

# Quadro de prioridades

Escreva o que te incomoda hoje e separe em três grupos. Se o dinheiro não couber, corte de baixo para cima.

Essencial

Sem isso, não vale reformar.

Pode adaptar

Quero, mas aceito mais simples.

Se sobrar dinheiro

Bem-vindo, mas não manda na obra.

## Escopo por ambiente

| AMBIENTE | DEMOLIR | TROCAR | MANTER |
|----------|---------|--------|--------|
|          |         |        |        |
|          |         |        |        |
|          |         |        |        |
|          |         |        |        |
|          |         |        |        |
|          |         |        |        |
|          |         |        |        |
|          |         |        |        |
|          |         |        |        |
|          |         |        |        |

Esta lista é o seu escopo: tudo o que será feito. Entregue a quem for projetar e orçar.

# Volta pelo imóvel

De dia, ambiente por ambiente. Anote onde viu.

## O QUE OLHAR

## ONDE E O QUE VI

### Paredes e teto

rachadura, mofo, bolha de tinta, som oco

### Piso

peça solta ou estufada, desnível

### Água

mancha, rejunte escuro, cheiro de ralo, umidade

### Elétrica

extensões, tomada que esquenta, disjuntor que desarma

### Portas e janelas

enrosca, entra vento ou água

Marcou algo em água, elétrica ou rachadura? Peça avaliação de um profissional antes de fechar o escopo.

## Regras do prédio e da cidade

- ☐ A obra mexe em estrutura, elétrica, hidráulica, gás, impermeabilização, fachada ou área comum? Plano de reforma assinado por arquiteto ou engenheiro (RRT ou ART) entregue ao condomínio antes de começar (ABNT NBR 16280).
- ☐ Regimento interno lido: dias e horários de obra, elevador, entrada de material, caçamba.
- ☐ Aumento de carga elétrica consultado com o condomínio.
- ☐ Alvará verificado na prefeitura, se a obra muda área, estrutura, altura do teto ou divisão de ambientes.
- ☐ Estado do vizinho fotografado, com licença dele, antes de demolir (ou aviso por escrito).

## Quem faz o quê

Papel sem nome fica com você.

| PAPEL               | NOME | CONTATO | REGISTRO (CAU/CREA) |
|---------------------|------|---------|---------------------|
| Projeto             |      |         |                     |
| Execução            |      |         |                     |
| Compras             |      |         |                     |
| Coordenação         |      |         |                     |
| Responsável técnico |      |         |                     |

## Equipes por especialidade

| ESPECIALIDADE            | NOME | CONTATO | CONTRATO ASSINADO? |
|--------------------------|------|---------|--------------------|
| Elétrica                 |      |         |                    |
| Hidráulica               |      |         |                    |
| Alvenaria e revestimento |      |         |                    |
| Gesso e forro            |      |         |                    |
| Pintura                  |      |         |                    |
| Marcenaria               |      |         |                    |
| Marmoraria               |      |         |                    |

## Se alguém coordena, cobre dele

- |                                                   |                                                                |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Cronograma atualizado    | <input type="checkbox"/> Controle de pago × feito              |
| <input type="checkbox"/> Relatório de cada visita | <input type="checkbox"/> Fotos antes de fechar paredes e forro |
| <input type="checkbox"/> Compras no prazo         |                                                                |

# O projeto está completo?

Vale também para conferir um projeto que você já tem.

- ☐ Planta do que demole e do que constrói
- ☐ Pontos de elétrica, iluminação e água marcados
- ☐ Forro e iluminação
- ☐ Lista de acabamentos com marca, modelo e quantidade
- ☐ Marcenaria e bancadas desenhadas com medidas
- ☐ Desenho de como piso e revestimento serão assentados

## Etapas aprovadas

| ETAPA                 | APROVADA EM | OBSERVAÇÕES |
|-----------------------|-------------|-------------|
| 1 · Levantamento      |             |             |
| 2 · Estudo preliminar |             |             |
| 3 · Anteprojeto       |             |             |
| 4 · Projeto executivo |             |             |

## Pergunte ao arquiteto

Que etapas estão incluídas?

Que desenhos eu recebo?

Você acompanha a obra ou só entrega o projeto?

**Sinal de alerta:** "o resto a gente decide na obra".

# Os 4 blocos do dinheiro

| BLOCO      | O QUE ENTRA                                                                         | VALOR |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Obra       | demolição, paredes, elétrica, hidráulica, forro, piso, revestimento, pintura        |       |
| Sob medida | marcenaria, bancadas, vidros, esquadrias, metais e louças                           |       |
| Para morar | móveis, luminárias, cortinas, eletrodomésticos                                      |       |
| Esquecidos | projeto e responsável técnico, caçamba, proteção do prédio, frete, limpeza, aluguel |       |
| Reserva    | veja abaixo                                                                         |       |
| Total      |                                                                                     |       |

## Reserva para imprevistos experiência da Path

5%

Imóvel novo, projeto completo e materiais definidos

10%

Imóvel antigo, mesmo planejamento

20–40%

Sem planejamento. Pode passar disso.

## Caixa da obra

| MÊS | OBRA (MEDIÇÕES) | COMPRAS | SOB MEDIDA | TOTAL DO MÊS |
|-----|-----------------|---------|------------|--------------|
| 1   |                 |         |            |              |
| 2   |                 |         |            |              |
| 3   |                 |         |            |              |
| 4   |                 |         |            |              |
| 5   |                 |         |            |              |
| 6   |                 |         |            |              |

A obra é paga por medição do que foi feito e conferido. Cerca de 10% fica retido até o fim.

## Cheque antes

- ☐ Registro ativo no CAU ou CREA de quem assina
- ☐ Duas obras anteriores vistas, de preferência uma em andamento
- ☐ Nota fiscal e CNPJ ou MEI
- ☐ Orçamento por escrito: mão de obra, material, pagamento e datas (CDC, art. 40: vale 10 dias, salvo combinado diferente)

## Compare lado a lado

|                              | A | B | C |
|------------------------------|---|---|---|
| Nome                         |   |   |   |
| Cotou o mesmo escopo?        |   |   |   |
| Material incluso ou à parte? |   |   |   |
| Prazo total                  |   |   |   |
| Forma de pagamento           |   |   |   |
| Obras vistas                 |   |   |   |
| Valor                        |   |   |   |

O valor fica por último de propósito. Um orçamento muito abaixo dos outros muitas vezes cotou menos coisa.

**Sinal de alerta:** mais da metade adiantado, ou "contrato não precisa, a gente se entende".

# O contrato precisa ter

Orientação do Idec. Marque o que o seu contrato já tem.

- ☐ Partes, com documento
- ☐ Escopo detalhado, com o projeto anexado
- ☐ Quem fornece o material (se não disser, entende-se só mão de obra: Código Civil, art. 610)
- ☐ Valores de mão de obra e de material, separados
- ☐ Início, fim e multa por atraso
- ☐ Pagamento por medição do que foi executado e conferido
- ☐ Retenção (em torno de 10%) liberada só depois da vistoria e das pendências
- ☐ Como mudanças são orçadas e aprovadas
- ☐ Quem responde por dano a vizinho ou à área comum, e se há seguro
- ☐ Como encerrar o contrato se não der certo
- ☐ Garantia por escrito, inclusive da marcenaria

## Especialistas

- ☐ **Marcenaria:** projeto detalhado, marca das ferragens e prazo de fabricação por escrito
- ☐ **Marmoraria:** chapa escolhida por você; medição no local, com as bases instaladas
- ☐ **Gás:** empresa credenciada, com teste e laudo

# Cronograma de compras

Data para pedir = data do passo – prazo de entrega – uma folga. O de maior prazo se pede primeiro.

| ITEM                | PRAZO DE ENTREGA | PASSO DA OBRA | DATA PARA PEDIR | PEDIDO EM |
|---------------------|------------------|---------------|-----------------|-----------|
| Marcenaria          |                  | 13            |                 |           |
| Bancadas            |                  | 11            |                 |           |
| Revestimentos       |                  | 10            |                 |           |
| Louças e metais     |                  | 14            |                 |           |
| Esquadrias e vidros |                  |               |                 |           |
| Luminárias          |                  | 9 e 15        |                 |           |
|                     |                  |               |                 |           |
|                     |                  |               |                 |           |
|                     |                  |               |                 |           |

## Na compra e na entrega

- ☐ Compra pela lista do projeto: marca, modelo, cor, quantidade
- ☐ Revestimento todo de uma vez, do mesmo lote (vem na caixa)
- ☐ Sobra para perdas e reposição
- ☐ Conferido na entrega, antes de assinar: quantidade, lote, peça quebrada
- ☐ Notas guardadas e peças de sobra com o lote anotado
- ☐ Local de guarda na obra e responsável definidos

## Antes do primeiro dia

- ☐ Plano de reforma entregue e liberado pelo condomínio
- ☐ Contrato assinado e cronograma com data de cada passo da obra
- ☐ Itens de maior prazo já pedidos
- ☐ Vizinhos avisados; fotos do estado deles feitas
- ☐ Proteção do elevador, corredor e áreas comuns combinada
- ☐ Mudança feita, ou plano para morar na obra

## Morando na obra

- ☐ Ordem da obra planejada para manter um banheiro funcionando o tempo todo
- ☐ Ambientes em obra separados com vedação
- ☐ Horários combinados com a rotina da casa e o regimento
- ☐ Prazo maior previsto

## Data de início

**Sinal de alerta:** começar "para não perder a equipe", sem liberação ou sem cronograma.

# A sequência da obra em 17 passos

Confira cada passo antes de liberar o próximo.

| PASSO | O QUE É                                              | PREVISTO | CONFERIDO EM |
|-------|------------------------------------------------------|----------|--------------|
| 1     | Proteção                                             |          |              |
| 2     | Demolição                                            |          |              |
| 3     | Instalações elétricas (parede e forro) e hidráulicas |          |              |
| 4     | Fechamento de paredes e base lisa para o acabamento  |          |              |
| 5     | Impermeabilização                                    |          |              |
| 6     | Proteção da impermeabilização e contrapiso           |          |              |
| 7     | Forro rebaixado                                      |          |              |
| 8     | Preparação da pintura (massa e lixa)                 |          |              |
| 9     | Luminárias embutidas no forro                        |          |              |
| 10    | Piso e revestimento                                  |          |              |
| 11    | Bancadas                                             |          |              |
| 12    | Medição da marcenaria                                |          |              |
| 13    | Instalação da marcenaria                             |          |              |
| 14    | Louças e metais                                      |          |              |
| 15    | Pintura final, pendentess e luminárias decorativas   |          |              |
| 16    | Limpeza                                              |          |              |
| 17    | Vistoria                                             |          |              |



# Confira antes de liberar

## Demolição

- ☐ Proteção feita antes de quebrar
- ☐ Demolição igual à planta, nada além
- ☐ Imprevisto avaliado e orçado por escrito

## Instalações

- ☐ Pontos iguais ao projeto
- ☐ Teste de vazamento da água, com pressão, antes de fechar
- ☐ Circuitos separados e DR nas áreas molhadas
- ☐ Gás com empresa credenciada, teste e laudo
- ☐ Fotos das paredes abertas, com trena

## Impermeabilização

- ☐ Teste com água parada, nível marcado e foto
- ☐ Contrapiso só depois do teste aprovado

## Forro

- ☐ Pontos de luz, ar e drenos iguais ao projeto
- ☐ Aberturas de acesso previstas

## Piso e revestimento

- ☐ Caixas do mesmo lote
- ☐ Assentamento e cortes como no projeto
- ☐ Cor do rejunte aprovada

## Bancadas e marcenaria

- ☐ Bancadas medidas com as bases prontas
- ☐ Marcenaria medida após piso, revestimento e bancadas
- ☐ Desenho de fabricação aprovado

## Acabamento final

- ☐ Louças e metais iguais à lista
- ☐ Torneiras, ralos e descargas testados
- ☐ Cor da tinta aprovada na parede

## Vistoria final

- ☐ Portas e janelas abrem, fecham e vedam
- ☐ Torneiras, registros, ralos, descargas; chuveiro aquecendo
- ☐ Tomadas, luzes e quadro identificado

- ☐ Marcenaria sem enroscar, bancadas firmes
- ☐ Rejunte, pintura e rodapé ok
- ☐ Limpeza final feita

## Pendências

| PENDÊNCIA | RESPONSÁVEL | PRAZO | RESOLVIDA? |
|-----------|-------------|-------|------------|
|           |             |       |            |
|           |             |       |            |
|           |             |       |            |
|           |             |       |            |
|           |             |       |            |

Liste as pendências no termo de entrega. A retenção só é paga quando a lista zerar.

## Pasta da obra

- ☐ Contrato, projeto final e ART/RRT
- ☐ Notas fiscais
- ☐ Termo de entrega e garantias

- ☐ Manuais de equipamentos, louças e metais
- ☐ Fotos das paredes abertas e laudos
- ☐ Contatos dos fornecedores

Defeito grave de solidez ou segurança: quem executou com material responde por 5 anos (Código Civil, art. 618); depois que o defeito aparece, o prazo para entrar na Justiça é de 180 dias. Outros defeitos: reclame por escrito logo. Na dúvida, consulte um advogado.