



Arquitetura & Engenharia

PENSE



ÍNDICE

Capítulo 1

Do sonho à realização
...03



Capítulo 2

Aquisição do terreno
...04



Capítulo 3

O projeto...06



Capítulo 4

Planejamento completo
...08



Capítulo 5

Contratação de
mão-de-obra
...09



Capítulo 6

Compra de materiais
...09



Capítulo 7

Sempre alerta
...10



Capítulo 8

Comentários finais
...11



Capítulo 1

Do sonho à realização

Com a idéia da casa registrada no papel ou na cabeça, o brasileiro parte para a concretização dos seus sonhos. Nessa hora, surge o conflito entre os sonhos e as etapas de realização da construção. É fato: o brasileiro raramente leva em conta as características do terreno ao idealizar a casa. Ignora as noções de espaço e racionalidade de um projeto arquitetônico, e a planta imaginada prevê um número enorme de aposentos. Mesmo assim, ele acredita que irá concretizar exatamente o que está na sua cabeça.

Nem sempre dá certo! Acontece que boa parcela das pessoas acredita que precisa de um “especialista” apenas para revisar tecnicamente a planta que elabora. Assim, chamam amigos ou parentes envolvidos com arquitetura ou construção para passar a limpo um projeto de autoria própria. Muitos problemas poderiam ser evitados se ele contratasse um profissional.

O ideal seria que o cliente encaminhasse as idéias para um arquiteto, para que essas idéias resultassem num projeto. O principal papel do profissional é traduzir no projeto o que o cliente pode, precisa e deseja, e muitas vezes não sabe. Por isso é importante conhecer a maneira

como esse cliente vive e como ele vai querer viver dali em diante. Muitas vezes, as pessoas desejam morar em casas com arquitetura Mediterrânea, Americana ou tipo Villaggio Italiano. Nessa hora, o arquiteto tem que interpretar esse desejo, ou seja, entender que esse é o ambiente que o cliente procura e, com esse dado, propor soluções possíveis.

Este trabalho não deve ser analisado como “a verdade sobre a construção”, mas deve servir para auxiliar o cliente e o profissional na elaboração de um bom projeto.

Capítulo 2

Aquisição do terreno

A localização é excelente. O preço, convidativo. Mas antes de fechar o negócio, consulte um profissional: o local pode esconder detalhes que podem encarecer a obra! Não são raros os casos de quem comprou o terreno e depois descobriu que teria gastos adicionais na execução da obra.

A localização do terreno é de fundamental importância: um terreno situado entre prédios, próximo de oficinas ou em esquinas poderá influenciar no projeto e nos custos de execução, dentre outros.

Se o lote for localizado em um condomínio, haverá normas próprias para construção (recuos, muros, etc...). O mesmo ocorre em bairros estritamente residenciais.

Necessário também se faz analisar o solo: se é seco, propenso a alagamentos ou vertentes de águas, se é inclinado, plano, etc. Pode haver necessidade de terraplenagem...

Uma prévia consulta em relação à pendências em cartórios, dívidas em setores da prefeitura, dívidas com asfaltamento, conferência das metragens apresentadas na escritura e localização correta do lote, são imprescindíveis.

Deve-se sempre analisar todos os fatores e seu preço. Nada é bom e de graça! Portanto, verificar a relação custo x benefício poderá trazer num primeiro momento a idéia de se ter pago um valor elevado pelo lote, mas posteriormente o negócio pode revelar-se lucrativo.

Observações simples, desprovidas de emoção e sonhos, fazem com que a aquisição do lote seja a mais consciente possível e futuramente melhor aproveitada.

Capítulo 3

O projeto

Invista na contratação de um arquiteto para fazer o projeto da sua residência. A “economia” nesta etapa poderá significar pensamentos ou comentários do tipo “até que ficou bonitinho”, “da próxima vez vamos fazer diferente”, “vou vender e fazer outra”, “o pedreiro errou” ou “pensei numa coisa e saiu outra”.

Quando constróem uma casa, as pessoas não pensam em desfazer-se dela um dia, mas seria interessante ter a casa dos sonhos e poder transformá-la num bom negócio.

A primeira fase de um projeto é só conversa. Nada melhor que sentar com o arquiteto, sem pressa, e falar sobre seu projeto de vida. Um bom papo é fundamental para se conhecer os futuros moradores, seus costumes, suas necessidades, seu estilo de vida. Assim nascem os primeiros rascunhos, como retrato dos desejos das pessoas. Deixe suas expectativas muito claras para que o profissional desenvolva o trabalho com o máximo de informações.

Nessa fase é muito importante que o cliente já tenha em mente o quanto vai querer investir no seu novo empreendimento. Não é raro encontrar pessoas que

passam de cinco até dez anos para conseguir concluir a casa dos sonhos. Quando conseguem chegar ao final, já bastante desgastadas psicológica e financeiramente, descobrem que a construção não mais preenche suas necessidades e seu estilo de vida. Evite colocar no projeto cômodos supérfluos, pense no que você tem certeza que vai utilizar. Lembre-se que quanto maior a área construída, maior o desembolso imediato de dinheiro e maior o custo e esforço para manutenção.

Terminada esta etapa, chega a hora da elaboração do anteprojeto. A partir dos rascunhos, o arquiteto traça um esboço da casa, o que permite fazer estimativas de custos. Com esta estimativa em mãos, o cliente define o que tem condição de realizar e aquilo que vai ficar no arquivo dos sonhos. Essa etapa, que pode significar o sucesso ou o fracasso da obra, é parte obrigatória de um bom projeto.

A próxima etapa é técnica. São plantas para aprovações, elaboração de memoriais, pagamentos de taxas e emolumentos... Enfim, toda a parte de arte final e aprovação de projetos junto aos órgãos competentes.

Revise o projeto, esclareça as suas dúvidas e só bata o martelo quando se considerar **satisfeito**. Lembre-se que é muito mais fácil e barato rasgar ou guardar papéis, do

que derrubar paredes, pagar todas as taxas novamente e ainda não alcançar plena realização.

Capítulo 4

Planejamento completo

Depois do projeto pronto e revisado, é hora de começar construir, certo? Errado!

Antes que os imprevistos comecem a desabar sobre sua cabeça com a obra em andamento, é preciso planejar as etapas construtivas. Em obras administradas por escritórios especializados, as etapas à serem executadas e os pagamentos são realizados na medida em que o trabalho evolui e o cliente recebe periodicamente relatórios de gastos.

Os gastos, em geral, batem com os previstos, já calculados com margens de erro, supondo imprevistos. O controle é acompanhado pelo cliente, que aprova cada pagamento. O planejamento prevê quantidades de materiais e mão-de-obra para cada fase da construção, o que facilita a administração financeira. A remuneração da mão-de-obra é feita por medição, e é contratualmente firmada. Este sistema evita que sejam pagos períodos ociosos.

O gerenciamento do trabalho, coordenação do projeto, levantamento de preços, compra de materiais,

medição de serviços e relatórios ao cliente, podem, em primeira instância, acrescer o valor da obra, mas certamente serão recompensados posteriormente.

Capítulo 5

Contratação de mão-de-obra

A formação de equipe de trabalho não é fácil. Dela depende o sucesso da empreitada. Sempre deve ser observada a relação custo x benefício na contratação. Faça várias pesquisas de preços para a realização das diversas etapas construtivas. Sempre pondere o preço e a competência dos operários.



Capítulo 6

Compra de materiais

Pesquise exaustivamente os preços de materiais de construção e peça orçamentos por escrito. Mesmo com inflação baixa, ainda existe grande variação de valores. Faça pesquisa levando em conta os parâmetros estabelecidos pelo profissional que fez seu projeto e tente achar a melhor relação entre qualidade e preço. As pessoas se esquecem que a casa, além do custo de construção, também tem um custo de manutenção. Usar material de baixa qualidade é sinônimo de economia

só a curto prazo. Em pouco tempo, haverá problemas. Às vezes é possível fechar um pacote para a compra de uma grande quantidade de materiais numa única loja e, assim, negociar um desconto ou o pagamento à prazo. Mesmo que não seja o seu caso, pechinche.



Confira se o que está sendo entregue na obra é o mesmo material que você comprou e se veio na quantidade certa.

Cuidado na aquisição antecipada de materiais de acabamento e de decoração. É comum as pessoas comprarem por impulso quando há uma oferta tentadora, acarretando problemas no fluxo de caixa da obra ou risco de terem um “guarda-roupa na cozinha”.

Capítulo 7 **Sempre alerta**

Acompanhe de perto a obra para ter certeza de que o planejado está sendo cumprido e de que não há desperdícios.

Existem muitos casos em que os operários fazem “pequenas modificações” no projeto, às vezes por ignorância, ou por pensarem entender melhor do assunto do que o autor do projeto, ou responsável técnico.

Capítulo 8

Comentários finais

Construir é coisa séria. É uma decisão que deve ser muito bem avaliada, desde a concepção de um projeto arquitetônico até a execução da obra.

Um dos segredos de uma obra bem sucedida está no planejamento das diversas fases, encurtando com isso o tempo de execução. É na atividade de projetar e planejar que são identificados com antecedência os prováveis obstáculos que podem ocorrer na execução. Tais problemas devem ser tratados antecipadamente de forma sistêmica e com critérios. Lembre-se sempre que sua obra deve ser tratada como uma empresa.

Partir para a ação sem ter planejado anteriormente é fazer o acessório antes do essencial. É começar pelo meio ao invés de seguir uma ordem lógica. É fazer errado por três, quatro ou sabe-se lá quantas vezes. É perder tempo e dinheiro.

Esperamos que estas considerações se transformem em práticas imprescindíveis para o gerenciamento de sua obra e acreditamos profundamente nas melhorias e na otimização dos resultados advindos desta linha de raciocínio.

SUCESSO !!!!!!!!!