

O Checklist completo da **sua obra**.

Os 38 itens que separam uma obra tranquila de um prejuízo de dezenas de milhares — do papel ao Habite-se, pra imprimir e marcar.

✓ Antes de começar

✓ Empreiteiro

✓ Contrato

✓ Execução

✓ Entrega

Antes de **começar**

- ☐ **Projeto arquitetônico + complementares**
Estrutural, elétrico e hidráulico. O projeto define ~80% do custo final — não economize aqui.
- ☐ **Sondagem do solo (SPT)**
R\$ 800–2.500. Pular é o erro mais caro que existe: fundação errada custa dezenas de milhares.
- ☐ **Alvará de construção na prefeitura**
Obra sem alvará = risco de embargo e multa. Resolve antes do primeiro tijolo.
- ☐ **ART ou RRT do responsável técnico**
A "certidão de nascimento" da obra. Sem ela, você não tem a quem cobrar depois.
- ☐ **Preço de referência da sua região**
CUB do seu estado (padrão médio: ~R\$ 2.300–2.750/m²). Sem número, você negocia no escuro.
- ☐ **Orçamento com TODOS os custos**
Some 15–25% ao valor da construção: projetos, taxas, ligações, INSS da obra.
- ☐ **Reserva de contingência de 20%**
Separada ANTES de começar. Obra sem reserva é obra que para no meio.

💡 **Regra de ouro: o dinheiro que você "economiza" pulando projeto e sondagem volta multiplicado como retrabalho.**

Escolhendo o **empreiteiro**

- ☐ **3 propostas com o MESMO projeto**
Menos de 3 é sorte; mais de 5 é confusão. Mesmo escopo e prazo pra comparar de verdade.
- ☐ **CREA/CAU ativo (consulta de 2 min no site)**
Obra sem responsável técnico é clandestina: embargo, sem Habite-se, sem seguro.
- ☐ **Planilha itemizada — nunca valor global**
Material separado de mão de obra, etapa por etapa. O que não está no papel vira “extra”.
- ☐ **Instalações INCLUÍDAS no valor**
Elétrica + hidráulica são ~18% do custo. Orçamento que “não inclui” mostra só 82% do preço.
- ☐ **Referências de obras anteriores**
Peça 2–3 contatos e, se puder, visite uma obra entregue.
- ☐ **Desconfie de preço 30% abaixo do mercado**
Barato demais = material ruim, mão de obra informal ou “extras” planejados.
- ☐ **Defina quem compra o material**
Empreiteiro fornecendo embute 15–25% de margem. Comprando você, economiza — mas assume a logística.

► Uma bandeira vermelha é conversa. Duas é despedida.

O contrato (sempre por escrito)

- ☐ **Escopo detalhado com referência ao projeto**
O que está incluído E o que não está, preto no branco.
- ☐ **Cronograma físico-financeiro por etapa**
O que será entregue em cada fase e quanto custa cada uma.
- ☐ **Pagamento por etapa CONCLUÍDA**
Nunca mais de 30% adiantado. Pagamento acompanha entrega, não promessa.
- ☐ **Retenção de 10% até o Habite-se**
Sua garantia de que os arremates finais serão feitos.
- ☐ **Multa por atraso definida**
Prazo sem consequência não é prazo — é intenção.
- ☐ **Critérios de medição combinados**
Como vocês vão medir “etapa concluída” — evita a discussão na hora de pagar.
- ☐ **Responsabilidade por encargos e seguro**
Quem paga INSS da mão de obra, EPIs e o que acontece em caso de acidente.

 “Na palavra” não existe em obra. Contrato protege os dois lados — quem recusa, já te disse quem é.

Durante a **execução**

- ☐ **Visite a obra toda semana**
Fiscalizar é seu direito. Quem recusa visita costuma ter o que esconder.
- ☐ **Confira cada etapa antes de pagar a próxima**
Planilha de medição em mãos: pagou, conferiu, liberou.
- ☐ **Impermeabilização executada (e registrada)**
Banheiros, lajes e baldrames. Tire FOTOS antes de fechar — depois não dá pra ver.
- ☐ **Fotos das instalações antes de fechar paredes**
Elétrica e hidráulica documentadas = manutenção barata pra sempre.
- ☐ **Notas fiscais de todo material**
Garantia dos fabricantes + comprovação de padrão do que foi combinado.
- ☐ **INSS da obra sendo recolhido**
~20% sobre mão de obra autônoma. Débito na Receita trava financiamento e Habite-se.
- ☐ **Mudanças? Só com aditivo por escrito**
Todo “já que estamos aqui...” tem preço. Registre valor e prazo antes de autorizar.
- ☐ **Diário de obra simples**
Uma linha por dia (o que foi feito, quem veio). Vale ouro se houver litígio.

Recebendo a obra **(entrega)**



Teste TODAS as instalações

Cada tomada, cada torneira, cada ponto de luz, descargas, chuveiro quente.



Vistoria de acabamento com lista de pendências

Trincas, portas raspando, rejunte falhado. Anote tudo ANTES do pagamento final.



Teste de estanqueidade

Feche registros e observe o hidrômetro; box e áreas molhadas sem vazamento.



Ligações definitivas feitas

Água, esgoto e energia em nome próprio, com as taxas quitadas.



Habite-se emitido pela prefeitura

Sem ele a casa não financia, não averba e vale menos na venda.



Averbação no cartório de registro

A construção passa a existir oficialmente na matrícula do imóvel.



Manual, garantias e projetos em mãos

Notas, garantias, projetos atualizados e fotos das instalações — seu dossiê da casa.



Retenção final liberada só após pendências zeradas

Os 10% retidos são pagos quando a lista de vistoria estiver 100% resolvida.



Só assine o “recebido” quando a lista de pendências estiver zerada. Depois da chave, a pressa muda de lado.

Checklist na mão. Agora falta o número.

Todo item desta lista fica mais fácil quando você sabe **quanto a sua obra deveria custar**. É com esse número que você compara propostas, negocia com o empreiteiro e percebe o sobrepreço antes de assinar.

PRÉVIA GRATUITA • 60 SEGUNDOS • SEM CADASTRO

Descubra quanto a sua obra deveria custar — de graça:

 donodaobraai.com.br

Estimativa técnica com base em SINAPI e CUB da sua região. Relatório completo opcional por R\$ 27, com garantia incondicional de 7 dias.