

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Flow By Gafisa

Data Base: Jul/25

Emissão: 11/08/2025





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.

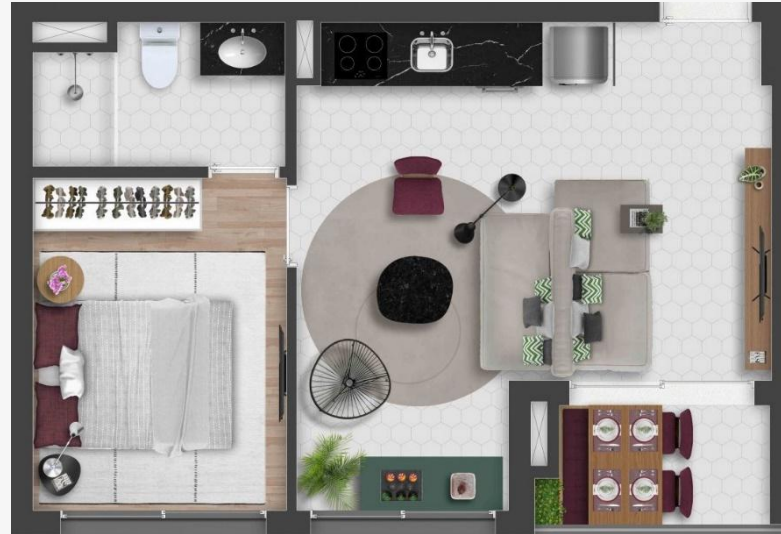




Layout 01 Studio:



Layout 02 – 1 Dormitório:



Layout 03 – 2 Dormitório:



Layout 04 – Duplex Inferior:



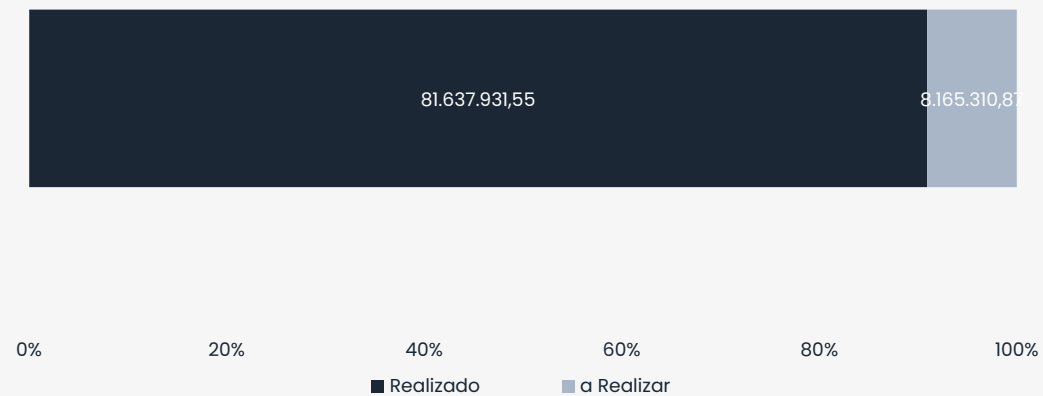
Layout 05 – Duplex Superior:



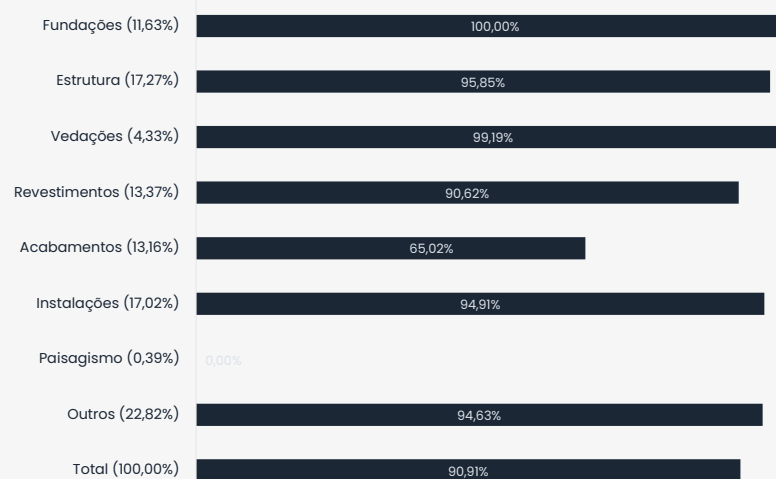
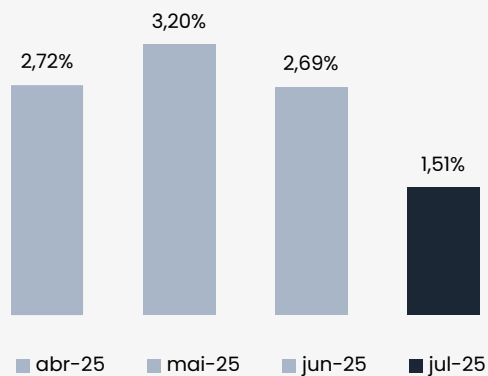


Empresa:	Plewades Empreendimentos Imobiliários LTDA
Construtora:	Gafisa
Data Vistoria:	29/07/2025
Período de Medição:	27/06/2025 à 29/07/2025
Segmento:	Residencial e Comercial
n° torres:	1
n° pavimentos:	27
n° unidades:	437 Unidades + 1 Loja + 1 Estacionamento
Método construtivo:	Convencional de Concreto 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:	set-25
Quantidade de Meses de Obra:	41
Vistoriador / CREA:	Caroline Faiolo - CREA 5070660421- SP

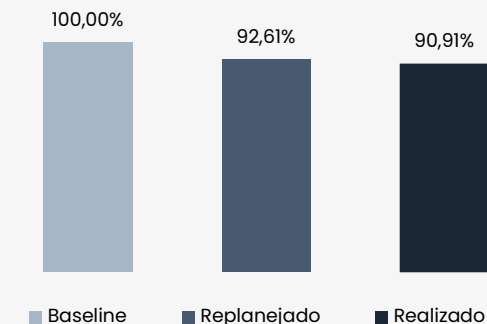
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada





Item	Descrição	Valor Orçado (R\$)	Orçamento		Realizado Anterior	Evolução no Período	Realizado Atual	A Realizar	
			Atualizado INCC (R\$)	Peso Por Item				Estoque Pago	Atualizado INCC (R\$)
1	SERVIÇOS TÉCNICOS/ GASTOS GERAIS	1.320.351,60	1.451.338,95	1,62%	97,92%	0,06%	97,98%	0,00%	29.289,70
2	PESSOAL PERMANENT/ ADM	5.955.855,18	6.546.714,22	7,29%	89,44%	1,50%	90,94%	0,00%	593.061,64
3	IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	4.695.298,29	5.161.102,00	5,75%	99,90%	0,01%	99,91%	0,00%	4.394,10
4	PROTEÇÕES E SEGURANÇA	960.772,12	1.056.086,88	1,18%	99,79%	0,03%	99,82%	0,00%	1.863,19
5	OPERAÇÃO DO CANTEIRO / LOGÍSTICA	1.652.069,81	1.815.965,73	2,02%	96,86%	0,22%	97,08%	0,00%	53.041,16
6	PREPARO DO TERRENO	735.396,88	808.352,97	0,90%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
7	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	9.505.403,81	10.448.400,84	11,63%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.111.686,85	15.511.656,71	17,27%	95,85%	0,00%	95,85%	0,00%	644.163,76
9	REVESTIMENTO INTERNO	3.510.501,14	3.858.765,38	4,30%	94,28%	0,22%	94,51%	0,00%	211.930,51
10	REVESTIMENTO EXTERNO	3.327.209,26	3.657.289,76	4,07%	84,57%	0,05%	84,62%	0,00%	562.547,65
11	ALVENARIAS	3.948.842,07	4.340.592,53	4,83%	98,76%	0,07%	98,83%	0,00%	50.753,48
12	COBERTURA	28.996,21	31.872,82	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	31.872,82
13	IMPERMEABILIZAÇÃO E ISOLAMENTO	1.171.870,36	1.288.127,42	1,43%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
14	MÁRMORES E GRANITOS	1.490.636,55	1.638.517,26	1,82%	65,52%	11,96%	77,48%	0,00%	368.918,14
15	OUTROS REVESTIMENTOS - PISOS	1.445.445,54	1.588.843,02	1,77%	90,60%	0,00%	90,60%	0,00%	149.364,82
16	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.564.347,32	1.719.540,61	1,91%	31,37%	2,61%	33,98%	0,00%	1.135.227,76
17	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ FERRO	4.994.940,57	5.490.470,72	6,11%	80,89%	8,73%	89,61%	0,00%	570.280,19
18	VIDROS	445.903,57	490.140,06	0,55%	42,85%	38,85%	81,70%	0,00%	89.678,36
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.029.679,65	4.429.449,71	4,93%	96,30%	0,41%	96,72%	0,00%	145.367,39
20	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	4.480.209,89	4.924.675,45	5,48%	97,91%	0,00%	97,91%	0,00%	103.049,82
21	SISTEMA DE AR CONDICIONADO E EXAUSTÃO MECÂNICA	602.132,00	661.867,35	0,74%	99,58%	0,23%	99,81%	0,00%	1.253,10
22	OUTRAS INSTALAÇÕES	987.344,65	1.085.295,57	1,21%	33,73%	0,00%	33,73%	0,00%	719.226,46
23	ELEVADORES	3.023.085,52	3.322.995,00	3,70%	94,33%	2,26%	96,59%	0,00%	113.237,86
24	LOUÇAS E METAIS	610.433,40	670.992,31	0,75%	45,91%	6,37%	52,28%	0,00%	320.193,40
25	PINTURA / LIMPEZA	2.220.574,68	2.440.869,94	2,72%	41,05%	5,32%	46,37%	0,00%	1.308.949,51
26	DECORAÇÃO / PAISAGISMO	331.309,65	364.177,69	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	364.177,69
27	ENTREGA / REVISÃO DA OBRA/ IMPOSTOS	3.297.539,08	3.624.676,10	4,04%	87,75%	1,57%	89,31%	0,00%	387.298,57
28	LIGAÇÕES DEFINITIVAS	1.250.416,12	1.374.465,42	1,53%	85,00%	0,00%	85,00%	0,00%	206.169,81
TOTAL (%)		81.698.251,78	89.803.242,42	100,00%	89,40%	1,51%	90,91%	0,00%	8.165.310,87

Nota:

O valor "A Realizar Atualizado INCC" representa o percentual físico a realizar de obra multiplicado pelo orçamento atualizado.



Principais serviços realizados:

- Revestimento Interno:
 - Forro de Gesso – Partes do 25º Pav.

 - Mármore e Granitos:
 - Bancadas – 13º ao 18º Pav.;
 - Soleiras – 23º e 24º Pav.;
 - Tentos – 1º Pav.

 - Esquadria de Madeira:
 - Porta Shaft – 10º ao 16º Pav.

 - Esquadria de Alumínio:
 - Guarda Corpo – Partes do 3º ao 24º Pav.;
 - Mão Francesa – 15º ao 19º Pav.;
 - Porta de Alumínio – 23º e 24º Pav.

 - Vidros:
 - Vidro Cristal – 5º e 6º Pav.;
 - Laminado Incolor – 5º ao 23º Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Enfição e Cabos – partes do 1º Pav.;
 - Miolo QDI – Partes do 25º Pav.

 - Louças e Metais:
 - Acabamento Registro – Partes do 3º ao 8º Pav.;
 - Cubas – Partes do 14º ao 19º Pav.

 - Pintura:
 - Pintura Externa – 45%.



Materiais em uso (alocados na obra):

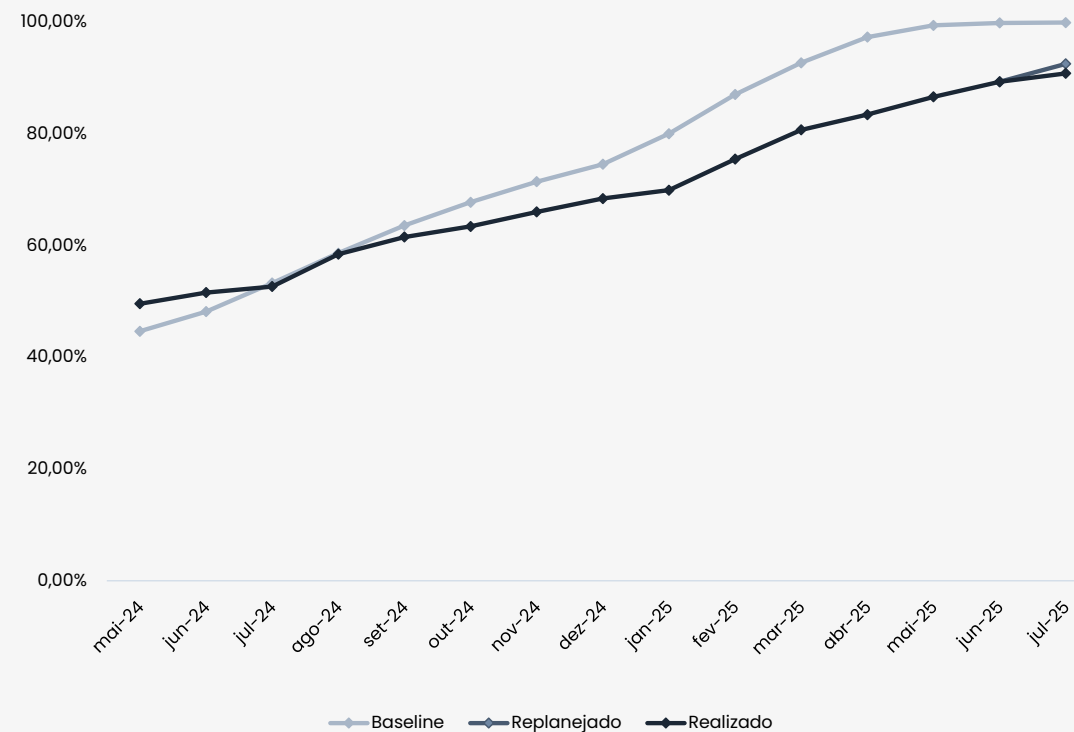
- Ensacados;
- Blocos de Concreto;
- Esquadrias;
- Revestimento Cerâmico;
- Eletrodutos e Caixinhas;
- Tubos e Conexões;
- Cabos de Instalações;
- Tintas;
- Piso Porcelanato;
- Mármore e Granitos.

Contratações do Período:

- Ancoragem – Contratado;
- Itens Decoração – A Contratar.



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%	
jun-24	3,52%	48,21%			2,01%	51,63%	
jul-24	5,12%	53,33%			1,08%	52,71%	
ago-24	5,35%	58,68%			5,79%	58,50%	
set-24	4,97%	63,65%			3,09%	61,58%	
out-24	4,15%	67,80%			1,89%	63,47%	
nov-24	3,68%	71,49%			2,61%	66,08%	
dez-24	3,13%	74,61%			2,39%	68,47%	
jan-25	5,48%	80,09%			1,51%	69,97%	
fev-25	7,03%	87,12%			5,57%	75,54%	
mar-25	5,68%	92,81%			5,25%	80,79%	
abr-25	4,59%	97,39%			2,72%	83,51%	
mai-25	2,12%	99,51%			3,20%	86,71%	
jun-25	0,43%	99,95%	89,39%	89,39%	2,69%	89,40%	0,01%
jul-25	0,05%	100,00%	3,22%	92,61%	1,51%	90,91%	-1,70%
ago-25			4,88%	97,49%			
set-25			2,51%	100,00%			



Notas:

Cronograma baseline: Físico-financeiro enviado pela Gafisa.
 Cronograma replanejado base Jun/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:	jul-25
INCC Base Relatório:	1.199,509
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	89.803.242,42

Saldo de Orçamento:

Data de Corte Incorridos:	jun-25	
Incorrido (BRL):	63.440.158,73	
Incorrido (INCC):	57.818,88	
Saldo a Incorrer (INCC):	17.047,79	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	69.354.262,31	77,23%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	20.448.980,12	22,77%

Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado): **83.889.138,85**

- O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Jul/25 é de R\$89.803.242,42;
- O valor incorrido até Jun/25 é de R\$ 63.440.158,73 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$69.354.262,31;
- O incorrido financeiro representa portanto 77,23% do orçamento, estando 12,17% abaixo da medição apurada de 89,40% no mês de jun/25;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$20.448.980,12.

Físico-Financeiro x Caixa



Valor do Orçamento (R\$): 81.698.251,78 **(A)**

Orçamento Atualizado INCC (R\$): 89.803.242,42 **(B)**

Período	(C= B* E)	D	E	(F= D/ B)	(G= E- F)
	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
mai-24	44,56	42,23	49,62%	47,02%	2,60%
jun-24	46,37	43,22	51,63%	48,13%	3,51%
jul-24	47,34	44,38	52,71%	49,42%	3,29%
ago-24	52,53	49,28	58,50%	54,88%	3,62%
set-24	55,30	49,43	61,58%	55,04%	6,54%
out-24	57,00	52,64	63,47%	58,62%	4,85%
nov-24	59,34	55,46	66,08%	61,76%	4,31%
dez-24	61,49	59,22	68,47%	65,94%	2,53%
jan-25	62,84	61,82	69,97%	68,84%	1,13%
fev-25	67,84	63,90	75,54%	71,16%	4,38%
mar-25	72,55	65,81	80,79%	73,28%	7,51%
abr-25	75,00	67,83	83,51%	75,53%	7,98%
mai-25	77,87	68,16	86,71%	75,90%	10,81%
jun-25	80,29	69,35	89,40%	77,23%	12,17%

Legenda:

(A): Orçamento Nominal — valor original previsto no orçamento sem atualização monetária;

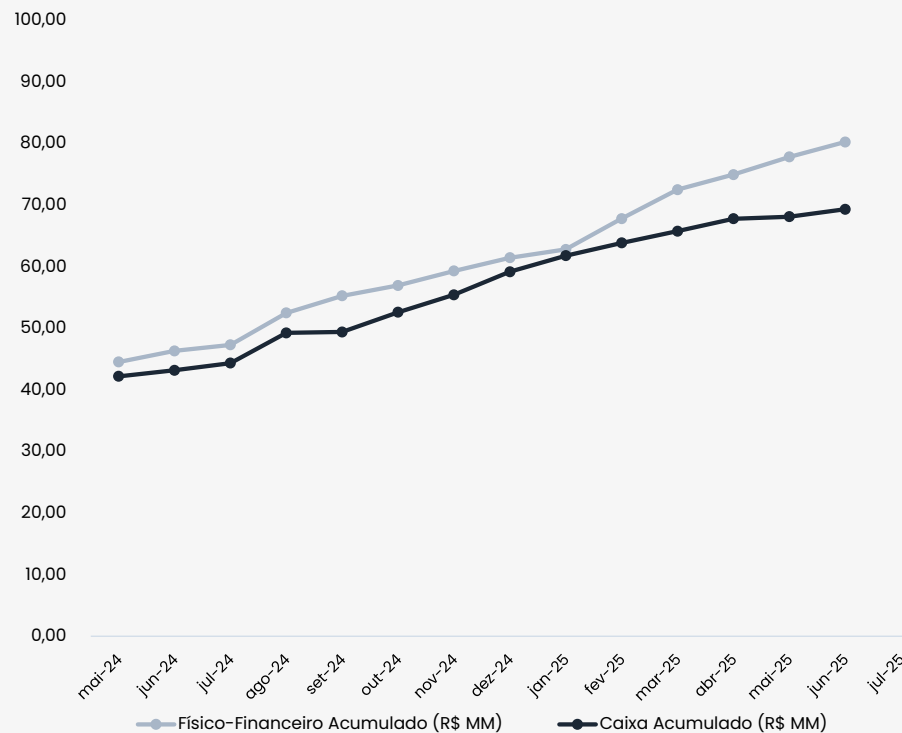
(B): Orçamento Atualizado por INCC — valor do orçamento corrigido pelo índice INCC na data-base do relatório;

(D): Caixa Acumulado — montante dos custos incorridos, atualizados pelo INCC, até a data-base do relatório;

(E): Medição Física Acumulada — percentual de avanço físico acumulado da obra;

(F): Caixa Realizado Acumulado — razão entre o valor incorrido acumulado atualizado por INCC e o orçamento total atualizado por INCC

(G): Variação Físico-Financeira — diferença entre a medição física acumulada e o percentual financeiro executado acumulado.

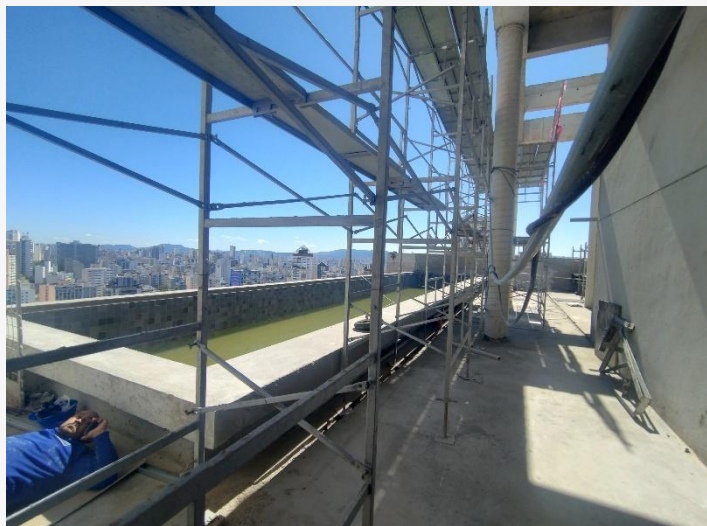


Notas:

- O físico-financeiro foi elaborado com base no orçamento no valor de R\$ 81.698.251,78, devidamente atualizado pelo INCC até a data-base deste relatório;
- O saldo de caixa acumulado contempla os custos incorridos, também atualizados pelo INCC, considerando a mesma data-base;
- **O comparativo físico-financeiro contempla informações até o mês de Jun/25;**
- Constatou-se que a medição física encontra-se 12,17% superior à medição financeira;
- Foram identificadas despesas incorridas que não puderam ser devidamente conciliadas no âmbito do relatório de monitoramento financeiro, uma vez que não foram localizadas as respectivas movimentações bancárias. Ressalta-se que a Monitori está em tratativas com a Gafisa para o devido esclarecimento das informações, entretanto, até a data de conclusão deste relatório, não houve retorno por parte da referida empresa.



- A apuração física da evolução da obra foi formalizada em 29 de julho de 2025, com acompanhamento da engenheira Anthera, responsável técnica pela Construtora no empreendimento.
- Para a elaboração da planilha de medição, foi adotado como referência o orçamento no valor de R\$81.698.251,78, com data-base em fev/24, fornecido pela empresa Gafisa;
- A força de trabalho no canteiro é composta, neste ciclo, por 14 colaboradores, sendo 12 executando serviços diretamente ligados à produção e 2 alocados em funções indiretas.
- A Gafisa encaminhou novo cronograma replanejado com data-base em jun/25, no qual foram atualizados os percentuais de evolução mensal e reprogramada a conclusão da obra para set/25. A revisão do prazo reforça a necessidade de monitoramento contínuo do desempenho físico, especialmente considerando o avanço acumulado já alcançado e o intervalo restante para finalização dos serviços.
- O empreendimento apresenta um desempenho físico 1,70% inferior ao previsto de 92,61%. O principal fator que contribuiu para essa defasagem foi o atraso na execução do revestimento de fachada (Hunter Douglas), ocasionado por problemas do fornecedor, relacionados tanto ao funcionamento dos balancins quanto à pendência de documentação dos funcionários. Em reunião realizada, foi definido um plano de ação que prevê a utilização de dois balancins simultaneamente, visando mitigar atrasos e evitar impactos na data prevista para a conclusão da instalação.
- A medição física apresenta um avanço 12,17% superior à medição financeira, indicando que a execução dos serviços está significativamente à frente dos desembolsos realizados. Esse descompasso merece atenção, pois pode sinalizar necessidade de ajuste no fluxo de pagamentos para garantir a aderência físico-financeira ou refletir concentração recente de atividades de menor representatividade orçamentária. Recomenda-se monitoramento contínuo para avaliar se a tendência se mantém nos próximos ciclos.
- Identificou-se como caminho crítico da obra as atividades relativas aos acabamentos Internos.



Vista Geral – 25° Pav



Registros – 24° Pav.



Forro de Gesso – 23° Pav.



Pintura Interna – 22° Pav.



Bancada – 18° Pav.



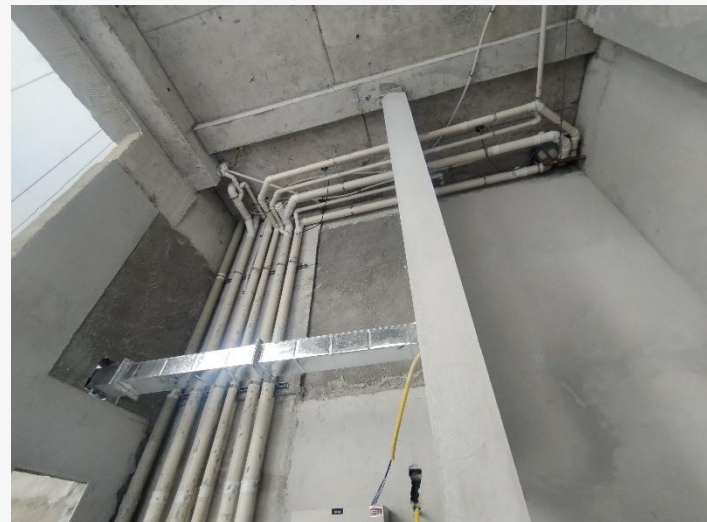
Bacia Sanitária – 17° Pav.



Porta de Madeira – 15º Pav.



Luminárias – 14º Pav.



Distribuição Hidráulica – 02º Pav.



Guarita



Vista Fachada



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

[Flow By Gafisa](#)



monitoriⁱⁱ

monitoramento imobiliário

Nos acompanhe nas redes sociais e fique por dentro das novidades!

