

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Flow By Gafisa

Data Base: Mar/25

Emissão: 22/04/2025





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.

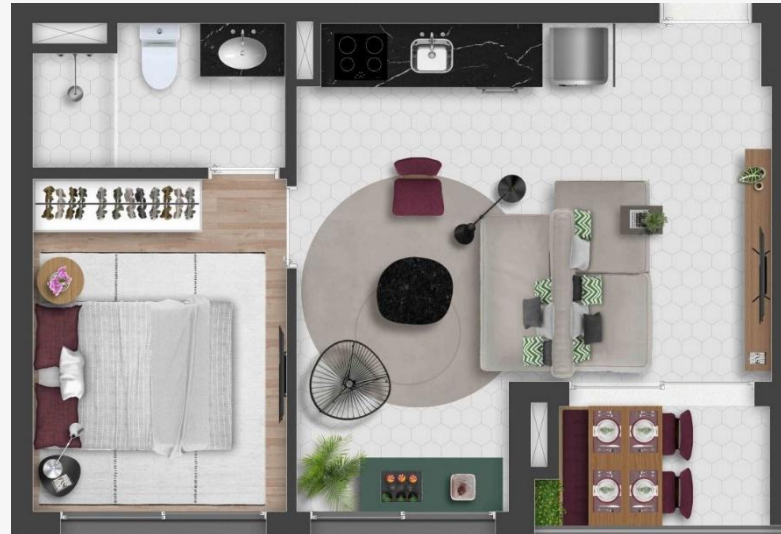




Layout 01 Studio:



Layout 02 – 1 Dormitório:



Layout 03 – 2 Dormitório:



Layout 04 – Duplex Inferior:



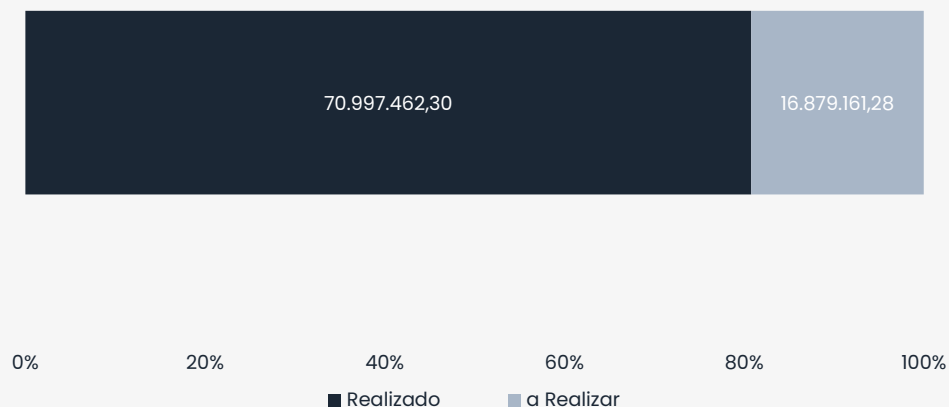
Layout 05 – Duplex Superior:



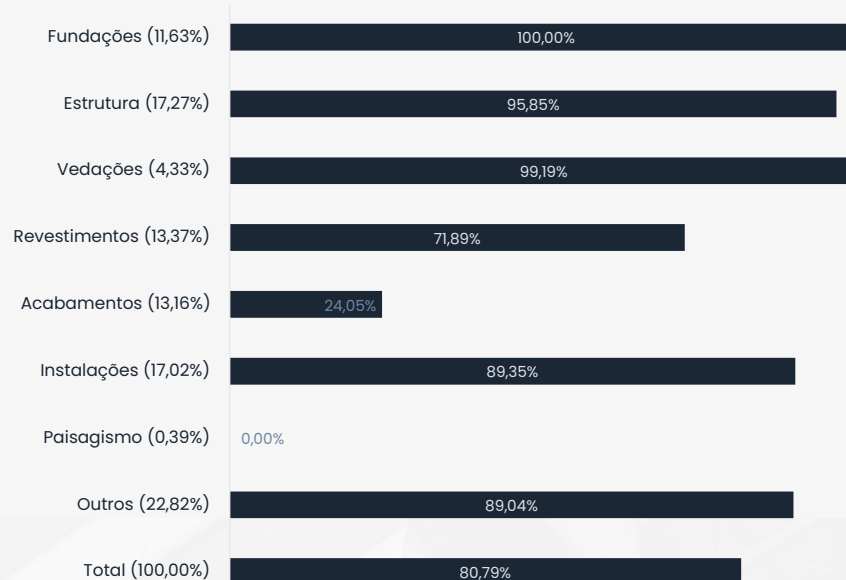
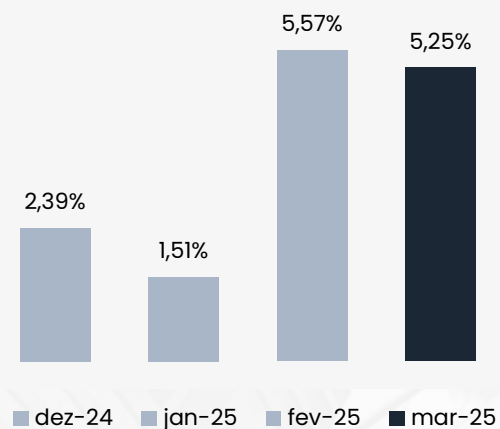


Empresa:	Plewades Empreendimentos Imobiliários LTDA
Construtora:	Gafisa
Data Vistoria:	25/03/2025
Período de Medição:	25/02/2025 à 25/03/2025
Segmento:	Residencial e Comercial
n° torres:	1
n° pavimentos:	27
n° unidades:	437 Unidades +1 Loja +1 Estacionamento
Método construtivo:	Convencional de Concreto 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

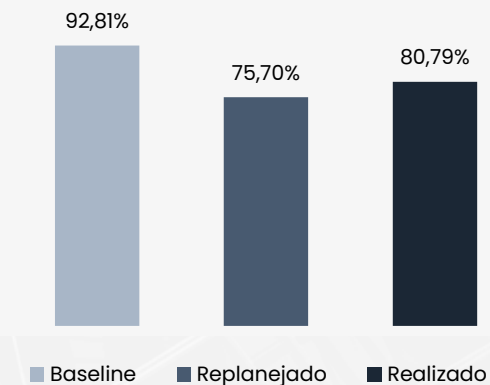
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada



Medição do Período



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	1.420.202,24	1,62%	92,35%	1,33%	93,68%	0,01%	89.751,49
2	PESSOAL PERMANENT/ ADM	5.955.855,18	6.406.262,46	7,29%	75,63%	5,23%	80,86%	0,33%	1.225.964,71
3	IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	4.695.298,29	5.050.376,86	5,75%	91,50%	8,32%	99,82%	0,00%	9.083,40
4	PROTEÇÕES E SEGURANÇA	960.772,12	1.033.429,82	1,18%	99,53%	0,10%	99,63%	0,01%	3.851,54
5	OPERAÇÃO DO CANTEIRO / LOGÍSTICA	1.652.069,81	1.777.006,41	2,02%	93,71%	0,76%	94,47%	0,05%	98.343,61
6	PREPARO DO TERRENO	735.396,88	791.010,74	0,90%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
7	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	9.505.403,81	10.224.243,17	11,63%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.111.686,85	15.178.873,06	17,27%	95,85%	0,00%	95,85%	0,00%	630.344,01
9	REVESTIMENTO INTERNO	3.510.501,14	3.775.980,28	4,30%	81,02%	5,87%	86,89%	0,00%	494.991,50
10	REVESTIMENTO EXTERNO	3.327.209,26	3.578.827,08	4,07%	66,17%	1,66%	67,84%	0,01%	1.151.101,86
11	ALVENARIAS	3.948.842,07	4.247.470,42	4,83%	97,64%	0,66%	98,30%	0,02%	72.239,80
12	COBERTURA	28.996,21	31.189,03	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	31.189,03
13	IMPERMEABILIZAÇÃO E ISOLAMENTO	1.171.870,36	1.260.492,22	1,43%	45,75%	13,37%	59,12%	0,00%	515.251,12
14	MÁRMORES E GRANITOS	1.490.636,55	1.603.364,88	1,82%	24,60%	9,46%	34,06%	0,00%	1.057.235,19
15	OUTROS REVESTIMENTOS - PISOS	1.445.445,54	1.554.756,33	1,77%	74,38%	6,13%	80,50%	0,00%	303.119,64
16	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.564.347,32	1.682.649,97	1,91%	4,16%	12,15%	16,31%	0,00%	1.408.258,47
17	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ FERRO	4.994.940,57	5.372.679,38	6,11%	9,84%	17,31%	27,15%	0,36%	3.914.007,53
18	VIDROS	445.903,57	479.624,71	0,55%	0,60%	18,52%	19,12%	0,56%	387.903,63
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.029.679,65	4.334.421,28	4,93%	80,66%	13,18%	93,84%	0,00%	267.092,75
20	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	4.480.209,89	4.819.022,56	5,48%	92,14%	4,72%	96,85%	0,00%	151.576,96
21	SISTEMA DE AR CONDICIONADO E EXAUSTÃO MECÂNICA	602.132,00	647.667,80	0,74%	56,30%	29,14%	85,44%	0,00%	94.274,06
22	OUTRAS INSTALAÇÕES	987.344,65	1.062.011,88	1,21%	11,80%	0,00%	11,80%	21,93%	936.703,42
23	ELEVADORES	3.023.085,52	3.251.704,20	3,70%	79,60%	6,82%	86,42%	0,00%	441.622,59
24	LOUÇAS E METAIS	610.433,40	656.596,99	0,75%	9,52%	5,95%	15,47%	0,00%	555.006,17
25	PINTURA / LIMPEZA	2.220.574,68	2.388.504,06	2,72%	8,23%	18,78%	27,00%	0,00%	1.743.490,27
26	DECORAÇÃO / PAISAGISMO	331.309,65	356.364,71	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	356.364,71
27	ENTREGA / REVISÃO DA OBRA/ IMPOSTOS	3.297.539,08	3.546.913,11	4,04%	74,03%	5,15%	79,17%	0,32%	738.647,15
28	LIGAÇÕES DEFINITIVAS	1.250.416,12	1.344.977,94	1,53%	85,00%	0,00%	85,00%	0,00%	201.746,69
TOTAL (%)		81.698.251,78	87.876.623,58	100,00%	75,54%	5,25%	80,79%	0,33%	16.879.161,28

Nota:

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



Principais serviços realizados:

- Revestimento Interno/Externo:
 - Forro de Gesso – 21º e 22º Pav.;
 - Emboço Interno – 21º ao Reservatório
 - Revestimento Porcelanato (Parede) – 19º e 20º Pav.;
 - Chapisco e Emboço de Fachada – 80%.

 - Alvenarias:
 - Alvenaria Bloco de Concreto – 1ºSS ao 1º Pav.;
 - Chapisco Inicial – 1ºSS ao 1º Pav.;
 - Contramarco de Alumínio – 1º Pav.;

 - Impermeabilização e Isolamento:
 - Impermeabilização (Banho/Coz/Lav) – 21º Pav.;

 - Mármore e Granitos:
 - Baguetes/Tentos/Soleiras – 19º e 20º Pav.;
 - Peitoris – 1º ao 24º Pav.;

 - Outros Revestimentos (Pisos):
 - Piso em Porcelanato – 19º e 18º Pav.
- Esquadrias de Alumínio/Ferro/Madeira:
 - Portas de Madeira – 3º ao 8º Pav.;
 - Porta de Alumínio – 4º ao 12º Pav.

 - Instalações Elétricas:
 - Caixinhas Elétricas – 100%;
 - Distribuição Elétrica de Áreas Comuns – 100%;
 - Enfição – 25º Pav.;

 - Instalações Hidráulicas:
 - Distribuição Hidráulica – 23º e 24º Pav.;
 - Instalação de Barrilete – 100%
 - Distribuição de Gás e Esgoto – 99,60%.

 - 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.



Materiais em uso (alocados na obra):

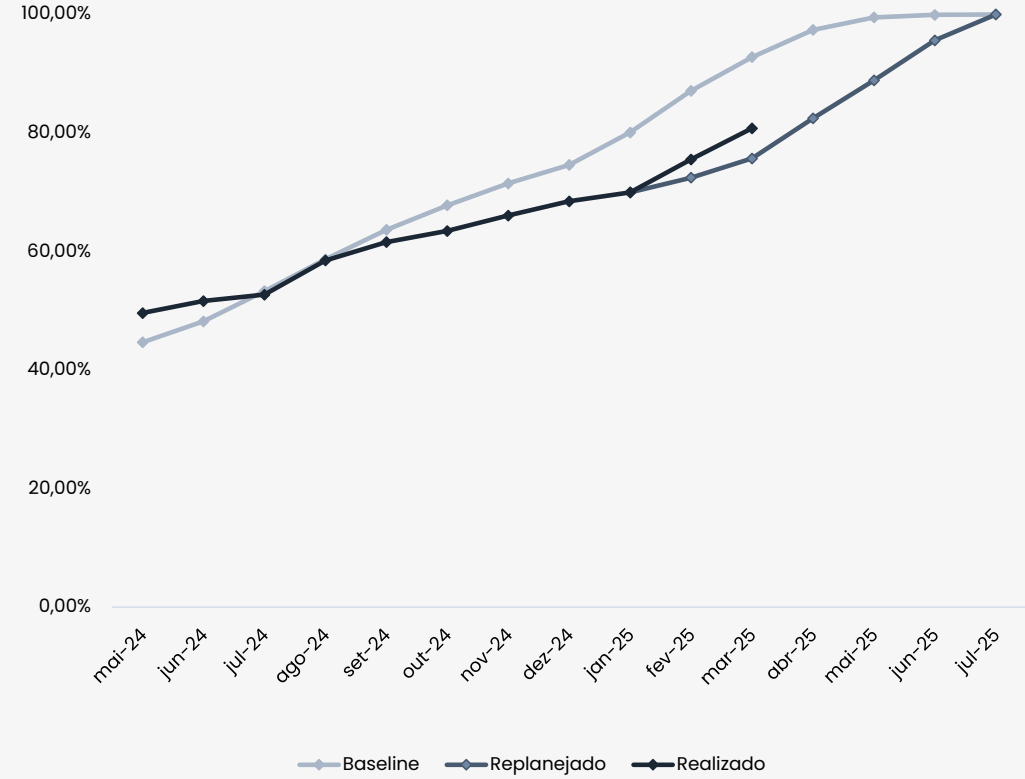
- Ensacados;
- Blocos de Concreto;
- Esquadrias;
- Impermeabilizantes;
- Exaustão;
- Revestimento Cerâmico;
- Montantes e Guias;
- Placas de Gesso;
- Eletrodutos e Caixinhas;
- Tubos e Conexões;
- Cabos de Instalações;
- Tintas;
- Piso Porcelanato;
- Mármore e Granitos;
- Elevadores.

Contratações do Período:

- Consultoria de Elevadores – Contratado;
- Brise de Fachada – Contratado;
- Plataformas Elevatórias – Contratado;
- Portas para Shafts – Contratado;
- Paisagismo – A Contratar;
- Brise Restaurante – A Contratar;
- Elemento Vazado – A Contratar;
- Consultoria de Bombeiros – 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%	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%	5,25%	80,79%	5,09%
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%			



Notas:

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:	mar-25
INCC Base Relatório:	1.173,775
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	87.876.623,58

Saldo de Orçamento:

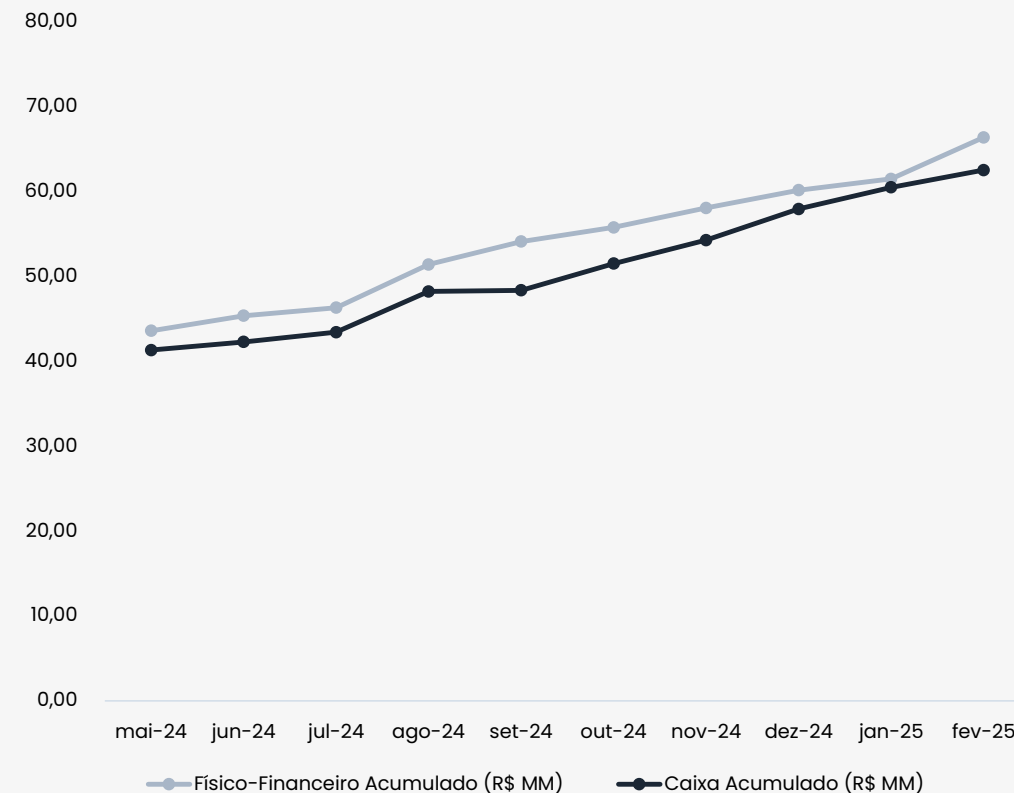
Data de Corte Incorridos:	fev-25	
Incorrido (BRL):	58.079.105,42	
Incorrido (INCC):	53.275,55	
Saldo a Incorrer (INCC):	21.591,12	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	62.533.503,03	71,16%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	25.343.120,56	28,84%

Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado): 83.422.225,98

- O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Mar/25 é de R\$87.876.623,58;
- O valor incorrido até Fev/25 é de R\$ 58.079.105,42 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$62.533.503,03;
- O incorrido financeiro representa portanto 71,16% do orçamento, estando 4,38% abaixo da medição apurada de 75,54%;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$25.343.120,56.



Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Variação %
mai-24	43,61	41,32	49,62%	47,02%	2,60%
jun-24	45,37	42,29	51,63%	48,13%	3,51%
jul-24	46,32	43,43	52,71%	49,42%	3,29%
ago-24	51,40	48,23	58,50%	54,88%	3,62%
set-24	54,12	48,37	61,58%	55,04%	6,54%
out-24	55,78	51,51	63,47%	58,62%	4,85%
nov-24	58,07	54,27	66,08%	61,76%	4,31%
dez-24	60,17	57,95	68,47%	65,94%	2,53%
jan-25	61,49	60,50	69,97%	68,84%	1,13%
fev-25	66,38	62,53	75,54%	71,16%	4,38%



Notas:

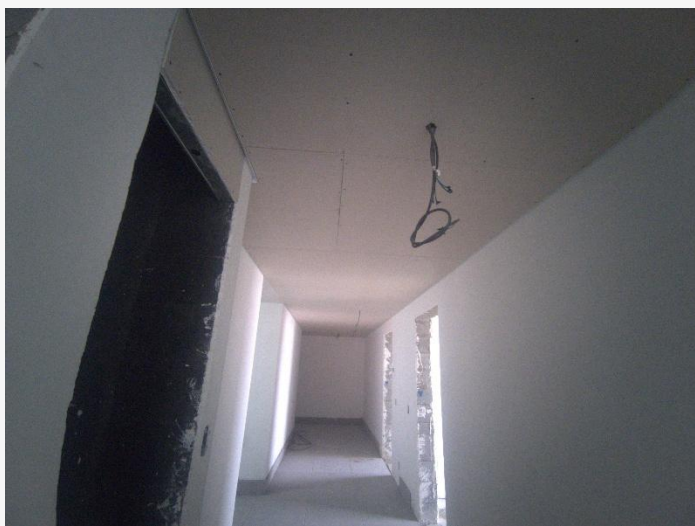
- *O físico-financeiro foi elaborado com base no orçamento no valor de R\$ 81.698.251,78, devidamente atualizado pelo INCC até a data-base deste relatório;*
- *O saldo de caixa acumulado contempla os custos incorridos, também atualizados pelo INCC, considerando a mesma data-base;*
- *O comparativo físico-financeiro contempla informações até o mês de fev/25;*
- *Constatou-se que a medição física encontra-se 4,38% 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 medição foi acompanhada pelo Engenheiro Anthera em 25 de março de 2025;
- 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;
- O obra conta em efetivo de 142 colaboradores, dos quais 14 são indiretos;
- A Gafisa encaminhou cronograma replanejado com data-base em fev/25, no qual foram atualizados os percentuais de evolução mensal. Ressalta-se que a previsão de entrega do empreendimento permanece estabelecida para jul/25;
- Identificou-se como caminho crítico da obra as atividades relativas aos acabamentos Internos.



Instalação de Elevador – 24º Pav.



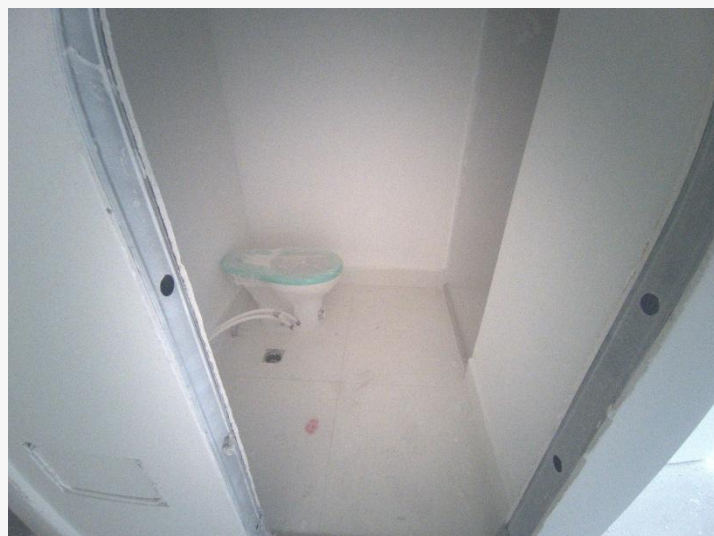
Forro de Gesso – 21º Pav.



Piso Cerâmico – 19º Pav.



Pintura Interna – 16º Pav.



Bacia Sanitária – 10º Pav.



Suporte de Bancada – 8º Pav.



Porta de Madeira – 7º Pav.



Gradil – 6º Pav.



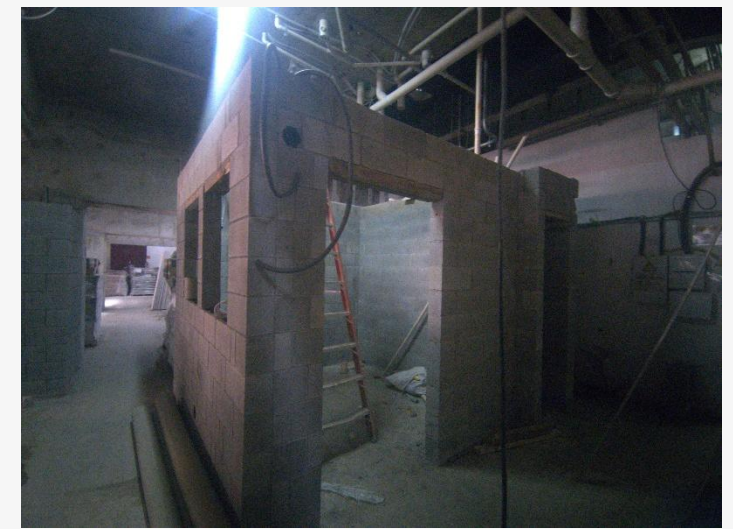
Bancada – 5º Pav.



Gesso Liso – Térreo



Pressurizador – Térreo



Alvenaria/Vedação – Subsolo



Vista Fachada 25/Fev/25



Vista Fachada 25/Mar/25



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!

