CAIO PELISSON

ARQUITETURA & DESIGN

MANUAL DA OBRA

INTRODUÇÃO

Costuma-se dizer que “obra é sempre uma caixa de surpresas”. Você decide trocar o revestimento do banheiro e acaba tendo que mexer no encanamento, por exemplo.

É verdade que toda obra está sujeita a fatores desconhecidos, mas eles podem ser reduzidos ao máximo com um bom planejamento. Para te ajudar nesse percurso, montamos o Manual da Obra, um material que irá te oferecer as bases para administrar a sua obra ser dor de cabeça

Apresentamos nesse Manual tudo que você precisa saber sobre como fazer a sua obra, vamos falar sobre como contratar mão de obra qualificada, como interagir bem com a equipe, como organizar o ambiente para evitar transtornos e maximizar a eficiência, fazendo com que a sua obra acabe dentro do prazo determinado.

Com esse Manual nas mãos você será capaz de coordenar com sucesso a sua obra. Tudo que você precisa para isso é tempo e disposição.

Seguindo nossas dicas você vai perceber que coordenar de forma eficiente uma obra é algo que pode ser feito mesmo por quem não é um profissional da área.

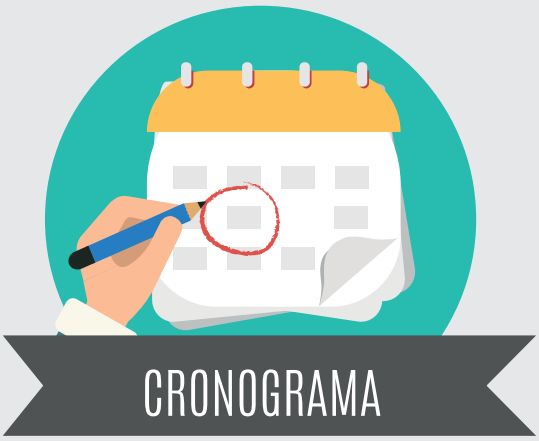
COMO FUNCIONA?

Esse manual é composto por 4 itens principais, três deles são específicos de cada obra e um deles é comum a todas.

Oferecemos aqui um passo-a-passo para administrar uma obra de reforma na sua casa ou apartamento. Os itens essenciais para garantir o funcionamento da sua obra, são:

PROJETO

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA



CRONOGRAMA

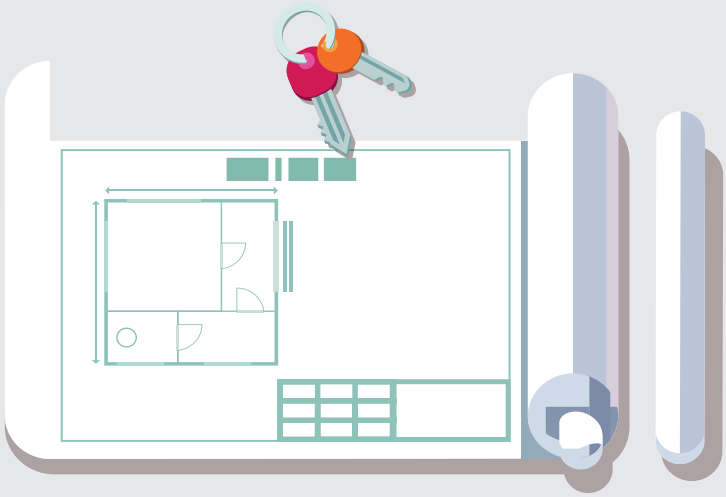
PASSO-A-PASSO

Vamos começar nosso percurso explicando um pouco sobre cada um dos três primeiros itens.

PROJETO ARQUITETÔNICO

O Projeto Arquitetônico de reforma divide-se em Estudo Preliminar, Projeto Executivo e Detalhamento/Elevação. Vamos entender um pouco mais sobre cada um deles.

O Projeto Executivo é feito com base em Estudos Preliminares e Anteprojetos. Essas fases antecedentes garantem que as ideias estejam todas em conformidade. Só depois disso é que são gerados os seguintes desenhos:



- Planta de construção
- Planta de demolição
- Planta de Layout
- Planta de forro
- Planta de piso
- Planta de circuitos elétricos
- Planta de Iluminação
- Planta de ar condicionado
- Elevações com pontos de utilidade (elétricos, hidráulicos, ar condicionado).

Já o Projeto de Detalhamento é composto de:

- Elevações
- Áreas molhadas (cozinha, área de serviço e banheiro)
- Marcenaria
- Detalhes específicos
- Marmoraria
- Paginação de pisos e revestimentos

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

Na Planilha Orçamentária devem ser listados todos os itens que serão necessários para execução da sua obra, incluindo os insumos e a mão de obra.

Veja a seguir um exemplo de parte de uma planilha orçamentária:

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	UNIDADE	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
PISO DE COZINHA	50	m2	R$100,00	R$5.000,00
PAREDE DE COZI-NHA	40	m2	R$110,00	R$4.400,00
REVESTIMENTO	1	cj	R$14.000,00	R$14.000,00
BANCADA	1	cj	R$4.100,00	R$4.100,00
FRETE	1	vb	R$400,00	R$400,00
LUMINÁRIA	1	cj	R$1.300,00	R$1.300,00
FITA DE LED	6	m	R$40,00	R$240,00
FONTE PARA FITA LED	2	pc	R$130,00	R$130,00
GRANITO PRETO	1	cj	R$3.800,00	R$3.800,00
PENDENTE MESA DE JANTAR	1	pc	R$920,00	R$920,00
EMBUTIDO PARA 1 LAMP.	1	pc	R$100,00	R$100,00

Importante:
Quanto mais completa e detalhada for a sua planilha orçamentária, maiores são as chances de conseguir realizar a sua obra dentro de um orçamento pré-estabelecido!

CRONOGRAMA

Diversas questões podem fazer com que a sua obra atrase. E todo mundo quer evitar um atraso, afinal de contas, tempo é dinheiro. Mas como fazer com que todas as etapas da sua obra sejam realizadas dentro do prazo determinado? Essa é a função do cronograma. Nele você deve deixar claro em que ordem e com que duração será realizada cada fase da sua obra.

Veja abaixo um exemplo de uma parte do cronograma de obra:

G351 | LD

18 - CRONOGRAMAS

18.01.01	Prazo previsto para execução	15	meses	18.01.03	Data prevista de término	20/01/2019

Item	Serviço	Valor R$	Valor %	Executado %	Parcela-01 Sp* %	Parcela-01 Ac* %	Parcela-02 Sp* %	Parcela-02 Ac* %	Parcela-03 Sp* %	Parcela-03 Ac* %
18.01	Serviços preliminares e gerais	5.300,00	1,32		**90,0**	90,00		90,00		90,00
18.02	Infra-estrutura	29.515,20	7,37		**45,5**	45,50	**54,5**	100,00		100,00
18.03	Supra-estrutura	51.112,25	12,77				**15,0**	15,00	**30,0**	45,00
18.04	Paredes e painéis	30.736,55	7,68				**15,0**	15,00	**30,0**	45,00
18.05	Esquadrias	51.368,60	12,83							
18.06	Vidros e plásticos	9.540,00	2,38							
18.07	Coberturas	19.828,40	4,95							
18.08	Impermeabilizações	7.725,95	1,93							
18.09	Revestimentos internos	27.291,00	6,82							
18.10	Forros	8.505,00	2,12							
18.11	Revestimentos externos	15.781,00	3,94							
18.12	Pintura	23.796,00	5,94							
18.13	Pisos	45.815,05	11,44							
18.14	Acabamentos	5.069,50	1,27							
18.15	Instalações elétricas e telefônicas	15.900,00	3,97		**8,2**	8,20		8,20		8,20
18.16	Instalações hidráulicas	15.750,00	3,93		**6,0**	6,00		6,00		6,00
18.17	Instalações de esgoto e águas pluviais	16.400,00	4,10							
18.18	Louças e metais	18.555,00	4,63							

Proposta

PASSO-A-PASSO

Talvez você já tenha os três itens que acabamos de discutir (Projeto, Planilha e Cronograma), ou então considere que a reforma da sua casa ou apartamento é tão simples que não precisa de nada disso, você mesmo pode conversar com o empreiteiro e determinar tudo que precisa ser feito. Aqui, na Caio Pelisson Arquitetura e Design, entendemos a importância desses documentos e não recomendamos seguir numa obra sem eles. Ainda assim, as dicas do passo-a-passo podem ser úteis.

Se eu não tiver como fazer todos esses itens, devo optar por algum?

Sim! O projeto é o item mais importante entre eles. Sem um projeto fechado você pode acabar com uma surpresa desagradável no final da sua obra. Além disso, reforçamos que qualquer pessoa que já fez uma obra sem esses itens vai te dizer que uma Planilha Orçamentária e um Cronograma teria feito toda a diferença.

Fique de olho na legislação:

Após a publicação da NBR 16280:2014, estabelece "A norma estabelece que toda reforma de imóvel que altere ou comprometa a segurança da edificação ou de seu entorno precisará ser submetida à análise da construtora/incorporadora e do projetista, dentro do prazo decadencial (a partir do qual vence a garantia). Após este prazo, exigirá laudo técnico assinado por engenheiro ou arquiteto. E o síndico ou a administradora, com base em parecer de especialista, poderão autorizar, autorizar com ressalvas ou proibir a reforma, caso entendam que ela irá colocar em risco a edificação"

PASSO-A-PASSO

Confira tudo que precisa ser feito para que a sua obra atenda as exigências legais:

- ✔ Preparar a documentação
- ✔ Escolher prestadores de mão de obra (internos e terceirizados)
- ✔ Cotar, escolher e comprar os materiais
- ✔ Ajustar o cronograma
- ✔ Mãos à obra!

Sobre a documentação, normalmente são exigidos:

- ✔ RRT ou ART*
- ✔ Projeto
- ✔ Memorial descritivo
- ✔ Seguro residencial

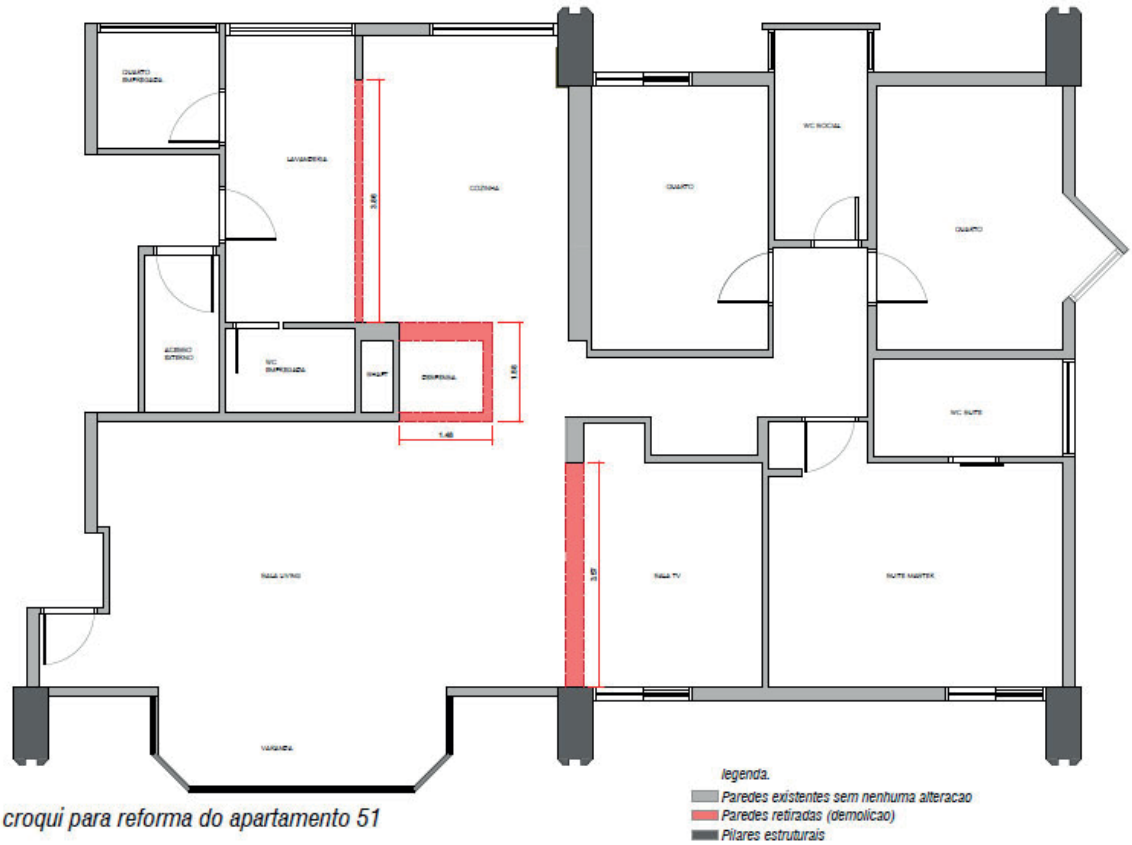
RRT ou ART são os termos de Responsabilidade Técnicas emitidos pelo profissional Arquiteto (RRT) ou Engenheiro (ART). ART e RRT é uma Anotação de responsabilidade técnica que todo engenheiro registra seus serviços junto ao CREA, já RRT é um Registro de Responsabilidade Técnica que é direcionado aos Arquitetos que registra junto a CAU.

No caso de uma reforma, tanto o Arquiteto como o Engenheiro Civil podem ser responsáveis. A RRT custa por volta de R$ 96,00, o valor pode ser pago por boleto e faz-se necessária apresentação da via original assinada pelo profissional para validação do documento.

PASSO-A-PASSO

O Projeto deve conter no mínimo uma planta indicando quais mudanças serão feitas na sua reforma. Indicando, por exemplo, o que será substituído, o que será demolido, o que será construído, etc.

Já o Memorial Descritivo é um documento no qual se explica tudo que será feito durante a sua obra. O documento precisa ser assinado pelo menos profissional que emitiu a sua RRT ou ART.



croqui para reforma do apartamento 51

O Seguro Residencial, por sua vez, é algo facultativo. Se você estiver reformando imóvel em área condominial, talvez ele seja uma exigência da administradora ou do síndico.

PRESTADORES DE MÃO DE OBRA

Vamos falar agora sobre a equipe de mão de obra interna que executará sua obra, essa equipe é composta de várias frentes de serviços. E inclui profissionais como:

- Pintor
- Pedreiro
- Eletricista
- Encanador
- Gesseiro
- Colocador de revestimento

Nossas dicas:

Na hora de realizar os contratos, mesmo que os serviços sejam realizados pelo mesmo profissional, o ideal é que você opte por contratos separados. Você pode encontrar os modelos de contrato em nosso site, solicite o seu.

Finalizou a fase de contratação? Excelente, mas antes de começar a obra recomendamos que você reúna todos os envolvidos na obra, alguns dos contratados podem ainda não se conhecer, e esse é também o momento de determinar as regras de conduta no decorrer da obra, para evitar problemas com as equipes.

ESTABELECENDO REGRAS NA OBRA

Estabeleça o horário de trabalho

Determine regras para uso dos banheiros durante a obra

Pontue questões sobre a necessidade de manutenção de um bom relacionamento entre os envolvidos durante a obra.

Combine regras e horários para refeições.

Estabeleça que um dos profissionais (normalmente o pedreiro), seja responsável pela limpeza geral do canteiro. Quando usamos a lógica de “cada um limpe o que sujou” isso normalmente não funciona muito bem.

Forneça material e equipamentos para que a limpeza aconteça da forma devida, estabeleça ainda que ela seja feita diariamente.

Defina o local no qual serão guardadas as ferramentas e materiais, ter um almoxarifado pode ser fundamental para a realização da sua obra e organização do canteiro.

Estabeleça que é proibido fumar e beber na obra.

Mencione que os responsáveis pelos serviços precisam atender ligações em horário comercial ou retornar o mais breve possível.

Visite a sua obra com frequência, se possível faça isso todos os dias e de preferência em horários diferentes.

CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Tente definir o mais breve possível a contratação dos terceiros .

Serviços normalmente contratados:

- Marmoaria
- Ar condicionado
- Revestimentos de piso e parede
- Luminárias
- Louças e metais
- Marcenaria
- Esquadrias
- Aquecedor
- Vidros e espelhos

Na contratação, certifique-se de verificar os prazos de entr-ga e o impacto que isso pode causar no cronograma geral da obra. Informe sempre os prestadores de serviço internos sobre o que ficou combinado com empresas terceirizadas.

ESCOLHA DOS MATERIAIS

Obras demandam uma grande variedade de materiais, a quantidade vai depender do tipo de obra e do porte da mesma. Para compra, os home centers são boas opções, mas nem sempre eles têm o melhor preço, condição ou mesmo qualidade de materiais.

Além disso, considere o orçamento disponível e o que precisa comprar. Preste atenção nas quantidades necessárias e confira cada item em diferentes locais. É interessante, por sinal, que você peça a opinião de diferentes profissionais sobre a quantidade e qualidade do material.

O importante é que você tenha uma lista do que será necessário e que vá pensando na compra, pois, muitas coisas tem prazo de entrega longo, o que pode parar a obra e causar transtornos. Por isso, é importantante mecionar novamente a ferramenta Planilha Orçamentária, pois, nela está listado o que e quanto você precisa.

ALINHAMENTO DO CRONOGRAMA

Com a informação de prazo de entrega do material, reúna a equipe que vai trabalhar na obra e alinhe com todos os prazos e daí é só começar a obra!

CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES

Você não precisa ser um profissional da área para administrar bem a sua obra, o que realmente se faz necessário é que você tenha em mãos as ferramentas certas. E quais são elas mesmo? Bem, são as ferramentas que apresentamos neste manual.

Por isso, antes de começar a obra, é importante que você tenha um Projeto. Pesquise alguém ou um escritório que dialogue com seu estilo e possa oferecer um bom projeto. Deixe claro que você deseja administrar sua própria obra e que, para isso, vai precisar que todas as informações do projeto estejam da forma mais clara possível.

Além disso, pense em quantas histórias você conhece de pessoas que começaram a fazer uma obra, mas tiveram que parar por falta de verba? Para evitar que isso aconteça, recomendamos que você tenha também uma Planilha Orçamentária. É importante que você saiba exatamente quanto irá gastar antes de começar a obra. Com todos os custos determinados, você poderá se planejar da melhor forma possível.

Não esqueça do Cronograma:

Com esse documento você saberá que fase começa antes de qual, se existem trabalhos que podem ser realizados de forma simultânea, enfim, toda a dinâmica da obra será melhor organizada com o Cronograma. Não importa o porte da sua obra, um cronograma irá te ajudar bastante.

CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES

Você já conhece as ferramentas básicas para execução da sua obra, e está pronto para começar a planejar tudo da forma correta, sendo totalmente capaz de administrar sua própria obra. Ainda assim, é importante destacar que:

Programação é a chave para o sucesso de uma obra. Quanto melhor programado tudo estiver, menos trabalho você terá na obra. E é por isso que as ferramentas Planilha Orçamentária e Cronograma são fundamentais.

Você precisa ter disponibilidade de tempo para visitar regularmente a sua obra. Afinal de contas, está por perto sempre, avalie cada etapa, isso vai permitir que as coisas andem da forma devida.

Não feche contrate prestadores de serviço sem antes fazer uma análise criteriosa de suas referências. Além disso, mesmo que os profissionais sejam conhecidos e bem indicados, não abra mão do contrato, pois, isso vai ajudar no correto andamento dos procedimentos de execução da sua obra.

Agora que você já conhece nossas dicas administrar a sua obra vai ficar muito mais fácil, o mais importante de tudo é que você esteja sempre por perto, fiscalizando a obra, para que a reforma atenda todas as suas expectativas, mas o processo não pode e nem deve se tornar numa dor de cabeça.

É por isso que criamos esse Manual, para apontar quais as ferramentas necessárias para realização da sua obra da melhor maneira possível. Com essas ferramentas, você corta o custo de uma outra pessoa tomando conta da sua obra, além de organizar tudo.

O escritório Caio Pelisson Arquitetura e Design pode te ajudar fazendo o Projeto, a Planilha Orçamentária e elaborando e alinhando o Cronograma da sua obra. Fazemos isso para todo o Brasil.

Nossos projetos são extremamente detalhados, o que permite que você tenha uma noção real de quanto a sua obra irá custar. Depois da compra feita, ajustamos o cronograma para que então a sua obra possa ser iniciada.

Além do Manual e das ferramentas, você conta ainda com a nossa assistência por e-mail, telefone, mensagens e até mesmo acompanhamento durante a obra.

Conte conosco!

Caio Pelisson – Arquiteto.
Fone: (19) 3702.2238
Whatsapp: (19) 98133.7909
E-mail: contato@arquitetocaio.com
www.arquitetocaio.com.br