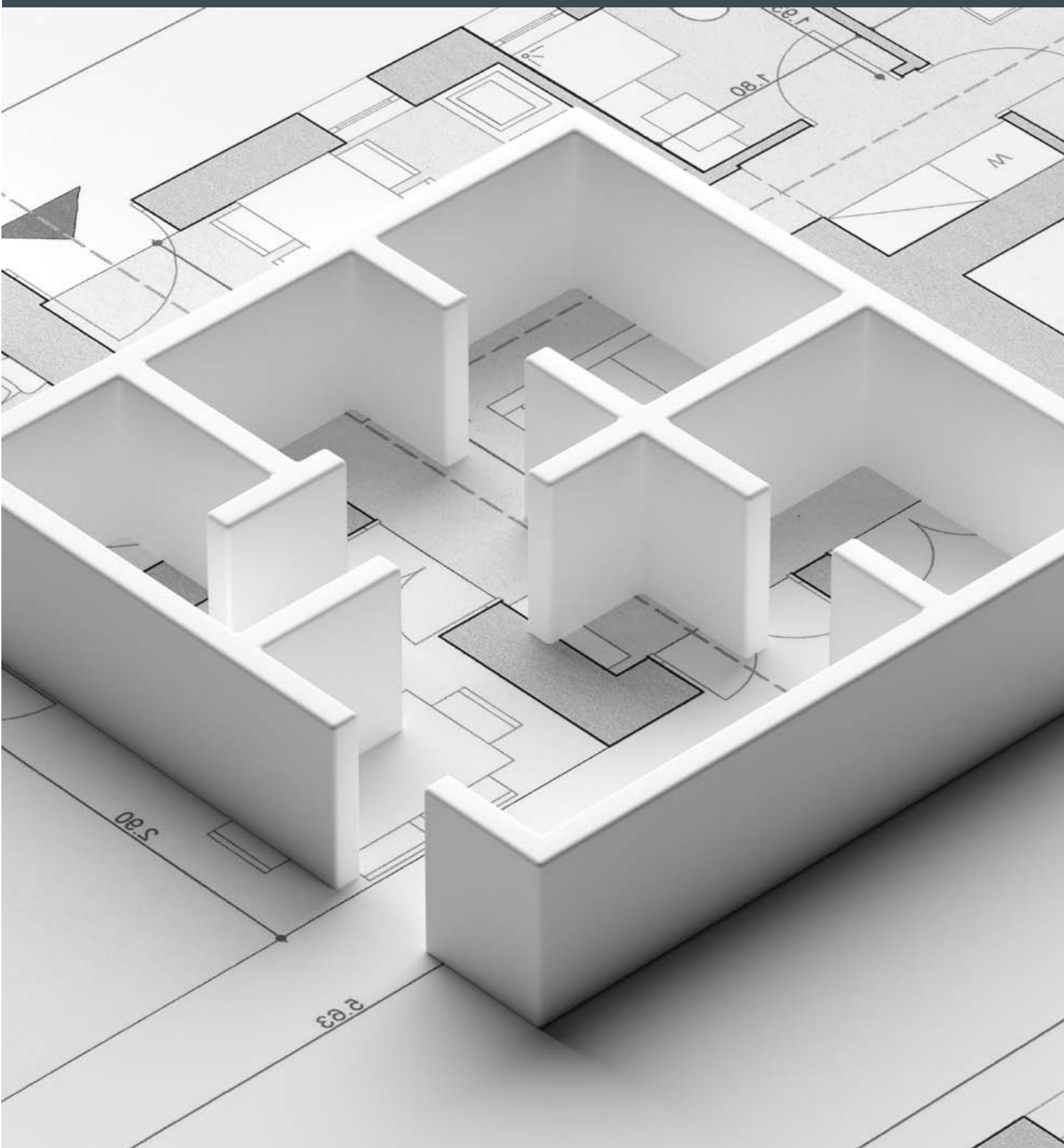


COMO PLANEJAR A OBRA PERFEITA





INTRODUÇÃO

Projetar, orçar e construir. Esse é o caminho das pedras para materializar uma nova e sonhada casa. Ao contrário do que muitos pensam, nem só de dinheiro depende essa realização. Tempo é outro recurso crucial que deve ser reservado para a empreitada. Afinal, a pressa não é só inimiga da perfeição, mas também das suas finanças.

A melhor forma de se ter uma obra assertiva - com o mínimo de imprevistos e o máximo de satisfação final - é contar com especialistas de cada área envolvida nas três etapas do processo.

Em questão de projeto, o arquiteto é o profissional indicado para dar forma aos seus desejos e necessidades. Na parte de cálculo estrutural, só o engenheiro civil poderá garantir sustentação aos seus sonhos. Na matemática dos custos e prazos, o orçamentista é quem sabe antecipar todos os gastos que você terá para que possa economizar na compra dos materiais e manter o bom andamento da construção. Já na hora de transformar seu terreno em canteiro de obras, uma empresa de execução é a alternativa mais acertada para colocar em pé tudo o que foi criado e calculado nos estágios anteriores.

Aqui você vai entender como cada um desses passos e como toda essa equipe fará a diferença para você alcançar os maiores benefícios e escapar de enrascadas ao construir sua casa.



o custo para projetar uma residência é relativamente baixo - cerca de 5% do total da obra. Já o tempo indicado de quatro meses ou mais para desenvolver **os projetos arquitetônico e complementares** (conceitual, estrutural, hidráulico, elétrico, etc) e para aprová-los nos órgãos competentes representa cerca de 25% desse total.

Se puder levar mais do que quatro meses no projeto, ainda melhor para poder fazer com calma todas as alterações que achar necessárias e chegar a um projeto bem personalizado que atenda suas expectativas e caiba no seu orçamento.

Como esse conjunto de projeto será sua principal ferramenta para manter tudo organizado e sob controle, até poder entrar na casa nova, é recomendável que você busque uma empresa ou profissional de arquitetura estabelecido no mercado para passar seus sonhos para o papel. Deve ser uma empresa de arquitetura ou um arquiteto experiente no que faz e que tenha um conceito alinhado ao que você valoriza, que entenda suas necessidades e se adapte a elas em termos estético e prático - por exemplo, um visual mais moderno com proposta sustentável.

O exercício de imaginação e levantamento de prioridades iniciado na fase da compra do terreno agora vai começar a ganhar forma e se tornar realidade. Se você não passou por essa etapa, leia aqui as dicas de como escolher o terreno adequado para construir a casa que sonha - mesmo que já tenha o lote. Em nosso e-book **“Tudo o que você precisa saber para comprar seu terreno”** você vai entender como as características do seu terreno influenciarão diretamente no que poderá ser construído dentro dele.

Se você já tem o terreno, imagine-se chegando na casa que você está idealizando nele... Sua casa é térrea ou sobrado? Quantas vagas de garagem tem? Elas são cobertas ou descobertas? Gostaria que tivesse um acesso social, separado da garagem, para receber as visitas? Os ambientes internos são integrados ou separados? Quantos quartos

01

COLOCANDO NO PAPEL

A primeira fase de uma obra necessariamente será a de projeto. Ela é determinante e obrigatória em qualquer construção, porque legalmente não pode ser evitada e porque definirá tudo o que virá depois. Portanto, vale a pena investir tempo e dinheiro para amadurecer as idéias do que você espera do seu novo lar, para sua casa ficar como você sempre sonhou.

Nesse caso, o investimento será mais temporal do que financeiro, pois

são necessários? Quantos deles são suíte? A suíte principal tem uma ou duas duchas? Você precisa de um escritório? E o que quer ter na sua área de lazer? Como ela se comunica com a área interna?

Definir toda a estrutura desejada permite que o arquiteto possa dar uma estimativa bem real da metragem quadrada da sua residência. Com esta definição já é possível também ter uma **estimativa de custo da sua obra**. Com base em tabelas de mercado que apontam os custos por metro quadrado de uma casa de padrão simples, mediano ou alto, você consegue ter ideia se os seus maiores desejos estão cabendo no seu bolso.

Mas, atenção: esse ainda não é seu orçamento. É apenas o primeiro momento de confrontar o que imagina para sua casa com o que você pode pagar. A boa notícia é que você não vai necessariamente ter de abrir mão de alguns sonhos mais ambiciosos.

Se todos os seus desejos forem passados para o arquiteto, eles estarão previstos no projeto. Então, o espaço da piscina ficará reservado no local mais adequado para ela ou a sacada da sua suíte já terá todo o encanamento preparado para receber um ofurô e não será necessário quebrar tudo daqui cinco anos, por exemplo, quando puder instalar um desses sonhos de consumo.

Por isso, não é interessante ficar se limitando ao que acredita entrar no orçamento inicial, para não correr o risco de desviar o projeto do que você realmente espera da sua casa. O ideal é que se tenha o projeto de tudo o que você pensa fazer um dia, mesmo que não vá executar tudo de uma vez. Quando você se permite extrapolar e pensar longe, pode se programar para executar em fases.



02 NA PONTA DO LÁPIZ

Depois que o arquiteto finaliza seus trabalhos, você entra na fase dos números. Com base no projeto, o engenheiro orçamentista poderá calcular detalhadamente quanto vai custar para executá-lo (orçamento) e quanto tempo levará cada etapa da construção (prazos).

Esse é o profissional que apontará como seus gastos e seu cronograma devem andar juntos sem tirar seu fôlego financeiro. Embora não sejam obrigatórios, esses cálculos vão dar muito mais assertividade ao andamento e aos custos da sua obra.

O **orçamento analítico** vai levantar o valor de todo o material necessário, item por item, e a quantidade de cada item (desde aço, cimento, passando por parafusos e cabeamento elétrico até pisos, lustres e muito mais). Ele aponta ainda os itens que mais pesam na sua obra por meio da análise conhecida como **curva ABC**, que segue o princípio de Pareto ou regra 80/20.

Nessa curva, a faixa A destaca os 20% dos itens que representam 80% dos custos da obra. A faixa B concentra 30% dos itens que correspondem a 15% dos custos. E na faixa C estará a outra metade dos itens que somam apenas 5% dos custos totais. Como são muitos itens, ninguém consegue negociar todos eles. Ao saber quais são os pontos críticos, você poderá investir energia no que interessa para ter uma redução significativa de gastos.

Não adianta economizar em um item que não pesa. Hipoteticamente, se as torneiras estão na faixa C, economizar 80% nelas não mudará nada no seu orçamento final. Mas se você conseguir bons preços nas esquadrias, que estão na faixa A, mesmo que você economize apenas 5% com elas, o impacto disso será muitíssimo maior do que o que conseguir nas torneiras.

O orçamentista vai definir ainda o fluxo de caixa da obra ao especificar o que será gasto em cada etapa da construção, por meio do **cronograma físico-financeiro**. Ele resume os prazos e os valores totais envolvidos em cada etapa - que são essencialmente: serviços preliminares, movimentação de terra, fundações, estrutura, alvenaria, revestimentos, pintura, esquadrias, pavimentação, instalações e cobertura.

De forma bastante simplificada, por exemplo: entre todos os itens relacionados à fundação, no total serão gastos R\$ 15 mil nessa fase. Se no primeiro mês de obra, você vai fazer 80% da fundação, então vai gastar 12 mil. No segundo mês, os 20% restantes da fundação serão concluídos e será feito 50% da alvenaria, então você gastará R\$ 3 mil de fundação mais R\$ 20 mil de alvenaria. E assim por diante.

Outra grande vantagem de contratar um orçamentista, é que a precisão do levantamento desse profissional - que considera sempre uma possível variação de 10% a 15% - permitirá que alguns ajustes possam ser feitos no projeto para que a sua casa fique dentro das suas expectativas sem comprometer suas finanças.

Avançar do projeto para a execução da obra sem fazer orçamento e cronograma é a maneira mais fácil de perder o controle financeiro e sofrer com atrasos na construção da sua casa nova.

Ao visualizar esses gastos juntamente com o arquiteto, você poderá também pensar alterações para aumentar sua satisfação e reduzir seus custos. Supondo que a sua casa de 250 m² estava prevista com revestimentos de alto padrão, mas ficou mais cara do que você pode investir. É possível pensar em baixar a faixa de preços dos pisos orçados em R\$ 200 reais por metro quadrado para a faixa dos R\$ 100/m².

Ou, de repente, o orçamento pode ter ficado abaixo do esperado. O que permitirá a você gastar com uma esquadria especial que acreditava estar fora das suas possibilidades.

Procure reservar cerca de dois meses para esse estágio, porque com essa análise em mãos seu poder de negociação e suas chances de economizar vão aumentar consideravelmente. Em um projeto de R\$ 400 mil, por exemplo, conseguir uma economia de 10% na obra quer dizer reduzir R\$ 40 mil em gastos.



03

MÃOS A OBRA

Passada essa etapa de rascunhos, desenhos, cálculos e negociações, é chegada a hora de materializar tantos planos. Sua casa já pode começar a ser construída! Mas você não precisa se assustar com a imensidão de coisas envolvidas numa obra, porque não necessariamente terá de lidar com toda essa complexidade. Existem diferentes modelos de contratação para realizar a construção, e em dois deles você entrega na mão de entendidos toda a responsabilidade da execução ou uma boa parte dela.

O melhor dos mundos é contar com uma **empresa de execução** para cuidar de todos os detalhes. Neste modelo, a empresa cobrará um preço único e fechado para todo o trabalho até a entrega das chaves, com pagamento parcelado. Ela se ocupará exatamente de tudo: assumirá a contratação da mão de obra, a supervisão do arquiteto, do engenheiro e do mestre de obra, será responsável pela segurança e pela limpeza do canteiro de obras, pela compra dos materiais e até pela compra dos móveis e artigos decorativos, se você tiver feito também um projeto de interiores. É, sem dúvida, a melhor forma de evitar dores de cabeça e enrascadas.

Adotar a **autoconstrução** - prática em que o dono mesmo ou um empregado toca a obra, assumindo todos os riscos - não é caminho nada recomendável para quem não tem familiaridade com a área de construção ou, pelo menos, com boa parte dos processos de uma obra.

Uma solução intermediária entre a empresa de execução e a autoconstrução, é a contratação de um **administrador experiente**. Esse profissional se ocupará da mão de obra, do orçamento, da compra dos materiais e da condução da obra. Essa opção demandará mais participação sua do que no caso da empresa de execução, o que algumas pessoas consideram um ponto positivo.

Os prazos de construção variam bastante, mas, de forma geral, este estágio não costuma levar menos de 8 meses, de segunda a sábado, o dia inteiro de trabalho pesado. Portanto, deve ser encarado com muito profissionalismo e comprometimento. Afinal, será decisivo para concretizar o sonho da casa nova.

Depois disso, finalmente, é só entrar e morar.



SEGURO MORREU VELHO

Nenhuma das medidas descritas aqui - nem mesmo todas elas juntas - elimina totalmente os **imprevistos**. Eles acontecem em todas as obras, das menos organizadas até as mais planejadas. Nas mais improvisadas, há mais chances de acontecerem em maior número e com consequências às vezes graves, principalmente se a fase de projeto também não tiver sido levada a sério. Podem chegar a questões complexas, como descer a tubulação de esgoto e encontrar uma viga no caminho ou encontrar um enorme formigueiro na hora de fazer a fundação da casa. Já nas construções mais planejadas, a quantidade e o impacto dos imprevistos certamente serão menores.



(12) 3629.5371



(12) 99661.5550



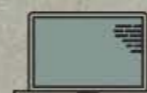
sbruzziarquitetura@gmail.com



[@sbruzziarquiteturaeinteriores](https://www.instagram.com/sbruzziarquiteturaeinteriores)



[@sbruzziarquiteturaeinteriores](https://www.facebook.com/sbruzziarquiteturaeinteriores)



sbruzziarquitetura.com.br