

STUDIO WOKA

5 erros que realmente *estouram o orçamento* de uma obra

e como um projeto bem feito pode prevenir cada um deles

Um guia para quem está planejando construir uma casa de alto padrão
e quer chegar à obra com mais controle e menos surpresas.

Por que obras de alto padrão saem mais caras do que o previsto

Quem está planejando construir uma casa de alto padrão geralmente parte de um número na cabeça. Esse número, na maioria das vezes, está errado, e não por falta de pesquisa. Está errado porque as maiores variáveis de custo numa obra residencial são exatamente as que não aparecem nas conversas iniciais, nas imagens de referência nem nos orçamentos genéricos encontrados na internet.

Este guia foi escrito para tornar essas variáveis visíveis. Cada erro descrito aqui é real, frequente e evitável, desde que o processo de projeto seja conduzido com o método adequado. Entender onde o risco mora é o primeiro passo para construir com mais controle.

Uma obra que surpreende o cliente no orçamento quase sempre começa com um projeto que surpreendeu o arquiteto na obra.

ERRO 1

Fundação subestimada

A fundação é o elemento que mais frequentemente causa surpresa financeira em obras residenciais, e por uma razão direta: ela não aparece em nenhuma imagem de referência, não é discutida nas reuniões de briefing e, na maioria dos casos, só é dimensionada com precisão depois que o projeto estrutural está avançado.

O custo de uma fundação convencional em solo com boas condições varia, em projetos de alto padrão em São Paulo e interior, entre R\$ 40 mil e R\$ 90 mil. Uma fundação em solo argiloso profundo, com nível d'água elevado ou em terreno com aclive acentuado pode facilmente chegar a R\$ 180 mil, R\$ 250 mil ou mais. A diferença entre esses dois cenários não é visível até que a sondagem do solo seja feita.

O problema aparece quando a sondagem é contratada tarde, quando já existe um orçamento de obra aprovado pelo cliente com base em estimativas. A revisão do número nessa altura cria atrito, revisão de escopo e, frequentemente, redução forçada do programa para compensar o custo imprevisto.

IMPACTO TÍPICO**R\$ 60 mil a R\$ 180 mil acima do estimado em casos de solo com restrição****O que um bom projeto faz para prevenir**

A sondagem de solo deve ser contratada antes do início do projeto estrutural, não depois. Um escritório com processo estruturado orienta o cliente sobre isso na fase de estudo preliminar, incorpora as condições do solo ao partido arquitetônico e evita que o projeto avance sem essa informação.

Em terrenos com topografia acentuada, a análise de implantação também inclui a avaliação de movimentação de terra necessária, que impacta diretamente o custo de fundação e drenagem.

ERRO 2

Compatibilização ausente entre projetos

Uma casa de alto padrão é composta por pelo menos cinco projetos distintos: arquitetura, estrutura, hidráulico, elétrico e ar-condicionado. Em projetos maiores, somam-se automação, paisagismo, piscina e som ambiente. Cada um desses projetos é desenvolvido por um profissional diferente. A questão é o que acontece quando esses projetos precisam coexistir no mesmo espaço físico.

Quando a compatibilização é feita manualmente, sobrepondo pranchas em PDF, conflitos passam despercebidos. A coluna estrutural que ocupa o vão da janela panorâmica. O shaft do ar-condicionado que atravessa uma viga. O ponto hidráulico que não chega à ilha da cozinha porque há uma fundação no caminho. São situações frequentes, e o momento em que são descobertas define o tamanho do problema.

Descoberta no projeto: custa horas de revisão. Descoberta em obra com estrutura levantada: demolição, retrabalho, atraso de semanas e custo de mão de obra duplicado. Em projetos de médio e grande porte, um único conflito estrutural-hidráulico resolvido em canteiro pode custar entre R\$ 15 mil e R\$ 60 mil, fora o impacto no cronograma.

IMPACTO TÍPICO**R\$ 30 mil a R\$ 120 mil em retrabalho, para conflitos múltiplos descobertos em obra****O que um bom projeto faz para prevenir**

A metodologia BIM resolve esse problema na raiz. Quando todos os projetos, arquitetura, estrutura e complementares, habitam o mesmo modelo tridimensional integrado, as interferências são detectadas automaticamente pelo software antes de qualquer material ser comprado.

Um escritório que trabalha com BIM entrega ao cliente não apenas um projeto visualmente correto, mas um projeto tecnicamente coeso, onde cada elemento sabe o que é e onde está.

ERRO 3

Especificações decididas durante a obra

Existe um roteiro de decisões que, quando postergado da fase de projeto para a fase de obra, transforma o canteiro em sala de reunião. Qual o tipo de piso da área gourmet. Qual o revestimento externo da fachada. Qual o modelo das esquadrias de alumínio. Qual a pedra da bancada da cozinha. Qual o guarda-corpo da escada.

Cada uma dessas decisões, tomada em projeto, custa tempo de pesquisa e uma revisão de prancha. Tomada em obra, custa tudo isso mais o tempo parado do canteiro aguardando definição, a corrida para encontrar o material disponível no prazo necessário, a eventual incompatibilidade com o que já foi executado e, frequentemente, a substituição por uma segunda opção, menos adequada, para não atrasar.

Materiais escolhidos sob pressão de prazo raramente são os mais adequados para o projeto. Em obras de alto padrão, a decisão tardia de um único material nobre, como uma pedra natural de grande formato ou uma esquadria de alumínio com perfil especial, pode ter prazo de fornecimento de 60 a 120 dias. Se essa decisão foi tomada quando a obra já estava em andamento, o canteiro espera.

IMPACTO TÍPICO**10% a 20% de acréscimo no custo de materiais por compras fora do planejamento****O que um bom projeto faz para prevenir**

A etapa de Consolidação Técnica e Material, parte da metodologia do STUDIO WOKA, é o momento em que todos os materiais, acabamentos e técnicas construtivas são definidos com precisão, antes do projeto executivo ser finalizado. Essa etapa produz um memorial descritivo detalhado que funciona como mapa de especificações para a obra.

Com as especificações fechadas no projeto, o cliente orça materiais com antecedência, negocia em condições melhores e a obra começa sem pendências de decisão.

ERRO 4

Quantitativo de materiais estimado manualmente

Em projetos desenvolvidos com base em plantas bidimensionais, o levantamento de materiais, chamado de quantitativo, é feito por cálculo manual. Um profissional mede as áreas em planta, estima volumes e compila uma lista. Esse processo funciona, mas tem uma margem de erro que, em projetos de alto padrão, representa valores significativos.

A margem de imprecisão típica de um quantitativo manual está entre 8% e 15%. Em uma obra de R\$ 1,5 milhão, essa margem representa entre R\$ 120 mil e R\$ 225 mil de variação não prevista. Essa variação aparece no meio da obra, quando o cliente já está comprometido com o processo e sem espaço para renegociar condições.

Os itens com maior variação são revestimentos cerâmicos e de pedra natural, onde o cálculo de perdas é complexo; impermeabilização, onde a área real frequentemente excede a área de planta; e instalações, onde o comprimento de tubulações e fiações depende do trajeto real no modelo, não da estimativa sobre a planta.

IMPACTO TÍPICO**8% a 15% do custo de materiais como variação, em projetos com quantitativo manual****O que um bom projeto faz para prevenir**

No BIM, o quantitativo não é calculado: é extraído. O modelo tridimensional contém a geometria real de cada elemento do projeto, e o software gera automaticamente as listas de materiais com base na informação do modelo.

O resultado é um orçamento de materiais com precisão muito superior ao levantamento manual, e uma base de comparação confiável para receber e analisar orçamentos de fornecedores.

ERRO 5

Escopo do projeto incompleto

Dos cinco erros, este é o mais difícil de identificar antes de contratar, porque aparece nos documentos de forma silenciosa. Uma proposta de arquitetura pode listar estudo preliminar, anteprojeto e projeto executivo, e ainda assim não incluir detalhamento de pontos de iluminação, especificação de esquadrias, detalhes de marcenaria integrada, compatibilização com projetos complementares ou memorial descritivo completo.

Cada elemento ausente no projeto é uma decisão que vai ser tomada na obra. E decisões tomadas na obra têm custo, têm prazo e têm resultado estético inferior ao que seria possível com tempo de projeto adequado.

O problema se agrava porque os itens ausentes frequentemente não são percebidos pelo cliente durante a contratação. A proposta parece completa. O portfólio é sofisticado. A apresentação é elegante. A ausência de detalhamento executivo real só aparece meses depois, quando o mestre de obras pergunta como fazer algo que o projeto não explica.

IMPACTO TÍPICO

Variável, mas frequentemente 20% a 35% do custo total de obra em ajustes e complementações

O que um bom projeto faz para prevenir

Um projeto executivo completo deve incluir: plantas com cotas e especificações, cortes e elevações de todos os ambientes, detalhes construtivos de junções e acabamentos, memorial descritivo com especificação técnica de materiais, caderno de esquadrias, projeto de pontos elétricos e hidráulicos compatibilizado e quantitativo de materiais por categoria.

Antes de contratar qualquer escritório, vale perguntar diretamente quais dessas entregas estão incluídas no escopo, e solicitar um exemplo de projeto executivo de uma obra entregue.

O que esses cinco erros têm em comum

Nenhum deles é imprevisível. Todos podem ser controlados com o processo de projeto correto, conduzido por um profissional com método, tecnologia e comprometimento com o detalhamento técnico.

A diferença entre uma obra que entrega o que foi prometido dentro do orçamento planejado e uma obra cheia de ajustes e surpresas raramente está na qualidade da construtora. Está na qualidade do projeto que chegou para ela executar.

Um projeto completo, compatibilizado, especificado e documentado não é um custo a mais no processo. Dos honorários de arquitetura que representam 6% a 10% do custo de obra, cada ponto percentual pode economizar dois, três ou cinco vezes seu equivalente em retrabalho e imprevistos de canteiro.

O projeto não impede que a obra seja complexa. Ele impede que a complexidade se transforme em surpresa.

STUDIO WOKA

Desenvolvemos projetos residenciais de alto padrão com metodologia BIM, compatibilização integrada entre todos os projetos, etapa de Consolidação Técnica e Material e detalhamento executivo completo.

Se você está planejando construir sua casa e quer entender como trabalhamos, estamos disponíveis para uma conversa inicial sem compromisso.

www.studiowoka.com

contato@studiowoka.com

WhatsApp: +55 11 9 9288-8479

STUDIO WOKA · Arquitetura Autoral de Alto Padrão · Campinas, SP

Os valores citados neste material são estimativas de mercado com base em dados do setor para a região de São Paulo e interior, 2025-2026.

Não constituem orçamento ou proposta comercial.