

TUDO O QUE É NECESSÁRIO PARA CONSTRUIR

CHECKLIST COMPLETO

Cassio Wilborn | Arquiteto e Urbanista



ARQUITETURA de PERFORMANCE

GUIA DE PROCESSOS PARA UMA CONSTRUÇÃO

Construir é, para muitas pessoas, a realização de um dos maiores objetivos da vida. Para mim também foi.

Mas também é, com frequência, uma das experiências mais estressantes.

Isso acontece porque a maioria das pessoas inicia uma obra sem entender completamente o processo. A partir disso, acabam tomando decisões importantes no momento errado e de forma equivocada.

A verdade é simples: obras que dão problema não falham na execução. Falham no planejamento.

Este material foi criado para te dar clareza.

Aqui você vai entender tudo o que precisa ser considerado antes de começar a sua obra, evitando erros e possíveis multas, reduzindo custos e tomando decisões mais seguras.

POR QUE TANTA COISA ERRADA ACONTECE EM UMA OBRA?

Antes de ir para o checklist, é importante entender o cenário real.

Os erros mais comuns não estão relacionados a falta de dinheiro ou mão de obra.

Eles vêm de:

- falta de planejamento
- ausência de projeto completo
- desconhecimento do processo legal
- decisões tomadas durante a obra

O resultado?

- estouro de orçamento
- atrasos
- retrabalho
- desgaste emocional
- dificuldade para regularizar o imóvel

E o mais preocupante:

a maioria desses problemas poderia ser evitada antes da obra começar.

O checklist a seguir serve para te informar e orientar sobre todas as etapas necessárias para uma obra regular e mais eficiente.

1 - CLAREZA DOS OBJETIVOS

Antes de qualquer decisão técnica, você precisa entender o que realmente quer.

- Determine exatamente o que quer construir, tipo de construção, usos e finalidades;
- Liste a sua ordem de prioridades: Conforto; custo; estética; prazo; ...
- Busque e observe referências que realmente lhe agradem, pensando no tipo de espaço que deseja ter;
- Determine também o que não deseja de maneira alguma.

Quanto mais claro for o objetivo, melhores serão as decisões ao longo do processo.

2 - TERRENO

Esse é um dos pontos mais negligenciados, mas também um dos mais perigosos.

- Consulte a Matrícula atualizada no Registro de Imóveis (popularmente conhecida também como Escritura);

Esse é o único documento válido do terreno. Contrato de compra e venda ou similar não tem garantia jurídica e pode ser um problema no futuro.

- Verifique se o terreno está regular e sem pendências junto a Prefeitura Municipal;

- Confirme se o seu objetivo de construção é permitido e viável nesse terreno;

(Consultar legislação do Município)

Algumas Prefeituras são mais atenciosas nessas situações, outras nem tanto. Na nossa consultoria te auxiliamos em todas essas etapas.

- Observe a viabilidade de ligação de rede elétrica, abastecimento de água e sistemas de drenagem;

Ignorar esses pontos pode te gerar problemas legais e até inviabilizar a obra.

3 - ORÇAMENTO REALISTA

O orçamento não pode ser um “chute”. Ele precisa ser estratégico e adequado a sua realidade.

- Defina o valor máximo que pretende investir na construção;
- Reserve um valor para imprevistos, isso te dará mais tranquilidade;
(5% a 10% do valor total)
- Faça uma breve pesquisa sobre o valor médio do metro quadrado da construção na sua região;
- Esteja ciente de que decisões de projeto impactam diretamente no custo da obra;
- Sempre considere “custo x benefício”. Nem sempre o mais barato na compra vai ser também mais barato durante o uso.

Um projeto bem planejado, coerente com a sua realidade, é uma maneira de otimizar a obra, economizando e aumentando sua satisfação com o resultado final.

4 - PROJETO ARQUITETÔNICO

Aqui está um dos maiores diferenciais entre uma obra tranquila e uma obra problemática.

- Contrate um projeto completo.

Apenas uma planta baixa básica pode ser mais barato, mas deixará sua obra mais cara;

- Certifique-se de que o projeto contempla áreas como iluminação, conforto térmico e acústico, aspectos sanitários, hidráulicos e estruturais;

- Participe do projeto.

A sua participação é fundamental para criar um layout que se adeque ao seu estilo de vida.

- Revise todas as informações antes de iniciar a obra. É mais fácil fazer correções no papel do que depois da obra executada.

Construir sem um projeto detalhado é tomar decisões durante a obra.

Isso pode sair caro.

5 - APROVAÇÃO NA PREFEITURA

Toda obra precisa seguir regras. Ignorar isso pode trazer consequências sérias, como o embargo da obra e multas.

- Com o projeto em mãos, faça o protocolo na Prefeitura Municipal para a respectiva aprovação e emissão do Alvará de Construção;

O ideal é que o seu responsável técnico pelo projeto faça ou te auxilie com isso.

- Consulte a necessidade de aprovação do projeto junto das concessionárias de abastecimento de água, energia ou condomínio quando for o caso;

- Aguarde a emissão do Alvará de Construção. É somente com esse documento que sua obra está apta a iniciar;

- Quite todas as taxas geradas no processo. O não pagamento pode indeferir a aprovação do projeto e gerar multas.

Eu entendo a ansiedade por iniciar a obra e ter que aguardar essas etapas. Mas é necessário e evita grande problemas. Planeje com antecedência.

6 - PLANEJAMENTO DA OBRA

Uma obra sem planejamento é como dirigir sem saber o destino.

- Separe a obra em etapas de execução.**
Seu responsável técnico pelo projeto deve te auxiliar aqui.
- Defina os responsáveis por cada etapa.**
Mesmo que seja uma construtora responsável por toda a obra, apresente à ela a sua subdivisão de etapas. É com base nisso que você poderá verificar os prazos da obra.
- Tenha um acompanhamento técnico.**
O acompanhamento técnico é fundamental para a verificação da correta execução das etapas. Isso com certeza irá reduzir o surgimento de problemas ao utilizar a edificação após a conclusão.

Confiar única e exclusivamente no pedreiro ou mestre de obras pode ser uma brecha para decisões boas para eles, não para você.

7 - EQUIPE E PROFISSIONAIS

A qualidade da sua obra depende literalmente das pessoas envolvidas.

- Contrate profissionais qualificados;
- Defina o responsável da obra.
Sempre que precisar resolver algo sobre a obra, é com essa pessoas que deve falar.
- Evite tomar decisões sozinho e sem orientação técnica.
Exija que os envolvidos na obra sempre
- utilizem materiais e equipamentos de procedência e boa qualidade.

Confiar única e exclusivamente no pedreiro ou mestre de obras pode ser uma brecha para decisões boas para eles, não para você.

8 - DECISÕES ANTECIPADAS

Quanto mais decisões você deixar para a obra, maiores as chances de gerar mais custo e retrabalho.

Defina os principais materiais a serem utilizados;

Defina o sistema construtivo;

Normalmente, isso é definido durante a etapa de projeto, mas caso fique em aberto, defina o quanto antes.

Defina as estratégias e elementos que utilizará para aumentar a eficiência energética e de conforto;

Escolha os acabamentos antes de iniciar a obra.

Cada tipo de revestimento pode apresentar direntes tamanhos e maneiras de instalação / aplicação. Definir antecipadamente é importante para evitar retrabalhos na obra.

Confiar única e exclusivamente no pedreiro ou mestre de obras pode ser uma brecha para decisões boas para eles, não para você.

9 - REGULARIZAÇÃO DA OBRA

A obra não termina quando fica pronta

- Após a conclusão da obra, é preciso solicitar a vistoria da Prefeitura Municipal para emissão da Carta de Habitação;
É esse documento que libera a construção para ser utilizada.
- Faça a quitação dos impostos da obra.
Toda obra gera impostos, chamado de INSS. Antes de iniciar a obra, informe-se sobre estratégias para reduzir e até mesmo isentar esse pagamento.
Na nossa consultoria, te auxiliamos com isso, com estratégias legais, fazendo uma redução que supera os 50% do valor total de impostos.
- Encaminhe a averbação da construção.
É através desse procedimento que sua construção irá passar a constar na Matrícula do terreno.
Esse processo deve ser encaminhado junto ao Registro de Imóveis com todas as negativas de débito da obra.

Uma casa pronta sem regularização fiscal e averbação pode se tornar um problema no futuro.

10 - OS ERROS MAIS COMUNS

- × Começar a obra sem um projeto completo;
- × Ignorar a aprovação legal;
- × Não se informar sobre viabilidade de energia elétrica;
- × Não se informar sobre viabilidade de abastecimento de água;
- × Não verificar a situação do terreno;
- × Tomar decisões durante a obra;
- × Escolher profissionais apenas pelo preço;
- × Postergar a regularização final;

Mesmo com esse guia, é muito normal que alguns equívocos irão acontecer durante a obra. É algo normal e tudo bem.

Um acompanhamento técnico é uma maneira de facilitar essas etapas e te deixar focado no que realmente importa: **A sua construção.**

CONCLUSÃO

Construir não é apenas executar.

É decidir. E decidir bem.

Quanto mais estruturado for o seu planejamento, mais tranquilo será todo o processo.

Você reduz custos, evita erros e transforma uma experiência que pode ser extressante em algo muito mais seguro e previsível.

PRÓXIMO PASSO

Se você chegou até aqui, já está à frente da maioria das pessoas que começam uma obra.

Mas existe algo importante:

Informação ajuda.

Orientação estratégica transforma!

Conheça nossa

CONSULTORIA DE ARQUITETURA DE PERFORMANCE

Se você quer:

Tomar decisões com
mais segurança;

Evitar erros antes que
eles aconteçam;

Entender o melhor
caminho para a sua
obra;

Alinhar investimento
com resultado de
maneira realista;

A nossa consultoria é
o caminho para isso.



Consultoria Online

Consultoria personalizada para
transformar o seu ambiente.

Agendar consultoria

Me chame pelo WhatsApp

<https://www.whatsapp.com/message/51997400740>

Conheça o método

www.arquiteturadepformance.com.br

Conheça nosso **PROJETO DE ARQUITETURA COMPLETO**

Quando o ambiente está alinhado ao comportamento e aos objetivos, ele deixa de ser cenário e passa a ser ferramenta.

A Arquitetura de Performance transforma espaços em aliados silenciosos da sua rotina, potencializando resultados de forma contínua e sustentável.

Quero aplicar isso no meu ambiente!



Se você quer ir além da consultoria e garantir um resultado realmente satisfatório, com:

Projeto pensado para o seu estilo de vida;

Foco em funcionalidade, eficiência, conforto e valorização;

Decisões planejadas antecipadamente;

Redução de riscos e desperdícios.

Um projeto completo é o que define o sucesso da sua obra.

Me chame pelo WhatsApp

[51\) 997 400 740](https://www.whatsapp.com/chat?phone=5551997400740)

Conheça o método

www.arquiteturadepformance.com.br

A sua casa não é apenas um investimento financeiro.

Ela impacta diretamente:

Sua rotina;

Seu conforto;

Seu desempenho;

Sua qualidade de vida.

E tudo isso começa antes da obra

**Começa nas decisões
que você toma hoje.**

Acesse nosso site e conheça nossos produtos e soluções

arquiteturadepformance.com.br

ARQUITETURA DE PERFORMANCE

[Início](#)

[Consultoria online](#)

[E-book](#)

[Workshops](#)

[Blog](#)

Por Cássio Wilborn
Arquiteto e Urbanista

Arquitetura de Performance

Ambientes para potencializar desempenho, resultados e bem-estar

O ambiente que você vive influencia diretamente seu comportamento, suas decisões e sua produtividade.

Aqui, Arquitetura é união entre estética e estratégia!

[Quero melhorar meu ambiente](#)

[Quero entender o método](#)

ARQUITETURA DE PERFORMANCE

[Início](#)

[Consultoria online](#)

[E-book](#)

[Workshops](#)

[Blog](#)

ARQUITETURA DE PERFORMANCE

Comportamento e Neurociência

Todo ambiente comunica algo ao nosso cérebro, mesmo quando não percebemos.

A Arquitetura de Performance parte do entendimento de como o cérebro humano responde aos estímulos do ambiente.

Ao alinhar o espaço ao funcionamento do sistema nervoso, reduzimos sobrecarga mental e criamos ambientes que favorecem estados desejados, como foco, calma ou criatividade

Aqui o ambiente deixa de ser neutro!

Ambiente Sensorial

Não basta um espaço bonito. Ele precisa ser sensorialmente coerente.

Todo ambiente é um conjunto de estímulos sensoriais simultâneos: Visual, tátil, sonoro e olfativo.

Quando esses estímulos estão desalinhados, o corpo entra em estado de alerta ou cansaço constante.

A Arquitetura de Performance trabalha cada sentido de forma intencional, criando coerência entre materiais, iluminação, acústica e atmosfera, de acordo com a função e o objetivo do espaço.

Arquitetura aplicada à rotina real

Um bom ambiente precisa funcionar no dia a dia, não só na foto.

A Arquitetura de Performance considera a rotina real de quem utiliza o espaço: Horários, hábitos, demandas cognitivas e limitações práticas.

Layout, fluxos e organização são pensados para reduzir atritos, facilitar decisões e tornar o uso do ambiente mais intuitivo e eficiente.

Espaços alinhados com objetivos personalizados

Todo ambiente precisa ter um propósito claro.

Cada espaço deve induzir comportamentos específicos.

Um ambiente de estudo não pode gerar dispersão, assim como um local de descanso não pode manter o corpo em alerta.

Na Arquitetura de Performance, a modelação do espaço começa pelos objetivos e termina no comportamento esperado.

O espaço passa a trabalhar a favor de quem está utilizando-o

Quando o ambiente está alinhado ao comportamento e aos objetivos, ele deixa de ser cenário e passa a ser ferramenta.

A Arquitetura de Performance transforma espaços em aliados silenciosos da sua rotina, potencializando resultados de forma contínua e sustentável.

[Quero aplicar isso no meu ambiente!](#)

