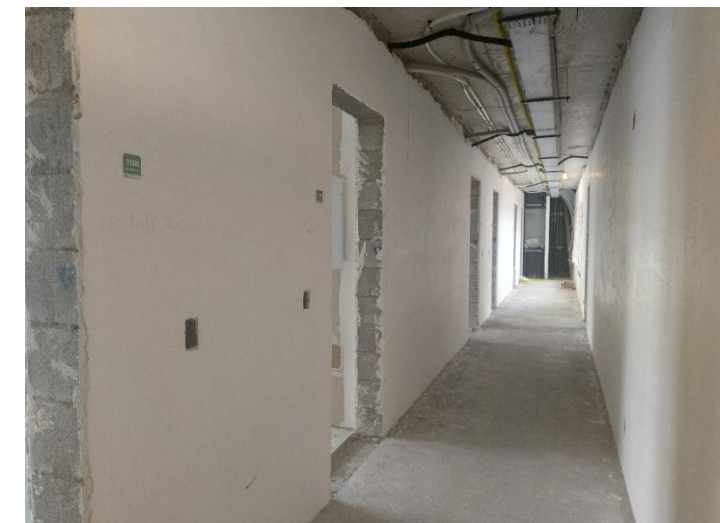
Distribuição Aérea – 22º Pav



Reforço para Drywall – 18º Pav



Corrimão – 17º Pav



Gesso Liso – 15º Pav



Piso Cerâmico – 14º Pav



Forro de Gesso – 11º Pav



Alvenaria em Drywall – 8º Pav



Forro de Gesso – 5º Pav



Suporte para Bancada – 4º Pav



Pintura Interna – 3º Pav



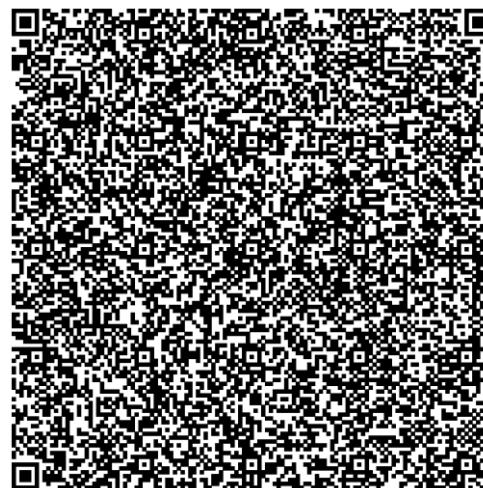
Vista Fachada 28/Nov/24



Vista Fachada 06/Jan/25

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

[Flow By Gafisa](#)



Base Dez/2024