

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Flow By Gafisa

Data Base: Jun/25

Emissão: 10/07/2025





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." **

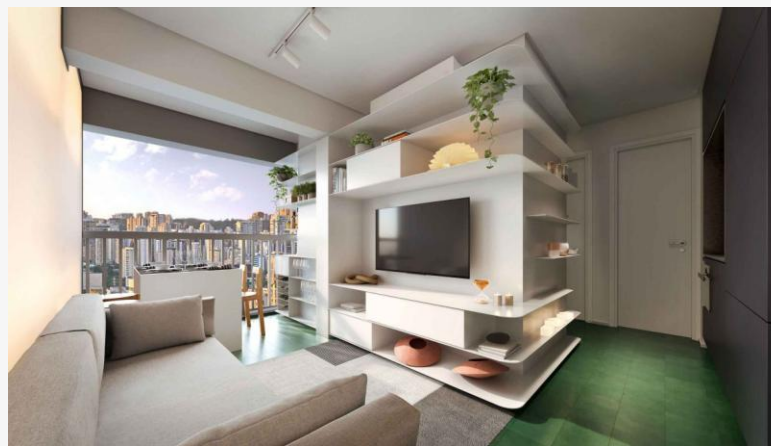
*Informações retiradas do site do empreendimento.



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.

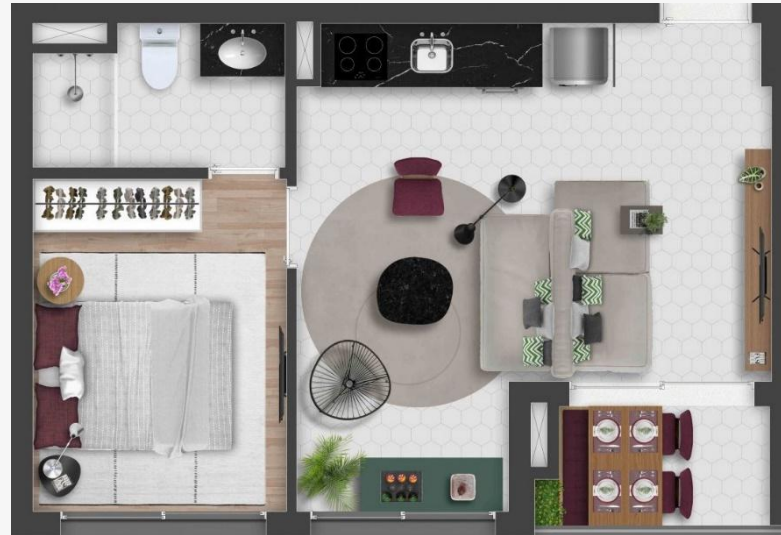




Layout 01 Studio:



Layout 02 – 1 Dormitório:



Layout 03 – 2 Dormitório:



Layout 04 – Duplex Inferior:



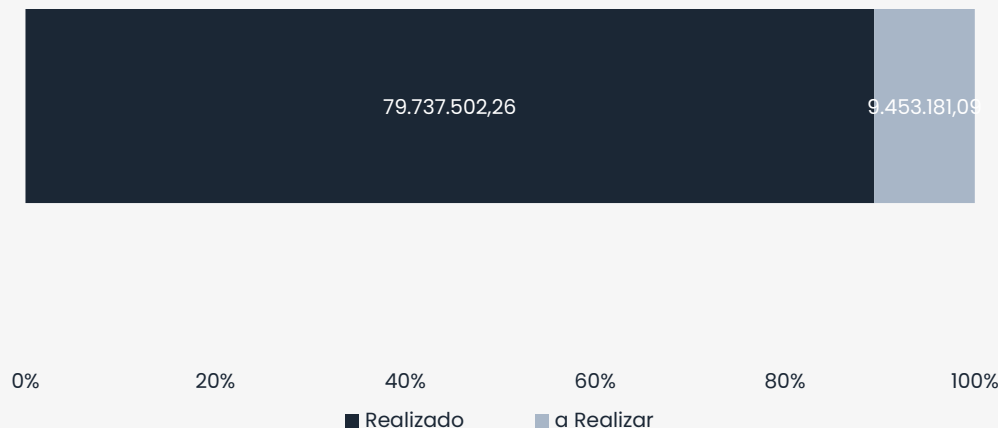
Layout 05 – Duplex Superior:



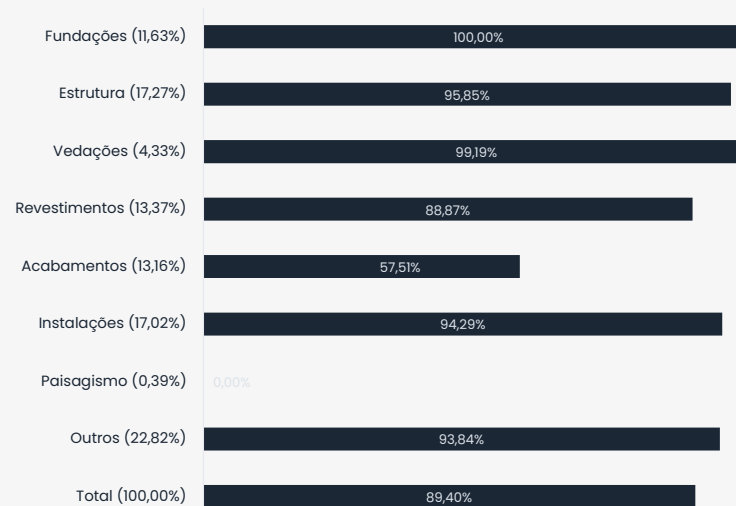
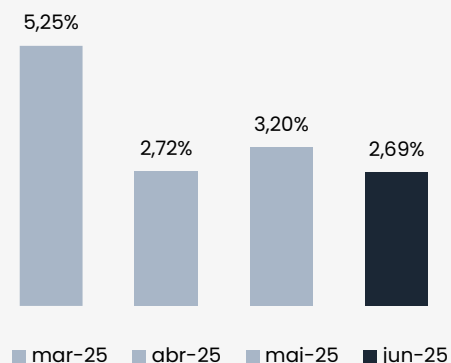


Empresa:	Plewades Empreendimentos Imobiliários LTDA
Construtora:	Gafisa
Data Vistoria:	26/06/2025
Período de Medição:	28/05/2025 à 26/06/2025
Segmento:	Residencial e Comercial
n° torres:	1
n° pavimentos:	27
n° unidades:	437 Unidades + 1 Loja + 1 Estacionamento
Método construtivo:	Convencional de Concreto 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

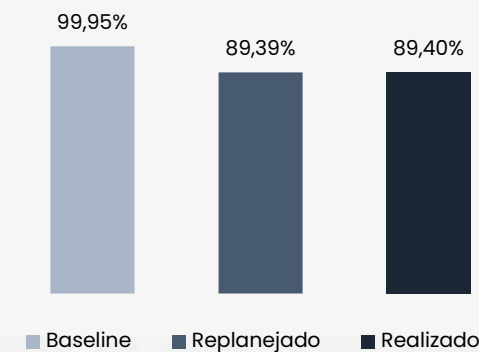
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada





Item	Descrição	Valor Orçado (R\$)	Orçamento 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	1.441.439,18	1,62%	95,99%	1,94%	97,92%	0,00%	29.912,18
2	PESSOAL PERMANENT/ ADM	5.955.855,18	6.502.058,27	7,29%	86,76%	2,68%	89,44%	0,00%	686.602,03
3	IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	4.695.298,29	5.125.897,48	5,75%	99,88%	0,03%	99,90%	0,00%	5.087,16
4	PROTEÇÕES E SEGURANÇA	960.772,12	1.048.883,18	1,18%	99,74%	0,05%	99,79%	0,00%	2.157,06
5	OPERAÇÃO DO CANTEIRO / LOGÍSTICA	1.652.069,81	1.803.578,80	2,02%	96,47%	0,39%	96,86%	0,00%	56.590,98
6	PREPARO DO TERRENO	735.396,88	802.839,09	0,90%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
7	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	9.505.403,81	10.377.131,00	11,63%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.111.686,85	15.405.849,77	17,27%	95,85%	0,00%	95,85%	0,00%	639.769,84
9	REVESTIMENTO INTERNO	3.510.501,14	3.832.444,26	4,30%	93,52%	0,76%	94,28%	0,00%	219.048,07
10	REVESTIMENTO EXTERNO	3.327.209,26	3.632.342,94	4,07%	84,48%	0,09%	84,57%	0,00%	560.522,25
11	ALVENARIAS	3.948.842,07	4.310.984,81	4,83%	98,62%	0,14%	98,76%	0,00%	53.608,59
12	COBERTURA	28.996,21	31.655,41	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	31.655,41
13	IMPERMEABILIZAÇÃO E ISOLAMENTO	1.171.870,36	1.279.340,94	1,43%	99,95%	0,05%	100,00%	0,00%	-0,00
14	MÁRMORES E GRANITOS	1.490.636,55	1.627.340,73	1,82%	59,97%	5,55%	65,52%	0,00%	561.098,17
15	OUTROS REVESTIMENTOS - PISOS	1.445.445,54	1.578.005,32	1,77%	89,25%	1,35%	90,60%	0,00%	148.345,98
16	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.564.347,32	1.707.811,41	1,91%	21,78%	9,58%	31,37%	0,00%	1.172.137,91
17	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ FERRO	4.994.940,57	5.453.019,54	6,11%	54,22%	26,67%	80,89%	0,00%	1.042.259,77
18	VIDROS	445.903,57	486.796,76	0,55%	36,22%	6,63%	42,85%	0,00%	278.206,23
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.029.679,65	4.399.235,89	4,93%	95,67%	0,63%	96,30%	0,00%	162.573,01
20	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	4.480.209,89	4.891.083,63	5,48%	97,16%	0,74%	97,91%	0,00%	102.346,90
21	SISTEMA DE AR CONDICIONADO E EXAUSTÃO MECÂNICA	602.132,00	657.352,68	0,74%	97,44%	2,14%	99,58%	0,00%	2.772,94
22	OUTRAS INSTALAÇÕES	987.344,65	1.077.892,64	1,21%	22,76%	10,97%	33,73%	0,00%	714.320,53
23	ELEVADORES	3.023.085,52	3.300.328,43	3,70%	93,21%	1,12%	94,33%	0,00%	187.127,78
24	LOUÇAS E METAIS	610.433,40	666.415,39	0,75%	36,70%	9,21%	45,91%	0,00%	360.454,24
25	PINTURA / LIMPEZA	2.220.574,68	2.424.220,46	2,72%	41,05%	0,00%	41,05%	0,00%	1.429.055,15
26	DECORAÇÃO / PAISAGISMO	331.309,65	361.693,59	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	361.693,59
27	ENTREGA / REVISÃO DA OBRA/ IMPOSTOS	3.297.539,08	3.599.951,74	4,04%	85,11%	2,64%	87,75%	0,00%	441.071,79
28	LIGAÇÕES DEFINITIVAS	1.250.416,12	1.365.090,02	1,53%	85,00%	0,00%	85,00%	0,00%	204.763,50
TOTAL (%)		81.698.251,78	89.190.683,34	100,00%	86,71%	2,69%	89,40%	0,00%	9.453.181,09

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 – Térreo;
 - Revestimento Cerâmico (Piscina) – 100%;
 - Revestimento Porcelanato (Parede) – Partes do 23º e 24º Pav.;
 - Pastilhas – 92,59%.
- Alvenarias:
 - Contramarco de Alumínio – 25º Pav.
- Impermeabilização e Isolamento:
 - Impermeabilização (Banho/Coz/Lav) – 24º Pav.
- Mármore e Granitos:
 - Bancadas – Partes do 13º Pav.;
 - Soleiras – Térreo e 1º Pav.
- Outros Revestimentos (Pisos):
 - Piso em Porcelanato – Partes do 23º e 24º Pav.;
 - Rodapé Cerâmico – Térreo.
- Esquadrias de Madeira:
 - Porta de Madeira – Partes do 10º ao 16º Pav.;
 - Porta Shaft – 5º ao 9º Pav.
- Esquadrias de Alumínio:
 - Guarda Corpo – Partes do 7º ao 25º Pav.;
 - Janelas de Alumínio – 3º ao 24º Pav.;
 - Porta de Alumínio – 22º Pav.
- Instalações Elétricas:
 - Enfição e Cabos – 1º Subsolo;
 - Tomadas e Interruptores – 7º e 8º Pav.
- Sistema de Ar Condicionado e Exaustão Mecânica:
 - Alarme de Incêndio – 100%;
 - Exaustão da Áreas Comum – 70%;
 - Detecção de Incêndio – 1º Sub. ao 25º Pav.



Materiais em uso (alocados na obra):

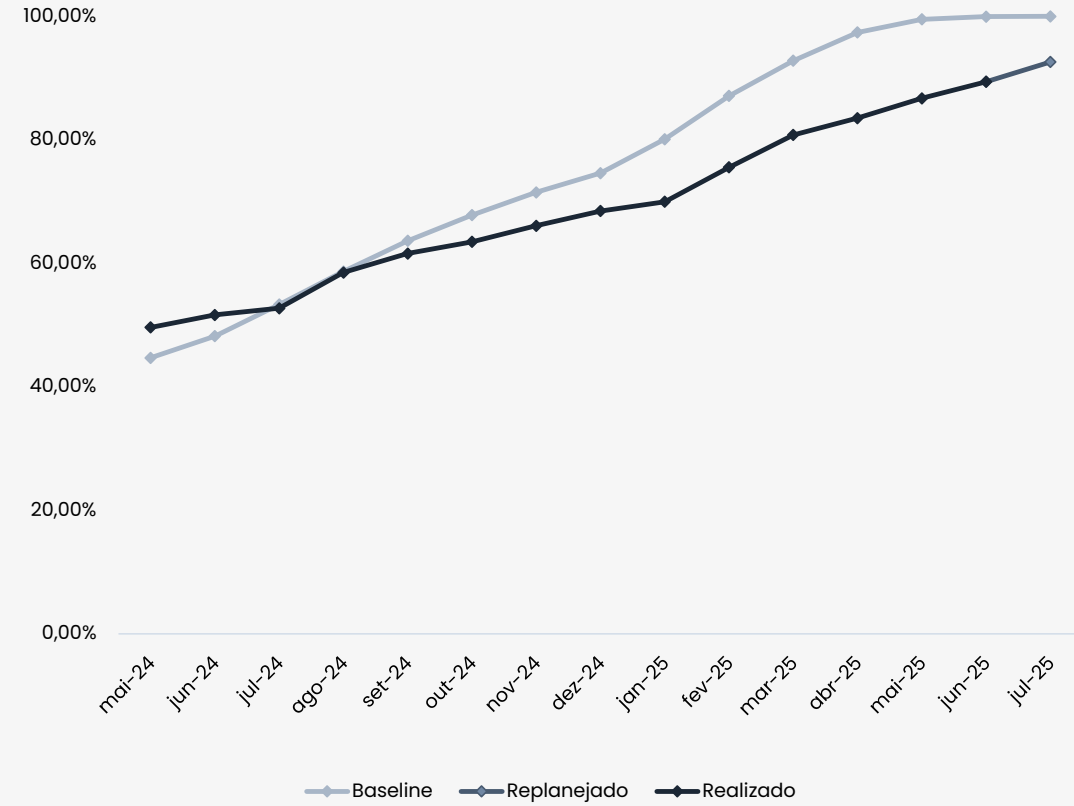
- Ensacados;
- Blocos de Concreto;
- Esquadrias;
- Impermeabilizantes;
- Revestimento Cerâmico;
- Placas de Gesso;
- Eletrodutos e Caixinhas;
- Tubos e Conexões;
- Cabos de Instalações;
- Tintas;
- Piso Porcelanato;
- Mármore e Granitos;
- Elevadores.

Contratações do Período:

- Calhas e Rufos – Contratado.



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%			
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:	jun-25
INCC Base Relatório:	1.191,327
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	89.190.683,34

Saldo de Orçamento:

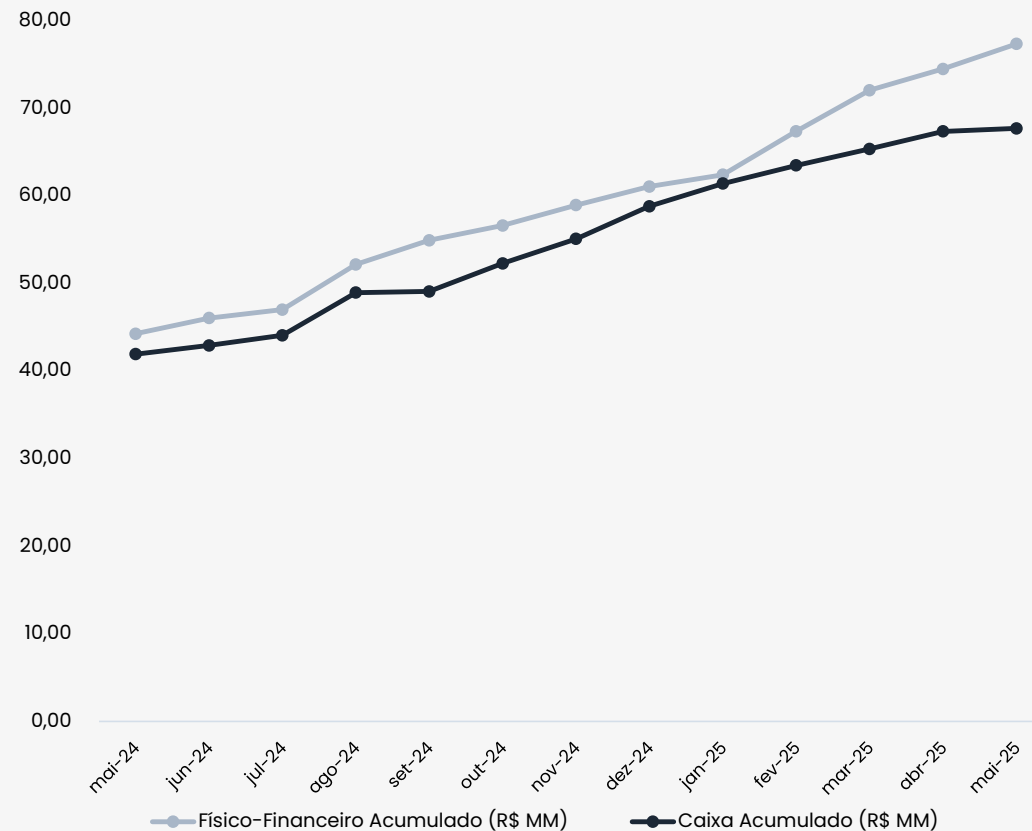
Data de Corte Incurridos:	mai-25	
Incurrido (BRL):	62.253.823,89	
Incurrido (INCC):	56.823,07	
Saldo a Incorrer (INCC):	18.043,60	
Incurrido (R\$ Atualizado INCC):	67.694.853,42	75,90%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	21.495.829,92	24,10%

Total Obra (Incurrido BRL + A Incorrer Atualizado): **83.749.653,81**

- O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Jun/25 é de R\$89.190.683,34;
- O valor incorrido até Mai/25 é de R\$ 62.253.823,89 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$67.694.853,42;
- O incorrido financeiro representa portanto 75,90% do orçamento, estando 10,81% abaixo da medição apurada de 86,71%;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$21.495.829,92.



Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
mai-24	44,26	41,94	49,62%	47,02%	2,60%
jun-24	46,05	42,93	51,63%	48,13%	3,51%
jul-24	47,01	44,08	52,71%	49,42%	3,29%
ago-24	52,17	48,95	58,50%	54,88%	3,62%
set-24	54,93	49,09	61,58%	55,04%	6,54%
out-24	56,61	52,28	63,47%	58,62%	4,85%
nov-24	58,93	55,09	66,08%	61,76%	4,31%
dez-24	61,07	58,81	68,47%	65,94%	2,53%
jan-25	62,41	61,40	69,97%	68,84%	1,13%
fev-25	67,37	63,47	75,54%	71,16%	4,38%
mar-25	72,06	65,36	80,79%	73,28%	7,51%
abr-25	74,48	67,36	83,51%	75,53%	7,98%
mai-25	77,34	67,69	86,71%	75,90%	10,81%



Notas:

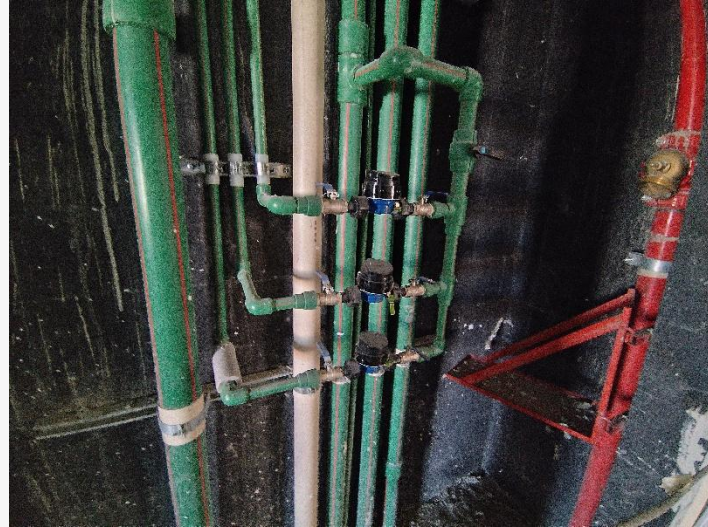
- O físico-financeiro foi elaborado com base no orçamento no valor de R\$ 81.698.251,78, devidamente atualizado pelo INCC até a data-base deste relatório;
- O saldo de caixa acumulado contempla os custos incorridos, também atualizados pelo INCC, considerando a mesma data-base;
- **O comparativo físico-financeiro contempla informações até o mês de Mai/25;**
- Constatou-se que a medição física encontra-se 10,81% 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 realizada no dia 26 de Junho de 2025 com acompanhamento da engenheira Anthera, representante da empresa Gafisa.
- 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 com efetivo de 73 colaboradores.
- 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.
- Em relação aos atrasos, foi identificado que o principal fator contribuinte é o baixo efetivo disponível em campo, insuficiente frente à demanda atual da obra. A situação tem sido tratada em reuniões com fornecedores, com apoio das áreas de Suprimentos e Gerência de Obras, visando mitigar os impactos no cronograma.
- A medição física apresenta um avanço 10,81% 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.



Planilhas Cerâmica – 25° Pav.



Registros – 24° Pav.



Pintura Interna – 23° Pav.



Revestimento Cerâmico – 22° Pav.



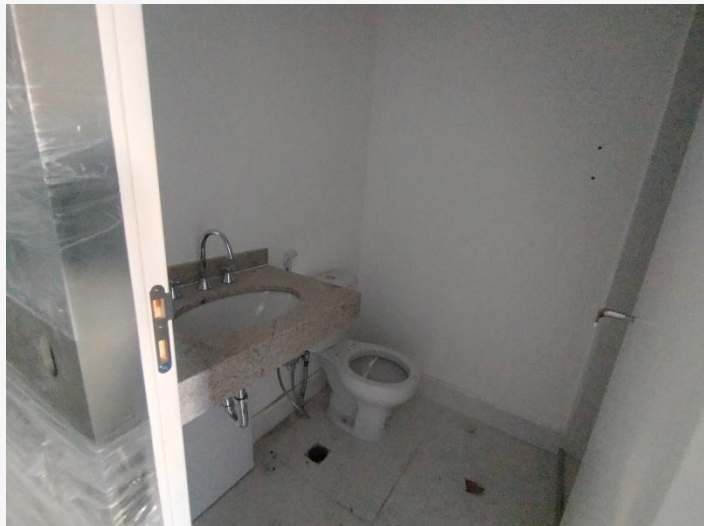
Corrimão – 21° Pav.



Pintura Interna – 16° Pav.



Bancadas – 06º Pav.



Bacia Sanitária – 06º Pav.



Gesso Acartonado – 06º Pav.



Revestimento Cerâmico – 6º Pav.



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!

