

FASES DE UM PROJETO COMPLETO

*“É o desejo que cria o desejável e o projeto que lhe põe fim.”
Simone de Beauvoir*

O objetivo principal do arquiteto é integrar a sua criação à paisagem, tirando partido dos materiais utilizados e harmonizando os ambientes interno e externo. O partido arquitetônico não segue tendências, não é único e está diretamente ligado ao cliente e às suas necessidades.

Entretanto, convém salientar que as necessidades do cliente não devem se sobrepor às disposições normativas (principalmente as da ABNT) e/ou disposições legais (as legislações municipais, estaduais e federais).

Vivemos um momento onde se observa uma preocupação constante e crescente com o conceito de sustentabilidade e consciência ecológica. Assim, devemos orientar os futuros clientes na busca de soluções que permitam o equilíbrio entre o seu desejo, a sua disponibilidade de recursos e a proteção ao meio ambiente.

Existem algumas etapas que devem ser cumpridas até a concretização do desejo inicial, e a primeira delas necessita de uma participação ativa e detalhada do cliente: o **Programa de Necessidades**. Aqui são fundamentadas as características funcionais que o edifício terá em todos seus ambientes. No Programa de Necessidades são desenhados os organogramas funcionais ou esquemas básicos que, acompanhados de um texto e planilhas, oferecem os dados que servem de base para todo o projeto. Esses dados, porém, devem ser fornecidos pelo cliente e passam por questões como ocupação, capacidades, fluxos, faixa etária dos usuários e as atividades a serem realizadas nos ambientes, entre outras. Após a análise desses dados já é possível começar a dimensionar as áreas necessárias e os mobiliários específicos.

Após a definição do programa de necessidades, damos seguimento às demais etapas do projeto de arquitetura, que obrigatoriamente orientará os demais projetos complementares (fundações, estruturas, elétrica, hidrossanitário, incêndio, cabeamento estruturado, telefonia, segurança, ventilação, ar condicionado, e outros).

A seguir resumimos as etapas básicas do projeto de arquitetura para melhor entendimento:

- **Levantamento de Dados**

No Levantamento de Dados são analisadas as informações de referência, como o levantamento topográfico e cadastral, e são produzidas as informações técnicas: registros de visitas ao local, análise de arquivos cadastrais, estudo do entorno e leis, compreensão do terreno e suas orientações. Como resultado, são gerados os documentos técnicos de desenhos do terreno, com as edificações do entorno quando necessário, um relatório textual que se mantém como documento das condições prévias do lote, além de fotografias e outros meios de representação que possam agregar a esses registros. O Levantamento de Dados é aplicado para qualquer tipo de projeto, inclusive projetos de arquitetura de interiores e reformas, etapa onde será produzida a situação atual do imóvel antes da intervenção.

- **Estudo de Viabilidade**

Após os estudos anteriores e junto de dados obtidos por outras atividades técnicas, aqui se define qual será a metodologia empregada e as soluções físicas e jurídico-

legais do projeto. Nesta etapa podem ser apresentados estudos de volumetria e ocupação do solo através de desenhos (que podem ser esquemas gráficos, diagramas ou outros meios de representação convenientes para o argumento), acompanhados de relatórios. Nos casos de reformas, podem ser apresentadas as soluções para possíveis dificuldades encontradas durante a etapa de Levantamento de Dados.

- **Estudo Preliminar**

Nessa etapa o desejo inicial do cliente começa a ganhar forma: os ambientes já começam a ser dispostos de acordo com suas dimensões e localizações na edificação, demonstrando como o projeto se organizará. Os elementos construtivos, componentes principais e técnicas construtivas a serem empregadas começam a ser definidos. Ao apresentar desenhos gerais (implantação, planta de pavimentos, cobertura, cortes, elevações e detalhes, quando necessário), que podem ser acompanhados por memoriais descritivos, perspectivas, maquetes, fotografias, ou até os *moodboards*, onde essas informações podem estar resumidas e complementadas com referências e sugestões de especificações, o Estudo Preliminar é o primeiro momento que se aproxima da entrega final do projeto.

- **Anteprojeto**

Após aprovação do Estudo Preliminar, começa o Anteprojeto, que irá analisar todas as informações técnicas que devem ser produzidas, definir todos os elementos da edificação e os componentes construtivos relevantes. Portanto, além de atualizar todo o material que foi produzido no Estudo Preliminar, nessa etapa cabe trazer planta e cortes de terraplanagem, e detalhes dos elementos da edificação. Aqui também se torna obrigatória a apresentação de um memorial descritivo do projeto.

- **Projeto Legal**

Para o Projeto Legal, é necessário analisar todo o material produzido anteriormente junto das legislações vigentes ao lote e as normas técnicas, além de verificar a documentação exigida pelos órgãos públicos para aprovação do projeto. Após essa análise, são gerados os documentos que comprovam que o projeto atende as exigências legais para ser construído e que serão submetidos para análise e aprovação de órgãos públicos, departamentos de obras e de urbanismo municipais, conselhos de patrimônio, autoridades de proteção ambiental e bombeiros, por exemplo, quando aplicável. Ressalta-se que quando se trata de uma reforma interna, não existe a exigência de uma aprovação nos órgãos públicos, como Prefeituras, porém caso a reforma agregue metragem quadrada ao imóvel pode ser necessária uma licença para construção. Além disso, é essencial o acompanhamento da obra por profissional habilitado. Você sabia que desde 2014, a partir da publicação da NBR 16.280, tornou-se obrigatória a emissão de uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para obras de reforma em condomínios?

- **Projeto Básico**

O Projeto Básico já se aproxima muito da etapa final, apresentando o detalhamento de alguns ambientes externos e internos, como elevações de áreas molhadas e detalhes mais específicos da obra de acordo com a complexidade funcional ou formal.

- **Projeto Executivo**

O Projeto Executivo é a fase que são detalhados os elementos necessários e suficientes para a execução completa de uma obra ou serviço, com base no que foi

definido no projeto básico e devem seguir as normas definidas pela ABNT. Sua elaboração pode ser realizada concomitante à execução de uma obra, mas, desde que seja após a aprovação do Projeto Básico, explicado anteriormente. Ele é um projeto muito mais completo do que o Projeto Básico, contendo todas as informações que realmente serão usadas na execução da obra, com detalhes construtivos da edificação e seus elementos (fechamentos, esquadrias, gesso, etc) mas também pode conter detalhes de mobiliários, posicionamento e paginação de objetos de arte e etc, especificações técnicas, cronogramas, orçamentos e preços negociados com os fornecedores.

- **Memorial Descritivo da Obra**

É o documento que contém detalhadamente todos os serviços a serem executados com a especificação dos materiais a serem utilizados na obra.

Podemos observar, pela quantidade de etapas, que o desenvolvimento de um projeto completo demanda **tempo**, qualquer que seja o vulto da obra e, além disso, é diretamente proporcional a este vulto; mas é exatamente este tempo que geralmente o Cliente não quer ou não pode disponibilizar ao projetista. A literatura adverte que quanto maior o tempo dedicado à elaboração de um projeto e ao planejamento da obra, menores serão os problemas advindos e as paralisações para correção dos mesmos, acarretando, ao final do processo, economia de recursos financeiros e, por incrível que possa parecer, diminuição no tempo total, da concepção até a entrega do empreendimento.

Assim, esperando ter contribuído para o esclarecimento da complexidade do processo de desenvolvimento de um projeto como um todo, incito os Clientes a refletirem sobre o assunto e avaliarem as vantagens existentes em se disponibilizar mais tempo para a elaboração de um projeto completo de um empreendimento.

Adriana Zamith M Santos
Arquiteta e Urbanista
Sócia-Gerente da Dacar Consultoria