

Planejamento e controle de obras

Elaboração de orçamentos

O orçamento de obra é algo tão imprescindível que chega a ser difícil explicar o tamanho da sua importância. Afinal, como bem sabemos, o orçamento serve como referência fundamental ao longo de todo o desenvolvimento de uma obra.

Em resumo, o orçamento é uma fotografia financeira da obra em um determinado momento. Ou seja, é um modelo que representa a obra sob determinado aspecto, o financeiro. Então, é o orçamento que indica, ao fazer uma estimativa, o preço da obra.

Orçamento de obra é, sim, uma estimativa, mas estamos falando de uma estimativa com bases conceituais muito sólidas. Ou seja, com um sólido suporte teórico e conceitual. Isso porque o orçamento contempla todas as necessidades atuais e futuras de uma obra.

Benefícios de um bom orçamento:

- Controle de custos;
- Maior poder de negociação junto a fornecedores;
- Registro histórico evolutivo obra a obra;
- Compatibilização de projetos;
- Previsões assertiva de gastos.

Benefícios de um bom orçamento:

- Controle de custos;
- Maior poder de negociação junto a fornecedores;
- Registro histórico evolutivo obra a obra;
- Compatibilização de projetos;
- Previsões assertiva de gastos.

ATRIBUTOS DOS ORÇAMENTOS

1. Poder de representação

Certamente o mais importante, pois proporciona segurança de que o orçamento reflete a matriz de decisões de obra. Da mesma maneira, um orçamento só tem poder de representação quando reflete os pré-requisitos, premissas, riscos e responsabilidades do projeto.

ATRIBUTOS DOS ORÇAMENTOS

2. Exclusividade

Este atributo reflete as peculiaridades da obra, pois não é possível adotar um modelo de orçamento que se adeque perfeitamente à obra. Dessa forma, cada projeto tem fatores característicos que afetam o orçamento diretamente.

ATRIBUTOS DOS ORÇAMENTOS

3. Valoração estimada

Como há variáveis a serem consideradas ao longo da execução, é imprescindível que o orçamento as acompanhe. Tal atributo da valoração estimada leva à necessidade imperativa de mecanismos de controle de custos. São estes recursos que permitem o aprimoramento das informações contidas no orçamento.

ATRIBUTOS DOS ORÇAMENTOS

4. Validade temporal

Novamente, como vimos anteriormente, o orçamento reflete uma fotografia financeira da obra num determinado momento.

Então, conforme o tempo passa, é preciso atualizar valores e quantitativos.

Como fazer orçamento de obra é um processo contínuo, é importante considerar flutuações de preços, eventuais novos impostos ou alíquotas, inovações tecnológicas, dentre outros fatores.

ATRIBUTOS DOS ORÇAMENTOS

4. Validade temporal

Novamente, como vimos anteriormente, o orçamento reflete uma fotografia financeira da obra num determinado momento.

Então, conforme o tempo passa, é preciso atualizar valores e quantitativos.

Como fazer orçamento de obra é um processo contínuo, é importante considerar flutuações de preços, eventuais novos impostos ou alíquotas, inovações tecnológicas, dentre outros fatores.

O processo de orçamentação pode
resulta em:

**Estimativa de custos;
Orçamento preliminar;
Orçamento analítico.**

Estimativa de custos

Trata-se de uma avaliação aproximada de custos de um projeto de engenharia. Os resultados de uma estimativa de custos são levantados a partir de projetos anteriores. Ou seja, com base em obras semelhantes realizadas anteriormente na mesma região.

Para isso, a estimativa de custos é feita com uso de tabelas desenvolvidas ou fornecidas por empresas privadas ou públicas.

Uma das ferramentas para a elaboração de uma estimativa de custos é o CUB. O Custo Unitário Básico da construção é um valor aferido pelos Sinduscons estaduais. Ele representa o valor médio gasto por metro quadrado construído por construtoras de cada Estado.

Orçamento preliminar

Este tipo de orçamento é, em geral, feito após a elaboração dos estudos iniciais de projeto.

Proporciona um nível de detalhamento um pouco mais elevado do que a estimativa de custos.

Isso porque o orçamento preliminar já contempla quantidades e custos de alguns itens.

Portanto, como resultado, o orçamento preliminar traz uma noção aproximada de quantidades de materiais básicos, como revestimentos, demolições, vedações, estrutura.

Orçamento analítico

Neste momento chegamos à maneira mais precisa e detalhada de conhecer os custos de uma construção. Mais do que isso, vai fundo em cada etapa da obra.

Sabe o que isso significa?

Levar em conta TODOS os insumos que serão necessários para a execução da obra!

ETAPAS DO ORÇAMENTO

1. Fazer o levantamento de quantitativos
2. Atribuir uma composição de preços para cada um dos serviços levantados;
3. Fazer cotação;
4. Definir os custos de mão de obra
5. Fazer o fechamento da planilha já considerando o preço de venda (com impostos, etc)

Levantamento de quantitativo

É a etapa de quantificar os itens que serão executados em números. Área de revestimentos, quantidades de luminárias, itens de marmoraria, marcenaria, execução de demolições e construções.

Levantamento de quantitativo

Para isso é preciso o projeto executivo, completo, constando pelo menos os seguintes itens:

- Plantas de demolição e construção
- Plantas de revestimento e paginação
- Plantas de iluminação e elétrica
- Plantas hidrossanitárias
- Plantas de marmoraria
- Plantas de vidraçaria
- Plantas de marcenaria
- Plantas de serralheria
- Memorial descritivo de itens

Composições de custos

As composições de preços unitários determinam os custos diretos da obra.

Dessa forma, com os quantitativos; e possível analisar o projeto e determinar quais são os serviços a serem executados e quais as composições de custos envolvidas.

Composições de custos

Então, a montagem das composições em si é feita com a discriminação de todos os materiais, equipamentos e mão de obra necessários para cada serviço. Atente para a importância de conhecer a produtividade das equipes envolvidas.

Cotação de materiais e serviços

A cotação consiste, resumidamente, em entrar em contato com fornecedores para levantar os preços por eles praticados. As boas práticas recomendam analisar os preços de pelo menos três fornecedores.

Definição dos custos de mão de obra

A mão de obra é um item muito importante e deve seu custo deve ser levantado com todas as equipes que serão necessárias. Pedreiros, gesseiros, pintores, eletricitas, etc. É preciso definir o serviço e entender sua complexidade e prazos.

Elaboração da planilha

A planilha de custos deve ser um item feito com muito critério e cuidado, usando os dados obtidos anteriormente. É preciso quantificar insumos, mão de obra, impostos e taxas . Com ela é possível acompanhar o financeiro da obra e controlar os gastos e propor alternativas.