

POR ALISPRAI

Obra Sem *Cilada*

O Guia Prático Para Construir Sua Casa **Sem Ser Enganado**, Mesmo Sem Entender Nada de Construção

Alisprai

Sumário

01 **Antes de Começar:** 03
O Que Ninguém Te Conta Sobre Ser Dono de Obra

02 **A Armadilha da Contratação:** 09
Como Identificar o Profissional Errado Antes de Assinar Qualquer Coisa

03 **Material de Construção Sem Roubada:** 16
Como Comprar Certo, Pagar Justo e Não Desperdiçar

04 **Olhos Abertos no Canteiro:** 24
Como Fiscalizar Sua Obra Sem Ser Técnico

05 **O Orçamento Que Não Mente:** 31
Planejamento Financeiro Para Obra Não Travar no Meio

06 **Sua Obra Blindada:** 39
O Plano de Ação Para Começar Com Segurança Ainda Neste Fim de Semana

Alisprai



01

CAPÍTULO 01

Antes de Começar:

O Que Ninguém Te Conta Sobre Ser Dono de Obra

NESTE CAPÍTULO

- O Terreno Mais Perigoso É o da Ingenuidade
- A Ilusão de Que "Quem Entende É o Pedreiro"
- O Que Significa Realmente Ser Dono de Obra
- Por Que Confiar Demais É o Primeiro Erro Fatal
- As 3 Crenças Mais Perigosas Que Todo Leigo Carrega
- A Mentalidade Que Vai Mudar Tudo

Você tem o terreno. Talvez já tenha até o projeto na gaveta. A vontade de construir é real, e o sonho da casa própria está mais perto do que nunca. Mas antes de você contratar o primeiro pedreiro, comprar o primeiro saco de cimento ou assinar qualquer contrato, precisa ouvir o que a maioria das pessoas só descobre depois que a obra já virou um pesadelo.

> *A maior ameaça à sua construção não está no canteiro de obras. Está na sua cabeça.*

1.1

O Terreno Mais Perigoso É o da Ingenuidade

Todo homem que começa uma obra sem experiência chega com uma mistura de entusiasmo e ansiedade. Isso é natural. O problema é quando esse entusiasmo vira descuido, e a ansiedade vira paralisia. Você delega tudo para o profissional contratado porque "ele é quem entende", cruza os braços e espera que a mágica aconteça.

Spoiler: a mágica não acontece.

O que acontece, na maioria dos casos, é uma combinação de retrabalho, estouro de orçamento, prazo que se arrasta por meses além do previsto e uma sensação crescente de que você foi enganado — mesmo que ninguém tenha agido de má-fé. Às vezes, o problema não é a desonestidade do profissional. É a ausência de gestão do dono.

1.2

Por Que Confiar Demais É o Primeiro Erro Fatal

Existe uma diferença enorme entre confiar em um profissional e se omitir da responsabilidade de gerir a obra. Confiar é saudável. Terceirizar o seu papel de dono é um erro que vai custar caro.

Quando você entrega as rédeas completamente para o mestre de obras ou para o empreiteiro sem acompanhar, sem questionar e sem entender o mínimo do que está acontecendo, você cria um vácuo de controle. E esse vácuo sempre é preenchido — nem sempre da forma que você gostaria.

Pense assim: você contrataria um funcionário para cuidar do seu dinheiro e nunca pediria um relatório? Provavelmente não. Então por que faria isso com um investimento que pode custar R$ 200 mil, R$ 400 mil ou mais?

Confiar no profissional e exercer o seu papel de gestor não são coisas opostas. São complementares. Um bom profissional, aliás, prefere trabalhar com um dono presente e organizado do que com um ausente que aparece só para reclamar.

1.3

A Ilusão de Que "Quem Entende É o Pedreiro"

Essa crença é talvez a mais perigosa de todas, porque ela parece humildade, mas é na verdade uma armadilha.



Sim, o pedreiro entende de assentar tijolos. O eletricista entende de fiação. O encanador entende de tubulação. Mas nenhum deles entende — nem é obrigado a entender — da sua obra como um todo. Cada profissional cuida do seu pedaço. Quem cuida do todo é você.

Quando você abdica desse papel com a justificativa de que "não entende nada de construção", algumas coisas previsíveis acontecem:

- Materiais são comprados em quantidade errada, gerando desperdício ou falta no meio da etapa
- Etapas são executadas fora de sequência, causando retrabalho caro
- Serviços são cobrados por fora do combinado, e você paga porque não sabe se é justo ou não
- Problemas simples viram crises porque ninguém avisou você a tempo
- O prazo estica, o orçamento estoura e você não consegue nem explicar por quê

Você não precisa saber assentar um tijolo para gerir uma obra. Mas precisa saber o suficiente para fazer as perguntas certas, identificar quando algo está errado e tomar decisões com base em informação, não em fé cega.

1.4

As 3 Crenças Mais Perigosas Que Todo Leigo Carrega

Antes de colocar a primeira pedra, a maioria dos donos de obra carrega pelo menos uma dessas três crenças. Identifique se alguma delas está na sua cabeça agora:

1.

"Com um bom profissional, não preciso me preocupar com nada."

Bons profissionais existem e fazem diferença enorme. Mas mesmo o melhor engenheiro ou mestre de obras do mundo não substitui o seu papel como tomador de decisão final. Você é o dono. As consequências — boas ou ruins — são suas.

2.

"Vou resolver os problemas conforme forem aparecendo."

Obra que não é planejada é obra que improvisa. E improviso em construção civil tem nome: é chamado de retrabalho, e ele custa dinheiro, tempo e nervo. A maioria dos problemas que parecem surgir do nada durante a obra foi plantada semanas ou meses antes, na fase de planejamento — ou na ausência dela.

3.

"Já vi muita obra por aí, tenho uma ideia de como funciona."

Ter visto obras não é o mesmo que entender como elas funcionam por dentro. Essa crença é especialmente traiçoeira porque gera uma falsa confiança. Você acha que sabe mais do que sabe, e isso te impede de buscar o conhecimento que realmente precisa.

1.5

O Que Significa Realmente Ser Dono de Obra

Ser dono de obra não é aparecer no canteiro de vez em quando para ver se os caras estão trabalhando. É um papel ativo, que exige presença, organização e disposição para aprender o suficiente para tomar boas decisões.

NA PRÁTICA, ISSO SIGNIFICA:

- **Entender o projeto** antes de começar a execução, não durante
- **Acompanhar o cronograma** e cobrar quando as etapas atrasam
- **Controlar o orçamento** com registros reais, não estimativas na cabeça
- **Comunicar-se claramente** com os profissionais sobre o que espera e quando
- **Documentar tudo** — contratos, pagamentos, alterações de projeto
- **Fazer perguntas** sem vergonha, mesmo que pareçam óbvias

Nenhum desses pontos exige diploma de engenharia. Exige postura de gestor.

1.6

A Mentalidade Que Vai Mudar Tudo

A virada que este livro propõe é simples, mas poderosa: pare de se enxergar como um leigo que depende dos outros e comece a se enxergar como o gestor responsável pela sua obra.

> *Você não precisa saber fazer. Você precisa saber dirigir.*

Um gestor não executa cada tarefa da empresa. Ele define objetivos, contrata as pessoas certas, acompanha o progresso, resolve gargalos e garante que o resultado final esteja alinhado com o que foi planejado. É exatamente isso que um dono de obra bem-sucedido faz.

A boa notícia é que essa mentalidade pode ser desenvolvida. Não é um dom. É uma escolha — e você pode fazer essa escolha agora, antes mesmo de o primeiro tijolo ser assentado.

Nos próximos capítulos, você vai aprender exatamente como fazer isso: desde a contratação dos profissionais certos até o acompanhamento do canteiro, passando pelo controle financeiro e pela gestão de imprevistos. Tudo de forma prática, sem jargão técnico desnecessário e sem romantizar o processo.

Obra sem cilada começa aqui. Começa com você.



02

CAPÍTULO 02

A Armadilha da Contratação:

Como Identificar o Profissional Errado Antes de Assinar Qualquer Coisa

NESTE CAPÍTULO

- Os 5 Sinais de Alerta Que Um Mau Empreiteiro Dá Antes Mesmo de Começar
- Como Verificar a Reputação de Um Profissional Sem Depender Só de Indicação
- Perguntas Certeiras Para Fazer na Primeira Reunião
- O Que Deve Constar em Um Contrato Básico e o Que Nunca Pode Faltar
- Por Que o Orçamento Mais Barato Quase Sempre Sai Mais Caro no Final
- O Erro de Pagar Adiantado e Como Estruturar Pagamentos Por Etapa

2.1

Os 5 Sinais de Alerta Que Um Mau Empreiteiro Dá Antes Mesmo de Começar

A maioria dos problemas em obras não começa quando a laje racha ou quando o pedreiro some com o dinheiro. Eles começam muito antes — na primeira conversa, no jeito que o sujeito responde ao seu WhatsApp, na forma como ele olha para o seu terreno.

Aprender a ler esses sinais é o que separa quem constrói com tranquilidade de quem passa dois anos tentando consertar o que foi mal feito.

FIQUE DE OLHO NESTES COMPORTAMENTOS LOGO DE CARA:

01 **Pressa para fechar o negócio:** O profissional que te pressiona com frases como "tenho outra proposta para amanhã" ou "só consigo esse preço essa semana" está usando urgência artificial para te impedir de pensar. Quem é bom não precisa de truque.

02 **Orçamento de cabeça, sem visita ao terreno:** Nenhum profissional sério precifica uma obra sem ver o local, analisar o projeto e entender o solo. Orçamento dado por telefone em 10 minutos vale zero.

03 **Resistência a assinar contrato:** Qualquer variação de "entre nós não precisa disso" ou "minha palavra é meu contrato" é um sinal vermelho piscando. Profissional sério não tem medo de formalizar.

04 **Referências vagas ou impossíveis de verificar:** Se ele diz que fez obras incríveis mas não tem nenhum contato para você ligar, ou as obras foram "em outro estado", desconfie.

05 **Pedido de adiantamento alto antes de qualquer serviço:** Pedir 50%, 60% ou mais do valor total antes de começar é uma das formas mais clássicas de golpe em obra. Você vai entender melhor isso adiante.

2.2

O Que Deve Constar em Um Contrato Básico e o Que Nunca Pode Faltar

Muita gente ainda acha que contrato em obra é coisa de empresa grande. Não é. Mesmo que você esteja contratando um único pedreiro para construir sua casa, o contrato é o que vai te proteger quando as coisas saírem do planejado — e em algum momento, sempre saem.

UM CONTRATO BÁSICO PRECISA TER, NO MÍNIMO:

Identificação completa das partes:	Nome, CPF, endereço e telefone de quem contrata e de quem executa
Descrição detalhada do serviço:	O que será feito, em qual padrão, com quais materiais (quem fornece cada item)
Valor total e forma de pagamento:	Dividido por etapas com critérios claros de liberação
Prazo de execução:	Data de início, previsão de término e cláusula para atraso injustificado
Responsabilidade por mão de obra e acidentes:	Quem responde pelo seguro dos trabalhadores
Garantia dos serviços:	Prazo mínimo para o profissional corrigir vícios de execução sem custo adicional
Cláusula de rescisão:	O que acontece se uma das partes quiser ou precisar encerrar o contrato antes do fim

Se o profissional apresentar resistência a qualquer um desses itens, você já tem sua resposta sobre quem ele é.

2.3

Como Verificar a Reputação de Um Profissional Sem Depender Só de Indicação

Indicação de amigo é um bom começo, mas não é suficiente. O fato de a obra do seu cunhado ter dado certo não garante nada sobre a sua — contextos, valores e exigências são diferentes.



Veja como ir além da indicação:

- **Peça para visitar obras concluídas ou em andamento.** Não fotos no celular — visita presencial. Observe a organização do canteiro, a limpeza, o acabamento.
- **Fale diretamente com clientes anteriores.** Pergunte: "Ele cumpriu o prazo? Teve retrabalho? Como foi a comunicação durante a obra?"
- **Verifique o CNPJ ou CPF no Serasa/SPC.** Empreiteiro com nome sujo no mercado pode abandonar sua obra para fugir de dívidas.
- **Pesquise o nome no Google com as palavras "reclamação", "golpe" ou "obra".** Parece simples, mas muita gente pula essa etapa.
- **Consulte o CREA ou CAU se estiver contratando engenheiro ou arquiteto.** Esses conselhos têm registro público de profissionais habilitados e eventuais punições aplicadas.

2.4

Por Que o Orçamento Mais Barato Quase Sempre Sai Mais Caro no Final

Esse é talvez o erro mais comum de quem está construindo pela primeira vez: usar o preço como principal critério de escolha.

O problema é que orçamento baixo raramente significa eficiência. Quase sempre significa uma ou mais dessas situações:

- Material de qualidade inferior embutido no preço
- Mão de obra inexperiente ou em número insuficiente
- Etapas importantes sendo puladas ou simplificadas
- Intenção de cobrar "extras" ao longo da obra para compensar o valor inicial baixo

Na prática, funciona assim: você contrata o mais barato, a obra começa, e aí surgem os imprevistos. "O piso que combinamos não está disponível, mas tem um parecido por mais R$ 800." "O projeto não previa esse reforço na fundação, vai custar mais." Cada semana, uma surpresa. No final, você gastou mais do que gastaria com o profissional que cobrou o preço justo desde o início — e ainda perdeu tempo e estresse.

> *Compare sempre pelo menos três orçamentos. Descarte automaticamente o mais barato e o mais caro sem justificativa. Analise o do meio com atenção ao que está e ao que não está incluído.*

2.5

Perguntas Certeiras Para Fazer na Primeira Reunião

A primeira reunião é uma entrevista. Você está avaliando o profissional tanto quanto ele está avaliando o projeto. Use esse momento com inteligência.

PERGUNTAS QUE REVELAM MUITO:

01 **"Você já fez obras com esse mesmo padrão de metragem? Posso ver fotos ou visitar?"**

02 **"Quantas obras você toca ao mesmo tempo?"** — Mais de duas simultaneamente é sinal de que a sua ficará em segundo plano.

03 **"Como você lida quando surge um imprevisto no meio da obra?"**

04 **"Você trabalha com nota fiscal ou recibo?"**

05 **"Quem vai estar no canteiro todos os dias?"** — Empreiteiro que some e deixa peão sem supervisão é problema certo.

06 **"Qual é o seu prazo para entregar um cronograma detalhado por escrito?"**

Observe não só o que ele responde, mas como responde. Hesitação, irritação ou respostas evasivas dizem muito.

2.6

O Erro de Pagar Adiantado e Como Estruturar Pagamentos Por Etapa

Nunca, em hipótese alguma, pague mais de 20% do valor total antes do início efetivo da obra. E mesmo esse valor deve ser liberado apenas após a assinatura do contrato.

A lógica do pagamento por etapa é simples: você só paga pelo que foi entregue. Isso mantém o profissional comprometido com o avanço real da obra e te dá poder de negociação se algo sair errado.

UM MODELO FUNCIONAL DE DIVISÃO:

20%	20%	20%	20%	20%
na assinatura do contrato e mobilização do canteiro	após conclusão da fundação, devidamente vistoriada	após levantamento das paredes e cobertura	após instalações hidráulicas e elétricas concluídas	na entrega final com vistoria de qualidade

Cada liberação deve ser condicionada à sua aprovação visual da etapa — e, se possível, à avaliação de um profissional de confiança, como um engenheiro independente.

Contratar bem é a decisão mais importante que você vai tomar antes de colocar a primeira pedra. Todo o resto da obra depende disso.



CAPÍTULO 03

Material de Construção Sem Roubada:

Como Comprar Certo, Pagar Justo e Não Desperdiçar

NESTE CAPÍTULO

- Como o Superfaturamento Acontece Bem na Sua Frente
- Por Que Deixar o Pedreiro Comprar É Uma Cilada
- Como Negociar e Pagar Preço Justo
- Primeira Linha, Segunda Linha — e o Que Ninguém Te Conta
- Como Montar uma Lista de Materiais Por Etapa
- Conferindo a Entrega Antes de Assinar Qualquer Coisa

Tem um momento na obra que quase todo dono de casa já viveu: você olha para a pilha de material no canto do terreno, olha para o saldo da conta, e não consegue entender como gastou tanto assim. A laje ainda não foi feita, a metade dos tijolos sumiu, e o pedreiro está pedindo mais verba para "completar o que falta".

Esse momento não é azar. É o resultado de três erros que se acumulam em silêncio: pagar mais do que o material vale, receber material pior do que o combinado, e comprar sem planejamento — o que gera tanto falta quanto sobra. A boa notícia é que os três têm solução, e nenhuma delas exige que você vire especialista em construção civil.

3.1

Como o Superfaturamento Acontece Bem na Sua Frente

Superfaturamento de material não é necessariamente fraude declarada. Na maioria das vezes, ele acontece de forma quase invisível — e é exatamente por isso que é tão difícil perceber.

O mecanismo mais comum funciona assim: o pedreiro ou mestre de obras indica a loja, faz o pedido por você, e recebe uma comissão não declarada do fornecedor. Essa comissão sai de algum lugar — e esse lugar é o seu bolso, embutida no preço final. Você paga R$ 180 num saco de cimento que custa R$ 140 em qualquer outro lugar, mas como nunca pesquisou, não tem como comparar.

Outra forma é a nota "inflada": você compra 500 tijolos, a nota diz 600, e a diferença vai para o caixa informal de alguém. Sem conferir a entrega, você nunca descobre.

COMO SE PROTEGER:

- Nunca deixe outra pessoa fazer o pedido em seu nome sem você ter pesquisado o preço antes
- Pesquise o mesmo item em pelo menos três fornecedores antes de comprar
- Sempre confira a quantidade física entregue — não assine nada antes disso
- Prefira pagar diretamente ao fornecedor, sem intermediários

3.2

Primeira Linha, Segunda Linha — e o Que Ninguém Te Conta

Material de construção tem categoria. E a diferença entre primeira e segunda linha não está só no preço — está na durabilidade, na absorção de água, na resistência ao tempo. O problema é que, na embalagem, essa distinção quase não aparece.

Tijolo de segunda linha tem mais variação de tamanho, o que gera desperdício de argamassa e paredes tortas. Cimento de qualidade inferior pode comprometer a resistência estrutural de uma laje. Fio elétrico fora de norma provoca superaquecimento e risco de incêndio anos depois.

COMO IDENTIFICAR NA PRÁTICA:

Cimento:	Verifique o tipo (CP II, CP III, CP IV) e a data de fabricação. Cimento com mais de 90 dias começa a perder resistência
Tijolo:	Bata dois tijolos um contra o outro — o som deve ser firme, não oco. Verifique se as dimensões são consistentes dentro do lote
Fio elétrico:	Exija fio com certificação INMETRO e confira se o diâmetro bate com o especificado (fios baratos costumam ter seção menor do que o declarado)
Areia e brita:	Peça para ver o material antes de fechar — areia muito fina ou com excesso de argila compromete a aderência da argamassa
Ferragens:	Barras de aço devem ter marcação de fabricante e bitola gravada — se não tiver, desconfie

3.3

Por Que Deixar o Pedreiro Comprar É Uma Cilada

Parece prático: o pedreiro conhece o material, sabe o que precisa, tem contato com os fornecedores. Por que não deixar ele resolver?

Porque o interesse dele não é necessariamente o seu. Ele pode preferir a loja que oferece comissão, o material que é mais fácil de trabalhar (não o melhor para a obra), ou simplesmente comprar em excesso para não ter que voltar buscar — e o excesso fica com ele.



Isso não significa que todo pedreiro é desonesto. Significa que você não deve terceirizar uma decisão financeira sua para alguém que não tem responsabilidade contratual sobre ela.

O QUE FAZER NO LUGAR DISSO:

- Peça ao pedreiro a lista do que ele precisa para cada etapa
- Você pesquisa, você compra, você recebe
- Se não puder estar presente na entrega, peça a alguém de confiança que confira
- Mantenha o controle das notas fiscais — todas elas

3.4

Como Montar uma Lista de Materiais Por Etapa

Comprar tudo de uma vez parece mais prático, mas é uma das maiores fontes de desperdício. Material exposto ao tempo se deteriora. Cimento absorve umidade. Cerâmica quebra no canteiro. E o dinheiro imobilizado em material parado é dinheiro que não rende.

A solução é comprar por etapa. Cada fase da obra tem uma demanda específica, e você só compra o que vai usar naquele momento.

EXEMPLO DE DIVISÃO POR ETAPA:

FUNDAÇÃO:
Cimento, areia, brita, ferragem, forma de madeira

ALVENARIA:
Tijolo, argamassa, cimento, areia

LAJE:
Ferragem, cimento, brita, areia, escoramento, laje pré-moldada ou formas

REBOCO:
Areia fina, cimento, cal

INSTALAÇÕES:
Fio, eletroduto, cano, conexões — comprar conforme projeto

ACABAMENTO:
Cerâmica, rejunte, tinta, massa corrida — só quando a estrutura estiver pronta

Com essa divisão, você negocia lote por lote, evita estoque desnecessário e mantém o controle financeiro da obra.

3.5

Como Negociar e Pagar Preço Justo

Fornecedor de material de construção negocia. Sempre. O preço de tabela existe para quem não pede desconto.

TÁTICAS QUE FUNCIONAM:

Compre à vista:	O desconto pode chegar a 10% em alguns materiais
Compre em volume:	Feche o pedido de uma etapa inteira de uma vez — isso dá poder de barganha
Pesquise antes de ligar:	Quando você menciona o preço do concorrente, o fornecedor quase sempre tenta bater
Peça frete incluso:	Em compras maiores, o frete grátis é negociável
Construa relacionamento:	Se você volta sempre, vira cliente preferencial — e isso tem valor real na hora de negociar prazo ou preço

3.6

Conferindo a Entrega Antes de Assinar Qualquer Coisa

Essa é a etapa que mais gente pula — e a que mais gera prejuízo.

Quando o caminhão chega, você tem obrigação de conferir antes de assinar a nota. Depois que o motorista vai embora, qualquer diferença vira problema seu.

O QUE CONFERIR NA ENTREGA:

Quantidade:	conte ou estime com base no volume — 500 tijolos ocupam um espaço previsível
Qualidade visual:	verifique se há material quebrado, úmido, vencido ou diferente do pedido
Especificação:	confira se o produto entregue é exatamente o que está na nota (marca, tipo, bitola, espessura)
Nota fiscal:	verifique CNPJ, descrição do produto, quantidade e valor — tudo deve bater

Se algo estiver errado, recuse o item ou registre a divergência na própria nota antes de assinar. Fotografe tudo. Esse hábito simples pode te salvar de uma briga longa com fornecedor.

Comprar material de construção com inteligência não exige experiência de engenheiro. Exige atenção, organização e a disposição de não terceirizar o que é sua responsabilidade. Cada real bem aplicado em material é uma parede a mais em pé — e uma dor de cabeça a menos no fim da obra.



04

CAPÍTULO 04

Olhos Abertos no Canteiro:

Como Fiscalizar Sua Obra Sem Ser Técnico

NESTE CAPÍTULO

- A Ferramenta Mais Poderosa do Dono de Obra
- O Que Observar em Cada Visita
- Sinais de Que a Obra Está Atrasando de Propósito
- Como Conversar Quando Algo Está Errado
- Com Que Frequência Você Deve Visitar a Obra
- Como Usar Fotos e Registros a Seu Favor
- Checklist Visual por Etapa

4.1

A Ferramenta Mais Poderosa do Dono de Obra

Você não precisa saber calcular uma viga ou entender a resistência do concreto para fiscalizar sua obra. O que você precisa é saber o que olhar, quando olhar e o que fazer com o que encontrar. A presença constante e inteligente do dono no canteiro muda completamente a dinâmica da obra. Profissionais trabalham com mais cuidado quando sabem que o contratante está atento. Problemas são identificados cedo, quando ainda custam pouco para corrigir. E você deixa de ser o cliente que "assina o cheque sem perguntar" para ser alguém que acompanha, registra e cobra com fundamento.

4.2

Com Que Frequência Você Deve Visitar a Obra

Não existe resposta única, mas existe uma regra prática: **quanto mais crítica a etapa, mais frequente deve ser a visita.**

Fundação e estrutura:	visite no mínimo duas vezes por semana. São as etapas que definem a segurança de tudo que vem depois. Um erro aqui pode comprometer a obra inteira.
Alvenaria e cobertura:	uma visita semanal é o mínimo. Observe o ritmo e a qualidade do que está sendo feito.
Instalações elétricas e hidráulicas:	visite antes de qualquer parede ser fechada. Depois que o reboco cobre os tubos e fios, você não vê mais nada.
Acabamento:	visitas frequentes e com atenção aos detalhes. É quando os vícios de execução aparecem com clareza.

> *Avise que vai visitar, mas também apareça sem avisar. A diferença no que você encontra pode ser reveladora.*

4.3

O Que Observar em Cada Visita

A maioria dos problemas em obras não são invisíveis — eles são ignorados por quem não sabe o que procurar. Veja o que qualquer leigo pode observar:

NO CANTEIRO EM GERAL:

- O material está sendo armazenado corretamente? Cimento úmido, ferro enferrujado e madeira no chão são desperdício que você está pagando.
- Há equipe trabalhando de fato, ou o canteiro está parado sem justificativa?
- O lixo e entulho estão sendo removidos? Bagunça excessiva é sinal de desorganização que contamina a execução.

NA ESTRUTURA E FUNDAÇÃO:

- As ferragens estão espaçadas de forma regular? Espaçamentos irregulares indicam improviso.
- O concreto foi curado com água após a concretagem? Concreto seco rápido demais racha e perde resistência.
- Existem fissuras visíveis em vigas ou pilares recém executados?

NA ALVENARIA:

- As paredes estão no prumo? Use um fio de prumo ou peça emprestado um nível. Parede torta é problema para sempre.
- As fiadas de tijolo estão alinhadas e com espessura uniforme de argamassa?
- As vergas (peças sobre janelas e portas) foram executadas? Sem elas, a parede racha.

NAS INSTALAÇÕES:

- Os tubos elétricos e hidráulicos estão fixados, ou apenas jogados na parede?
- Os registros e pontos de água estão nas posições corretas do projeto?
- Fotografe tudo antes do fechamento das paredes. Você vai precisar dessas fotos no futuro.

4.4

Como Usar Fotos e Registros a Seu Favor

Seu celular é seu maior aliado na obra. Desenvolva o hábito de documentar tudo, sempre com data e hora visíveis.



- Fotografe cada etapa concluída antes da próxima começar.
- Registre materiais entregues (quantidade, marca, nota fiscal ao lado).
- Anote em um caderno ou aplicativo de notas o que foi combinado verbalmente em cada visita.
- Se algo foi feito errado e depois corrigido, fotografe antes e depois.

Esses registros têm valor prático e legal. Se houver disputa com o profissional, você terá provas concretas. Se houver um defeito que apareça meses depois, você poderá rastrear quando e como foi executado.

> *Obra sem registro é obra sem memória — e sem memória, você fica sempre em desvantagem.*

4.5

Sinais de Que a Obra Está Atrasando de Propósito

Atraso proposital é mais comum do que parece. Profissionais que pegam várias obras ao mesmo tempo frequentemente "esfriam" uma para focar em outra. Fique atento a esses sinais:

01 **Equipe reduzida sem justificativa:** se a obra estava com cinco pessoas e de repente tem duas, pergunte o motivo.

02 **Etapas que "ficam prontas" mas não avançam:** a laje foi concretada há duas semanas e nada mais aconteceu?

03 **Justificativas vagas e repetidas:** "o material não chegou", "o fornecedor atrasou", "a equipe está doente" — uma vez é aceitável, toda semana é padrão.

04 **Falta de planejamento visível:** o profissional não sabe dizer o que será feito na próxima semana.

Quando identificar esse padrão, não espere. Marque uma reunião formal, leve o cronograma assinado e pergunte diretamente qual é o plano para recuperar o atraso. Coloque a cobrança por escrito, mesmo que seja por mensagem.

4.6

Checklist Visual por Etapa

Use esta lista como guia rápido em cada visita:

01 · Fundação:

- [ ] Solo compactado antes da concretagem
- [ ] Ferragens posicionadas com espaçadores (não apoiadas no chão)
- [ ] Concreto curado com água por pelo menos 7 dias

02 · Alvenaria:

- [ ] Paredes no prumo e no nível
- [ ] Vergas executadas sobre vãos
- [ ] Amarração correta nos cantos

03 · Cobertura:

- [ ] Caimento adequado para escoamento de água
- [ ] Telhas sobrepostas corretamente
- [ ] Calhas e rufos instalados nos pontos críticos

04 · Instalações:

- [ ] Tubulações fixadas e identificadas
- [ ] Pontos nas posições do projeto
- [ ] Documentação fotográfica antes do fechamento

05 · Acabamento:

- [ ] Reboco sem ondulações ou bolhas
- [ ] Rejuntes uniformes
- [ ] Esquadrias alinhadas e funcionando corretamente

4.7

Como Conversar Quando Algo Está Errado

Encontrou um problema? A forma como você aborda faz toda a diferença entre uma correção rápida e um conflito que paralisa a obra.

EVITE:

- acusações na frente da equipe,
- tom agressivo,
- ameaças imediatas de rescisão.

FAÇA:

1. Documente o problema com foto antes de qualquer conversa.
2. Solicite uma conversa privada com o responsável.
3. Descreva o que observou de forma objetiva: "Eu notei que essa parede está fora do prumo. Como a gente resolve isso?"
4. Pergunte qual é a solução proposta e o prazo para correção.
5. Registre o combinado por escrito — uma mensagem simples já serve.

> *Profissionais sérios não se incomodam com dono presente e atento. Quem se incomoda com fiscalização geralmente tem motivo para isso.*

Fiscalizar não é desconfiar de todo mundo — é respeitar seu próprio investimento. Cada visita inteligente ao canteiro é uma camada de proteção sobre tudo que você está construindo. E quanto mais cedo você identificar um desvio, menor será o custo para corrigir.

No próximo capítulo, vamos falar sobre materiais: como comprar sem pagar caro demais, como evitar fraudes nas especificações e o que nunca aceitar substituição sem aprovação.



05

CAPÍTULO 05

O Orçamento Que Não Mente:

Planejamento Financeiro Para Obra Não Travar no Meio

NESTE CAPÍTULO

- Por Que a Obra Para — e a Culpa Não É do Dinheiro
- A Reserva de Imprevistos: O Seguro da Sua Obra
- Como Priorizar Quando o Orçamento É Apertado
- O Plano Financeiro É o Alicerce Invisível da Sua Obra
- Como Montar um Orçamento Realista Por Etapas
- Os Gastos Ocultos Que Ninguém Coloca na Ponta do Lápis
- Como Identificar Se um Orçamento Está Superfaturado ou Subdimensionado

5.1

Por Que a Obra Para — e a Culpa Não É do Dinheiro

Existe uma crença popular que precisa ser destruída agora, antes que ela destrua o seu projeto: a ideia de que obra para porque o dinheiro acabou.

> *O dinheiro não acabou. Ele foi mal distribuído.*

Essa distinção muda tudo. Quando você entende que o problema é de planejamento — não de recurso —, você deixa de ser vítima das circunstâncias e passa a ter controle real sobre o que acontece no seu canteiro.

A realidade é dura, mas necessária: a maioria dos proprietários que vê a obra travar no meio chegou até aquele ponto sem nunca ter montado um orçamento de verdade. Receberam um número do pedreiro, aceitaram, e foram empurrando as decisões financeiras para frente. Quando o dinheiro acabou, a obra parou. E a culpa foi jogada na inflação, no fornecedor, no empreiteiro.

Raramente a culpa foi assumida onde ela de fato estava: na falta de um plano financeiro honesto desde o início.

5.2

Como Montar um Orçamento Realista Por Etapas

Você não precisa de software, planilha elaborada ou contador. Precisa de papel, caneta e disciplina para encarar os números sem romantismo.

O princípio básico é simples: divida a obra em etapas e orce cada uma separadamente.

AS ETAPAS TRADICIONAIS DE UMA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL SEGUEM ESTA SEQUÊNCIA:

01 · FUNDAÇÃO
escavação, sapatas, radier ou estaca, conforme o projeto

02 · ESTRUTURA
pilares, vigas, lajes

03 · ALVENARIA
levantamento das paredes

04 · COBERTURA
telhado, calhas, rufos

05 · INSTALAÇÕES
elétrica, hidráulica, gás

06 · REVESTIMENTOS
reboco, cerâmica, pintura

07 · ESQUADRIAS
portas, janelas, portões

08 · ACABAMENTO FINAL
louças, metais, iluminação, detalhes

PARA CADA ETAPA, LEVANTE TRÊS INFORMAÇÕES:

1. **Mão de obra** — quanto o profissional cobra para executar aquele serviço
2. **Material** — quanto custa o material necessário para aquela fase
3. **Prazo estimado** — quantos dias ou semanas essa etapa vai consumir

Com isso em mãos, você tem o custo real de cada fase. Some tudo e você terá o seu orçamento base. Mas ainda não acabou — falta o item que a maioria esquece.

5.3

A Reserva de Imprevistos: O Seguro da Sua Obra



> *Imprevisto em obra não é exceção. É regra.*

O solo pode apresentar surpresas na fundação. O fornecedor pode atrasar o material. O projeto pode precisar de ajuste no meio da execução. Um profissional pode sair antes de terminar o serviço.

Por isso existe a reserva de imprevistos, e ela não é opcional.

15–20%

O percentual recomendado é de **15% a 20% sobre o valor total do orçamento base.** Se a sua obra está orçada em R$ 200.000, você precisa ter entre R$ 30.000 e R$ 40.000 reservados e intocáveis — dinheiro que só entra em campo quando algo foge do planejado.

Esse valor não é desperdício. É proteção. A diferença entre uma obra que termina e uma que para no meio muitas vezes cabe exatamente nesse percentual.

5.4

Os Gastos Ocultos Que Ninguém Coloca na Ponta do Lápis

Esses são os vilões silenciosos do orçamento. Eles não aparecem no orçamento do empreiteiro, mas aparecem na sua conta bancária.

FIQUE ATENTO A ESTES ITENS QUE COSTUMAM FICAR DE FORA:

Projeto arquitetônico e complementares	— elétrico, hidráulico, estrutural. Muita gente começa a obra sem esses documentos e paga caro depois
Alvará de construção e taxas municipais	— variam por cidade, mas existem em todas
Ligação de água e energia provisória	— necessária durante a obra e cobrada à parte
Caçamba de entulho	— será necessária em várias fases, especialmente demolição e acabamento
EPI para os trabalhadores	— capacete, bota, luva. Além de obrigatório, é sua responsabilidade como contratante
Transporte de material	— frete de cerâmica, areia, brita, telha. Raramente incluso no preço do material
Limpeza final da obra	— um serviço específico, com custo próprio
Paisagismo e área externa	— quase sempre deixado para depois e quase sempre esquecido no orçamento

+10–15%

Esses itens, somados, podem representar entre 10% e 15% a mais do valor total. Ignorá-los é garantia de susto.

5.5

Como Priorizar Quando o Orçamento É Apertado

Se você não tem o valor total disponível de uma vez, não significa que a obra está inviabilizada. Significa que ela precisa de um ritmo diferente.

> *A lógica é simples: nunca avance para a etapa seguinte sem ter o recurso da etapa atual e da próxima garantidos.*

Isso evita o erro mais comum — começar a fundação sem ter dinheiro para a estrutura, e aí a obra para com o ferro exposto ao tempo, oxidando, enquanto você corre atrás de crédito.

ALGUMAS DIRETRIZES PARA PRIORIZAR COM ORÇAMENTO RESTRITO:

Nunca paralise a obra na etapa de estrutura ou cobertura
— estrutura exposta e telhado inacabado causam danos que custam mais para corrigir do que para evitar

Prefira avançar menos, mas avançar completo
— uma etapa 100% concluída vale mais do que três etapas em 60%

Adie acabamentos, não instalações
— você pode usar um piso provisório, mas não pode morar sem água e luz funcionando corretamente

Negocie prazos com fornecedores, não qualidade de material
— trocar material estrutural por um mais barato é economia que cobra juros altos no futuro

5.6

Como Identificar Se um Orçamento Está Superfaturado ou Subdimensionado

Receber um orçamento e não saber se ele é honesto é uma das situações mais desconfortáveis para quem está construindo pela primeira vez. Mas existem sinais claros dos dois extremos.

SINAIS DE ORÇAMENTO SUPERFATURADO:

- Mão de obra muito acima da média da sua região para o mesmo tipo de serviço
- Itens genéricos sem especificação de quantidade ou marca
- Margem de "administração" acima de 15% sem justificativa clara

SINAIS DE ORÇAMENTO SUBDIMENSIONADO:

- Valores muito abaixo do mercado — especialmente perigoso, pois indica que o profissional vai completar o valor no meio da obra ou abandonar o serviço
- Etapas importantes ausentes ou agrupadas de forma vaga
- Ausência de BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) — o custo operacional do prestador

A melhor prática é **pedir no mínimo três orçamentos para a mesma etapa, com o mesmo escopo de serviço descrito por escrito.** O mais barato raramente é o melhor. O mais caro raramente é o mais honesto. O equilíbrio está em entender o que cada número representa — e agora você já sabe como fazer isso.

5.7

O Plano Financeiro É o Alicerce Invisível da Sua Obra

Antes de colocar a primeira pedra, você precisa ter construído um plano financeiro sólido. Ele não aparece na foto da casa pronta. Não recebe elogios dos vizinhos. Mas é ele que garante que a obra vai chegar até essa foto.

Orçamento realista por etapas. Reserva de imprevistos. Atenção aos gastos ocultos. Prioridade inteligente. Capacidade de ler um orçamento com olho crítico.

Esses não são conceitos de engenheiro. São ferramentas de um dono de obra que sabe o que está fazendo. E agora você sabe.



06

CAPÍTULO 06

Sua Obra Blindada:

O Plano de Ação Para Começar Com Segurança Ainda Neste Fim de Semana

NESTE CAPÍTULO

- A Mentalidade de Quem Não Cai em Cilada
- Os 7 Passos Para Contratar, Comprar e Fiscalizar Com Segurança
- E Se a Obra Já Começou e Você Percebeu Que Está Sendo Lesado?
- Checklist Pré-Obra: O Que Você Precisa Ter em Mãos Antes de Qualquer Coisa
- Sua Pasta de Gestão da Obra
- Você Está Mais Preparado Do Que Imagina

6.1

A Mentalidade de Quem Não Cai em Cilada

Ao longo deste e-book, você passou por cada uma das armadilhas mais comuns em obras residenciais. Viu como contratos vagos viram brechas para prejuízo. Como orçamentos bonitos escondem materiais de segunda linha. Como o pedreiro "de confiança" pode sumir com o avanço. Como o engenheiro barato sai mais caro do que qualquer outro erro.

Mas existe um fio condutor em todas essas situações: o proprietário que foi lesado não era burro. Era despreparado.

> *"E preparação não exige diploma de engenharia. Exige método.*

É exatamente isso que você vai levar deste capítulo: um plano de ação concreto, com passos numerados, checklist real e orientações para aplicar ainda neste fim de semana. Porque a diferença entre a casa dos seus sonhos e uma obra que vira pesadelo começa antes do primeiro tijolo ser assentado.

6.2

Checklist Pré-Obra: O Que Você Precisa Ter em Mãos Antes de Qualquer Coisa

Antes de contratar qualquer profissional ou comprar qualquer material, verifique se você tem os seguintes itens organizados:

A · Documentação do terreno:

- ☐ Escritura registrada em cartório
- ☐ Certidão de ônus reais atualizada (emitida nos últimos 30 dias)
- ☐ IPTU do exercício atual
- ☐ Levantamento planialtimétrico (topografia do lote)

B · Documentação da obra:

- ☐ Projeto arquitetônico aprovado pela prefeitura
- ☐ Alvará de construção válido
- ☐ ART ou RRT do responsável técnico registrada no CREA ou CAU
- ☐ Memorial descritivo com especificação de todos os materiais

C · Financeiro:

- ☐ Orçamento detalhado por etapas (fundação, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações, acabamento)
- ☐ Reserva de contingência de pelo menos 15% do valor total
- ☐ Conta separada exclusiva para a obra

D · Profissionais confirmados:

- ☐ Engenheiro ou arquiteto com contrato assinado e ART/RRT emitida
- ☐ Empreiteiro ou mestre de obras com contrato detalhado
- ☐ Contato de pelo menos dois fornecedores de materiais para comparação de preços

Se algum desses itens estiver faltando, esse é o seu ponto de partida. Não avance sem ele.

6.3

Os 7 Passos Para Contratar, Comprar e Fiscalizar Com Segurança

01

Passo 1

Defina o escopo antes de pedir qualquer orçamento.

Sem projeto aprovado e memorial descritivo em mãos, você não tem base para comparar propostas. Orçamentos feitos "no olho" são convites para surpresas no meio da obra.

02

Passo 2

Peça no mínimo três orçamentos detalhados.

Compare linha por linha. Não aceite proposta global sem discriminação de serviços. O mais barato quase sempre omite algo. O mais caro nem sempre é o melhor. O mais claro é o mais confiável.

03

Passo 3

Verifique o histórico de todos os profissionais.

Visite obras anteriores. Fale com ex-clientes pessoalmente, não só pelo WhatsApp. Confirme o registro no CREA ou CAU pelo site oficial. Pesquise o CPF ou CNPJ do prestador em sites de protestos e processos.

04

Passo 4

Assine contratos com cláusulas de proteção.

Todo contrato deve conter: escopo detalhado, cronograma com datas, forma de pagamento vinculada a etapas concluídas, multa por atraso, responsabilidade por vícios e forma de rescisão. Nunca pague mais de 30% adiantado.

05

Passo 5

Compre materiais com nota fiscal e especificação técnica.

Exija nota para tudo. Compare o que foi especificado no memorial com o que está sendo entregue. Marcas diferentes podem significar qualidade radicalmente diferente. Armazene corretamente para evitar perdas.

06

Passo 6

Fiscalize com registro.

Visite a obra pelo menos duas vezes por semana. Fotografe cada etapa com data e hora. Anote tudo em um diário de obra. Qualquer desvio do projeto deve ser comunicado por escrito ao responsável técnico.

07

Passo 7

Faça medições antes de liberar cada pagamento.

Nunca pague por etapa sem conferir fisicamente o que foi executado. Use o cronograma físico-financeiro do contrato como régua. Em caso de dúvida, solicite ao engenheiro responsável que valide a medição.

6.4

Sua Pasta de Gestão da Obra

Crie uma pasta física e uma digital com as seguintes divisões:

Contratos
todos os contratos assinados com prestadores e fornecedores

Notas fiscais
toda compra de material registrada

ARTs e RRTs
documentos técnicos dos profissionais

Fotos da obra
organizadas por data e etapa

Diário de obra
anotações de visitas, ocorrências e decisões tomadas

Comunicações escritas
e-mails, prints de conversas e notificações enviadas

Pagamentos
comprovantes de transferência vinculados a cada etapa

Essa pasta é sua proteção jurídica. Se algo der errado, é ela que vai falar por você em uma mediação ou ação judicial. Não subestime esse passo.

6.5

E Se a Obra Já Começou e Você Percebeu Que Está Sendo Lesado?

Não entre em pânico. Siga esta sequência:

1. **Pare de pagar** qualquer valor adicional até que a situação seja esclarecida por escrito.
2. **Documente tudo** que está errado: fotos, vídeos, anotações com datas.
3. **Notifique por escrito** o profissional responsável, descrevendo os problemas e dando prazo para solução.
4. **Consulte um advogado especialista** em direito da construção antes de rescindir qualquer contrato.
5. **Acione o CREA ou CAU** se houver negligência técnica por parte do engenheiro ou arquiteto.
6. **Registre um boletim de ocorrência** em casos de abandono de obra ou desvio de materiais.

> *Agir rápido e com documentação é o que separa quem recupera o prejuízo de quem perde tudo.*

6.6

Você Está Mais Preparado Do Que Imagina



Ninguém nasce sabendo construir. Mas qualquer pessoa com método, atenção e as ferramentas certas consegue conduzir uma obra com segurança, mesmo sem nunca ter pisado em uma faculdade de engenharia.

Você chegou até aqui. Leu cada capítulo. Entendeu as armadilhas, aprendeu a ler contratos, sabe como fiscalizar, comprar e contratar. Isso já coloca você à frente da maioria dos proprietários que iniciam obras no Brasil todos os anos.

A casa própria não é um sonho distante. É um projeto. E projetos se executam com planejamento, não com sorte.

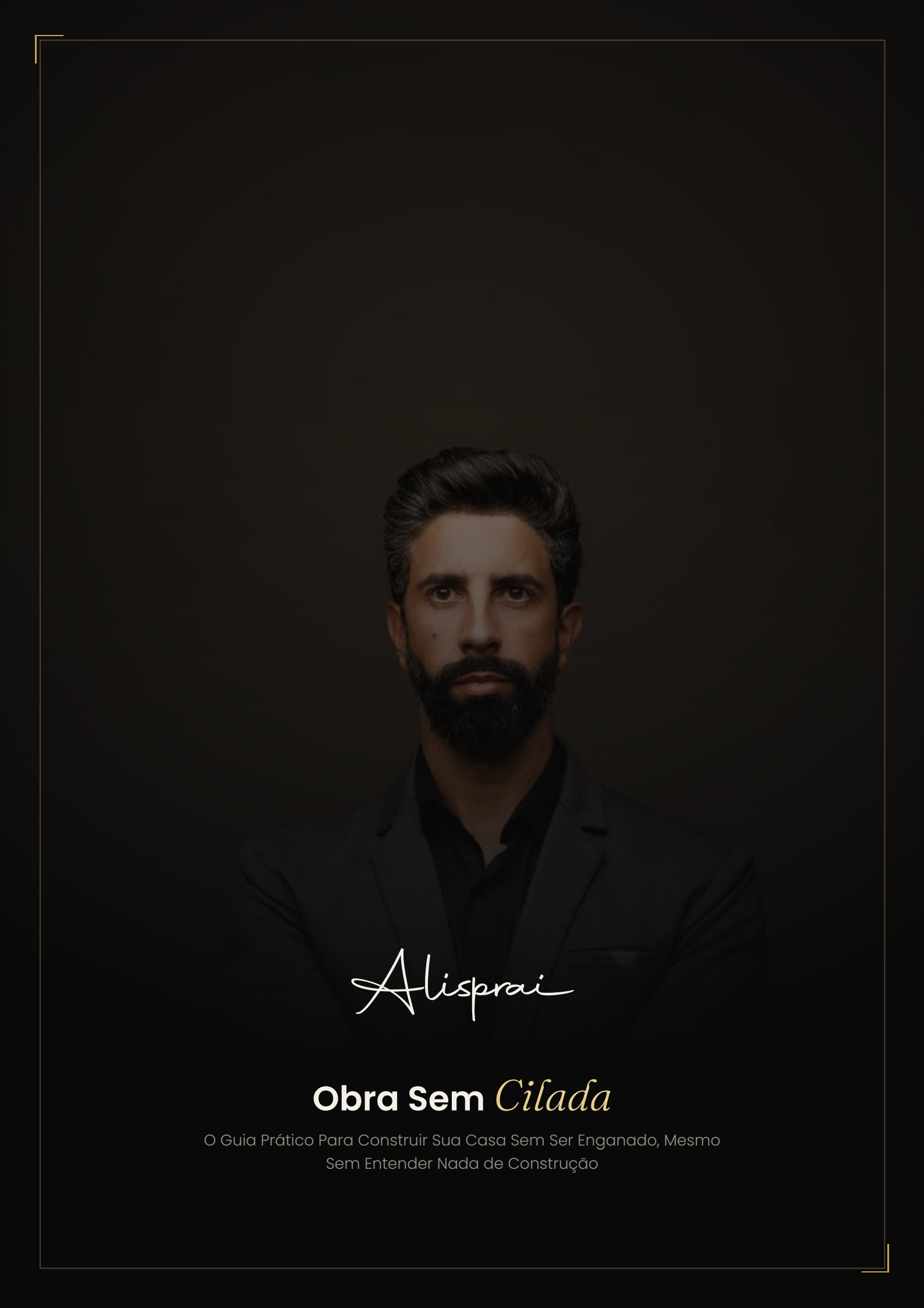


OBRA SEM CILADA

Sua obra começa agora. Comece ela blindada.

Este e-book foi desenvolvido pela Alisprai com o objetivo de democratizar o conhecimento técnico e proteger quem mais precisa: o dono da obra.

Alisprai



Alisprai

Obra Sem *Cilada*

O Guia Prático Para Construir Sua Casa Sem Ser Enganado, Mesmo Sem Entender Nada de Construção