

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

Obra: Flow By Gafisa

Data Base: Mar/25

Emissão: 07/05/2025





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." **

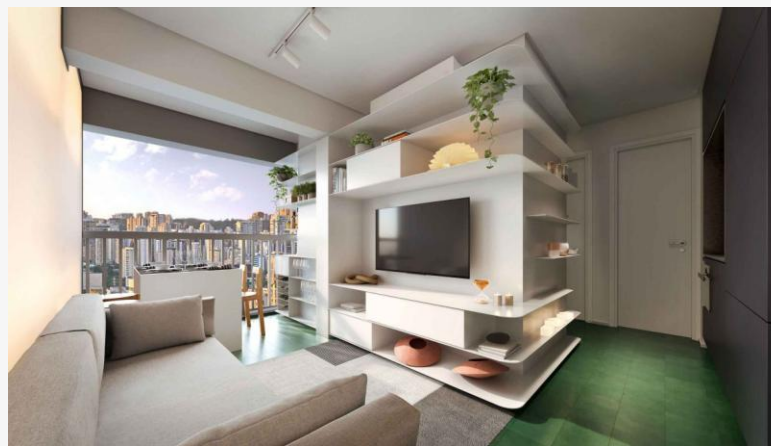
*Informações retiradas do site do empreendimento.



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.

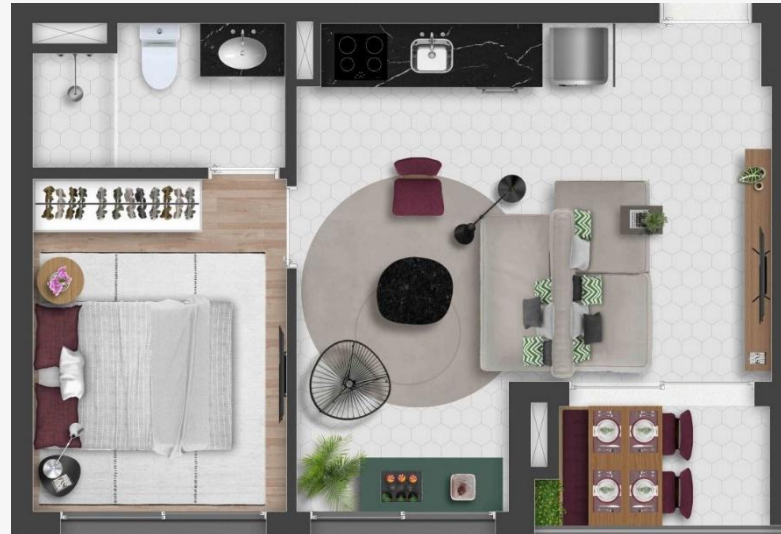




Layout 01 Studio:



Layout 02 – 1 Dormitório:



Layout 03 – 2 Dormitório:



Layout 04 – Duplex Inferior:



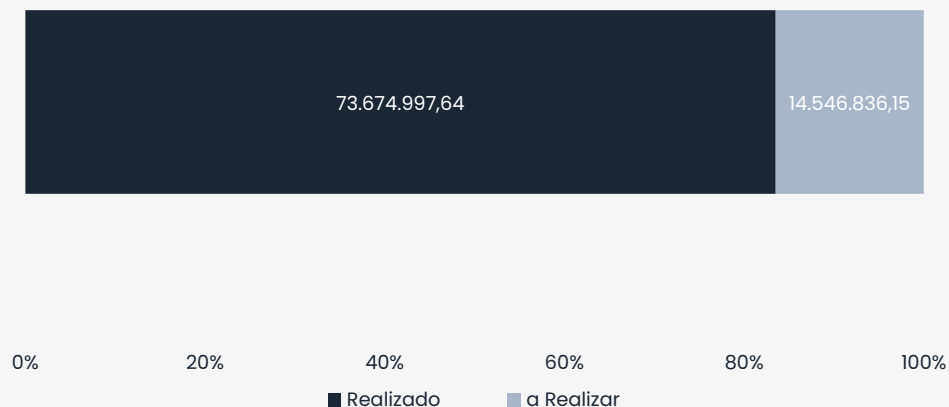
Layout 05 – Duplex Superior:



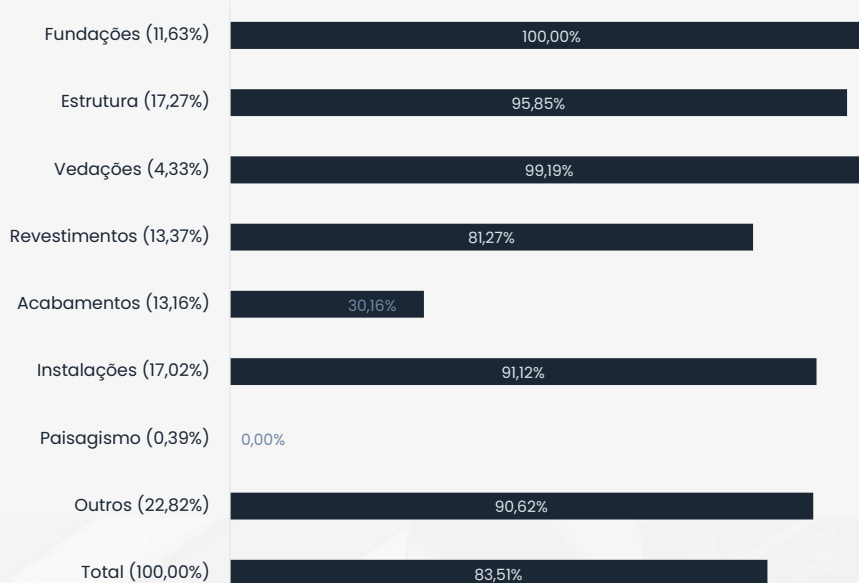
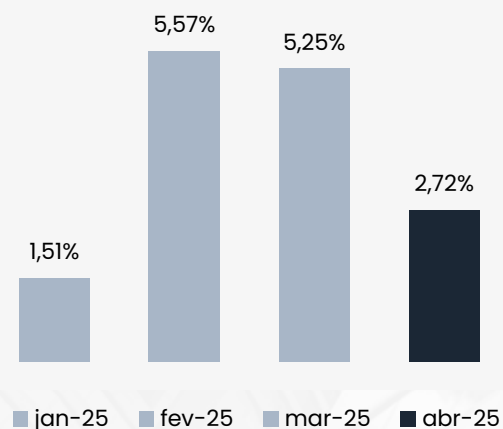


Empresa:	Plewades Empreendimentos Imobiliários LTDA
Construtora:	Gafisa
Data Vistoria:	25/04/2025
Período de Medição:	25/03/2025 à 25/04/2025
Segmento:	Residencial e Comercial
n° torres:	1
n° pavimentos:	27
n° unidades:	437 Unidades + 1 Loja + 1 Estacionamento
Método construtivo:	Convencional de Concreto 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

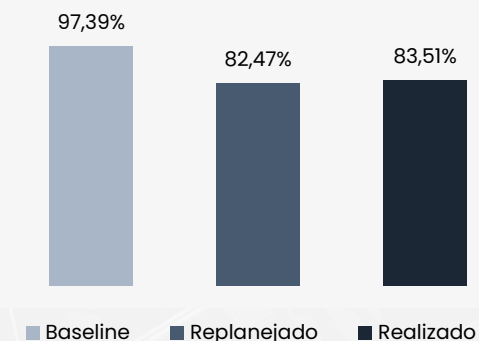
Orçamento (Atualizado por INCC)



Evolução Mês



Evolução Acumulada



Medição do Período



Item	Descrição	Valor Orçado (R\$)	Orçamento 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	1.425.781,30	1,62%	93,68%	1,05%	94,73%	0,01%	75.137,96
2	PESSOAL PERMANENT/ ADM	5.955.855,18	6.431.428,51	7,29%	80,86%	2,71%	83,57%	0,33%	1.056.563,62
3	IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	4.695.298,29	5.070.216,51	5,75%	99,82%	0,03%	99,85%	0,00%	7.828,27
4	PROTEÇÕES E SEGURANÇA	960.772,12	1.037.489,50	1,18%	99,63%	0,05%	99,68%	0,01%	3.319,34
5	OPERAÇÃO DO CANTEIRO / LOGÍSTICA	1.652.069,81	1.783.987,11	2,02%	94,47%	1,55%	96,01%	0,05%	71.104,73
6	PREPARO DO TERRENO	735.396,88	794.118,11	0,90%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00
7	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	9.505.403,81	10.264.407,58	11,63%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	-0,00
8	ESTRUTURA	14.111.686,85	15.238.501,00	17,27%	95,85%	0,00%	95,85%	0,00%	632.820,23
9	REVESTIMENTO INTERNO	3.510.501,14	3.790.813,65	4,30%	86,89%	3,21%	90,10%	0,00%	375.192,13
10	REVESTIMENTO EXTERNO	3.327.209,26	3.592.885,97	4,07%	67,84%	8,22%	76,06%	0,01%	860.237,10
11	ALVENARIAS	3.948.842,07	4.264.155,98	4,83%	98,30%	0,16%	98,46%	0,02%	65.670,20
12	COBERTURA	28.996,21	31.311,55	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	31.311,55
13	IMPERMEABILIZAÇÃO E ISOLAMENTO	1.171.870,36	1.265.443,88	1,43%	59,12%	39,18%	98,30%	0,00%	21.466,91
14	MÁRMORES E GRANITOS	1.490.636,55	1.609.663,46	1,82%	34,06%	3,86%	37,92%	0,00%	999.310,94
15	OUTROS REVESTIMENTOS - PISOS	1.445.445,54	1.560.863,96	1,77%	80,50%	8,05%	88,55%	0,00%	178.706,90
16	ESQUADRIAS DE MADEIRA	1.564.347,32	1.689.260,01	1,91%	16,31%	0,00%	16,31%	0,00%	1.413.790,60
17	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ FERRO	4.994.940,57	5.393.785,15	6,11%	27,15%	9,63%	36,78%	0,36%	3.409.916,77
18	VIDROS	445.903,57	481.508,84	0,55%	19,12%	9,50%	28,62%	0,56%	343.692,48
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.029.679,65	4.351.448,41	4,93%	93,84%	1,41%	95,25%	0,00%	206.689,69
20	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	4.480.209,89	4.837.953,37	5,48%	96,85%	0,05%	96,91%	0,00%	149.587,22
21	SISTEMA DE AR CONDICIONADO E EXAUSTÃO MECÂNICA	602.132,00	650.212,07	0,74%	85,44%	8,40%	93,84%	0,00%	40.028,38
22	OUTRAS INSTALAÇÕES	987.344,65	1.066.183,84	1,21%	11,80%	0,00%	11,80%	21,93%	940.383,12
23	ELEVADORES	3.023.085,52	3.264.478,03	3,70%	86,42%	4,52%	90,94%	0,00%	295.654,83
24	LOUÇAS E METAIS	610.433,40	659.176,33	0,75%	15,47%	7,14%	22,62%	0,00%	510.095,15
25	PINTURA / LIMPEZA	2.220.574,68	2.397.886,94	2,72%	27,00%	3,99%	31,00%	0,00%	1.654.587,42
26	DECORAÇÃO / PAISAGISMO	331.309,65	357.764,63	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	357.764,63
27	ENTREGA / REVISÃO DA OBRA/ IMPOSTOS	3.297.539,08	3.560.846,63	4,04%	79,17%	2,76%	81,93%	0,32%	643.436,77
28	LIGAÇÕES DEFINITIVAS	1.250.416,12	1.350.261,49	1,53%	85,00%	0,00%	85,00%	0,00%	202.539,22
TOTAL (%)		81.698.251,78	88.221.833,79	100,00%	80,79%	2,72%	83,51%	0,33%	14.546.836,15

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 – 1º Pav.;
 - Emboço Interno – 100%;
 - Gesso Liso – 100%;
 - Revestimento Porcelanato (Parede) – 21º e 22º Pav.;
 - Chapisco e Emboço de Fachada – 90%.

 - Alvenarias:
 - Contramarco de Alumínio – Térreo.

 - Impermeabilização e Isolamento:
 - Impermeabilização (Banho/Coz/Lav) – 22º Pav.;
 - Impermeabilização com Manta (Laje Externa) – 100%.

 - Mármore e Granitos:
 - Baguetes/Tentos/Soleiras – 21º e 22º Pav.;
 - Bancadas – 8 Pav.;

 - Outros Revestimentos (Pisos):
 - Piso em Porcelanato – 21º e 22º Pav.
- Esquadrias de Alumínio/Ferro/Madeira:
 - Porta de Alumínio – 13º ao 17º Pav.;
 - Gradil – 100%.

 - Instalações Elétricas:
 - Miolos QDL/Tomadas/Interruptores – Partes do 1º SS ao 1º Pav.;
 - Instalação de Bombas – 100%;
 - Enfição – Térreo.;

 - Instalações Hidráulicas:
 - Instalação de Bombas – 100%.

 - Louças e Metais:
 - Bacia com Caixa Acoplada – 12º ao 15º Pav.;
 - Cubas – 8º Pav.

 - Pintura/Limpeza:
 - Pintura Interna – Partes do 17º Pav.



Materiais em uso (alocados na obra):

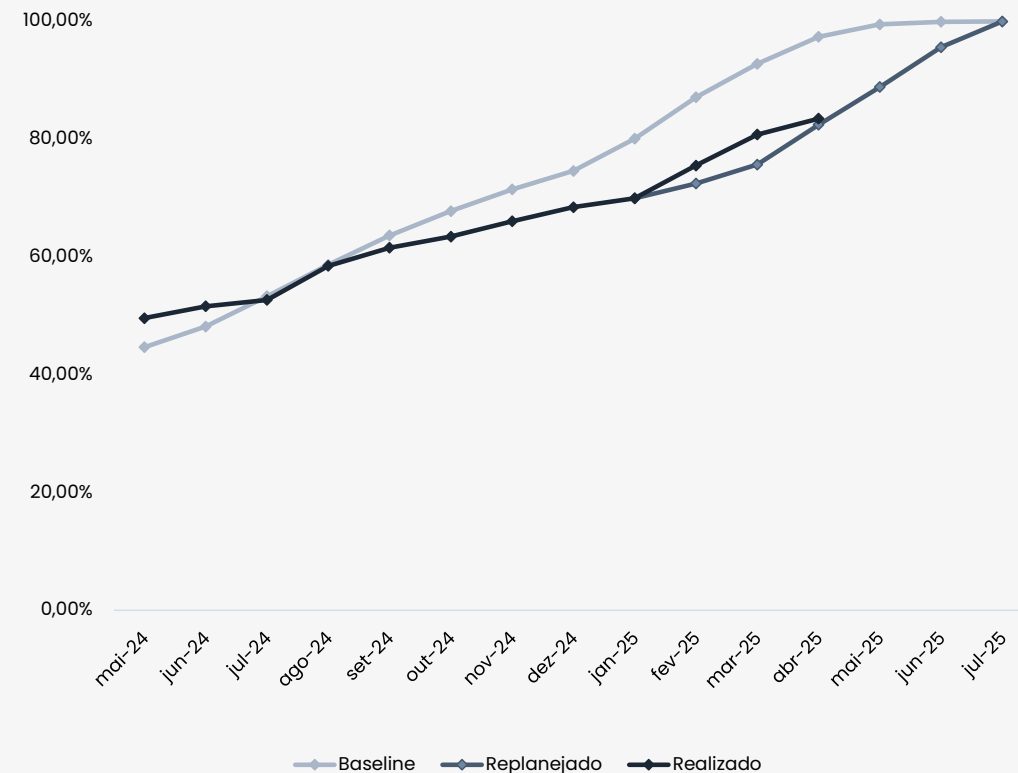
- Ensacados;
- Blocos de Concreto;
- Esquadrias;
- Impermeabilizantes;
- Exaustão;
- Revestimento Cerâmico;
- Montantes e Guias;
- Placas de Gesso;
- Eletrodutos e Caixinhas;
- Tubos e Conexões;
- Cabos de Instalações;
- Tintas;
- Piso Porcelanato;
- Mármore e Granitos;
- Elevadores.

Contratações do Período:

- Calçada – Contratado;
- Brise Restaurante – Contratado;
- Perito de Entrega – Contratado;
- Piso Intertravado – Contratado;
- Ladrilho Hidráulico – A Contratar;
- Revestimentos Específicos – 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%	2,72%	83,51%	1,04%
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:	abr-25
INCC Base Relatório:	1.178,386
Total Obra (R\$ Atualizado INCC):	88.221.833,79

Saldo de Orçamento:

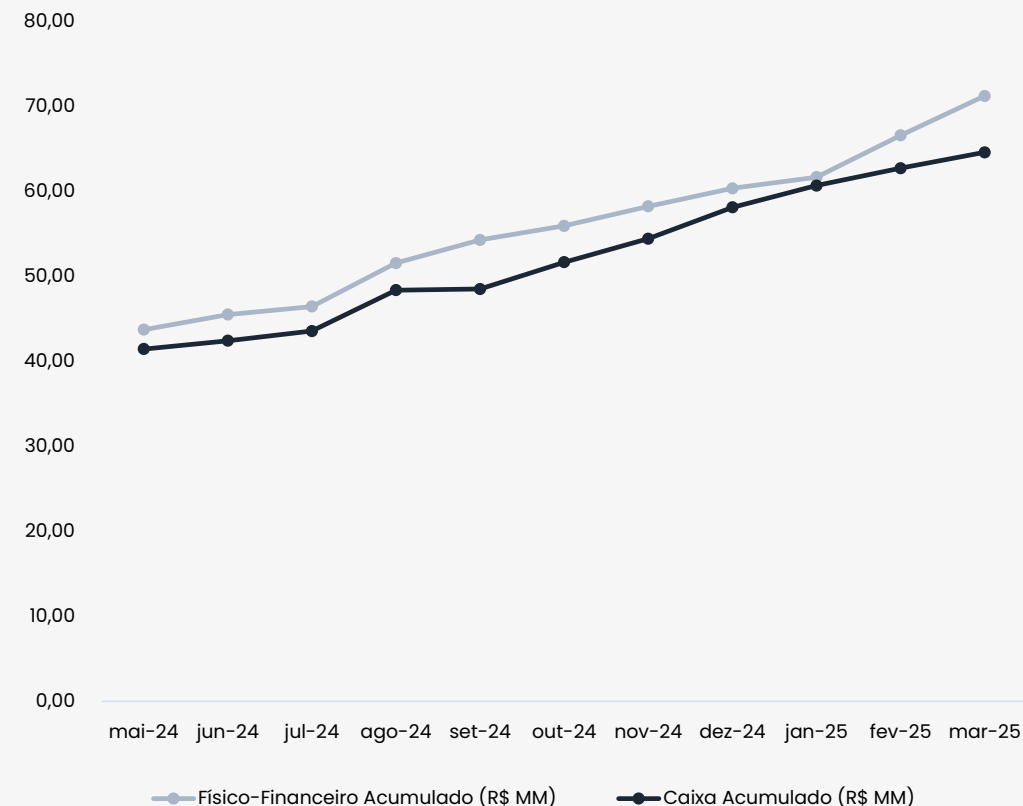
Data de Corte Incorridos:	mar-25	
Incorrido (BRL):	59.943.897,74	
Incorrido (INCC):	54.864,26	
Saldo a Incorrer (INCC):	20.002,41	
Incorrido (R\$ Atualizado INCC):	64.651.274,44	73,28%
Saldo a Incorrer (R\$ Atualizado INCC):	23.570.559,35	26,72%

Total Obra (Incorrido BRL + A Incorrer Atualizado): 83.514.457,09

- O valor do orçamento atualizado por INCC para a base Abr/25 é de R\$88.221.833,79;
- O valor incorrido até Mar/25 é de R\$ 59.943.897,74 que atualizado mensalmente por INCC soma R\$64.651.274,44;
- O incorrido financeiro representa portanto 73,28% do orçamento, estando 7,51% abaixo da medição apurada de 80,79%;
- O saldo a incorrer financeiro do projeto considerando orçamento atualizado é de R\$23.570.559,35.



Período	Físico-Financeiro Acumulado (R\$ MM)	Caixa Acumulado (R\$ MM)	% Realizado Acumulado	% Caixa Realizado Acumulado	Varição %
mai-24	43,78	41,48	49,62%	47,02%	2,60%
jun-24	45,55	42,46	51,63%	48,13%	3,51%
jul-24	46,50	43,60	52,71%	49,42%	3,29%
ago-24	51,61	48,42	58,50%	54,88%	3,62%
set-24	54,33	48,56	61,58%	55,04%	6,54%
out-24	56,00	51,72	63,47%	58,62%	4,85%
nov-24	58,29	54,49	66,08%	61,76%	4,31%
dez-24	60,40	58,17	68,47%	65,94%	2,53%
jan-25	61,73	60,73	69,97%	68,84%	1,13%
fev-25	66,64	62,78	75,54%	71,16%	4,38%
mar-25	71,28	64,65	80,79%	73,28%	7,51%

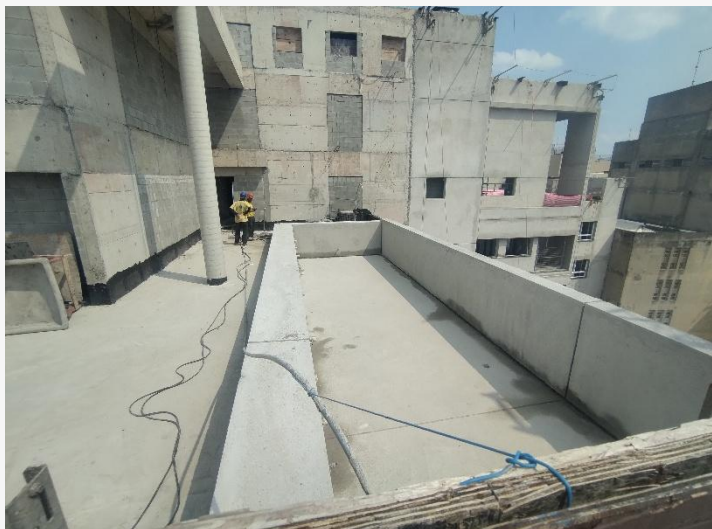


Notas:

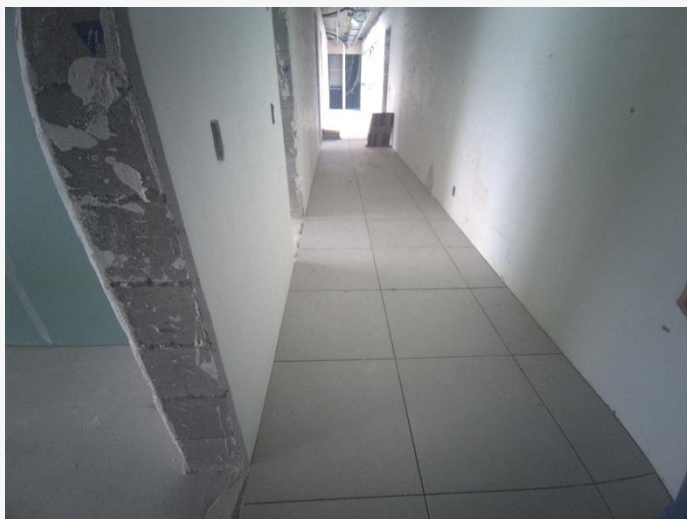
- O físico-financeiro foi elaborado com base no orçamento no valor de R\$ 81.698.251,78, devidamente atualizado pelo INCC até a data-base deste relatório;
- O saldo de caixa acumulado contempla os custos incorridos, também atualizados pelo INCC, considerando a mesma data-base;
- **O comparativo físico-financeiro contempla informações até o mês de mar/25;**
- Constatou-se que a medição física encontra-se 7,51% 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.



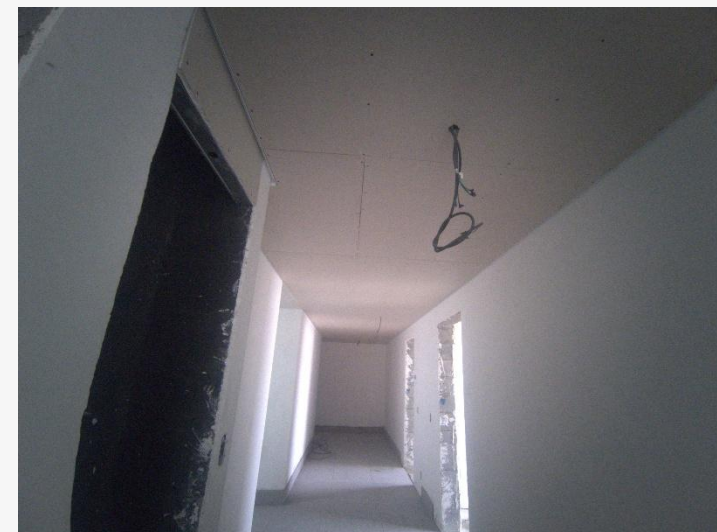
- A medição foi acompanhada pelo Engenheiro Anthera, representante da Gafisa em 25 de abril de 2025;
- Para a elaboração da planilha de medição, foi adotado como referência o orçamento no valor de R\$81.698.251,78, com data-base em fev/24, fornecido pela empresa Gafisa;
- O obra conta com efetivo de 113 colaboradores, dos quais 13 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;
- De acordo com o cronograma previsto, a obra deveria apresentar uma evolução física de 6,77% no mês de Abr/25. No entanto, a medição efetivamente registrada foi de 2,72%. Segundo a Gafisa, a produtividade prevista não foi atingida por completo devido a atrasos na execução de duas atividades que atualmente possuem o maior peso para evolução da obra, a montagem de elevadores e o reboco externo de fachada decorrentes de baixo efetivo e faltas recorrentes dos colaboradores diretos. Como plano de ação, foi solicitado aos fornecedores dos serviços uma programação para a conclusão das atividades, ficando assim prevista a finalização para os trabalhos em fachada no meio do mês de maio/25 e o fechamento da instalação de elevadores para o início do mês de junho/25;
- Identificou-se como caminho crítico da obra as atividades relativas aos acabamentos Internos.



Piscina – 24º Pav.



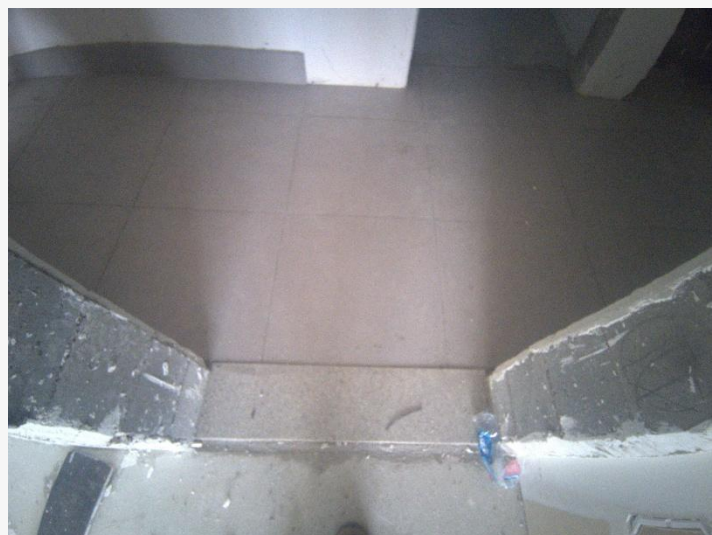
Piso Cerâmico – 22º Pav.



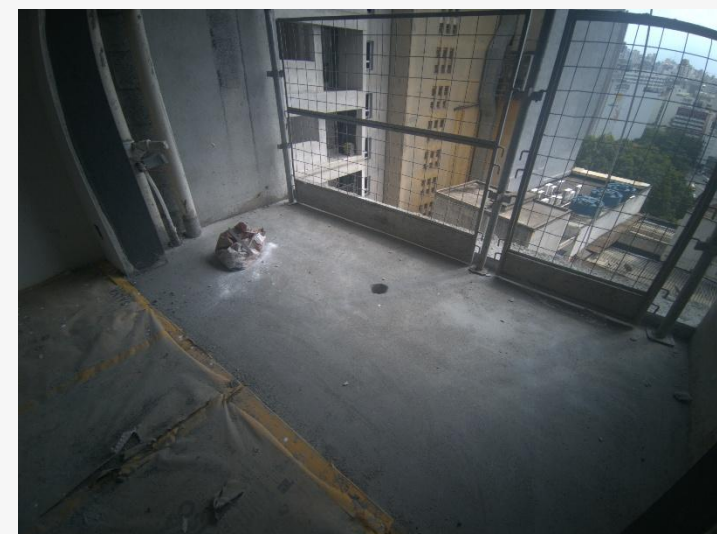
Forro de Gesso – 21º Pav.



Montagem de Elevadores – 20º Pav.



Soleira em Granito – 19º Pav.



Contrapiso – 16º Pav.



Pintura Interna – 15º Pav.



Forro de Gesso – 14º Pav.



Bacia Sanitária – 10º Pav.



Porta de Madeira – 8º Pav.



Bancada – 6º Pav.



Gesso Liso – 2º Pav.



Vista Fachada 25/Mar/25



Vista Fachada Interna 25/Abr/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!

