

# APRENDA COMO FAZER O ORÇAMENTO DE OBRAS DE FORMA PRECISA

INTRODUÇÃO .....	3
POR QUE O ORÇAMENTO DE OBRAS É UM DESAFIO PARA OS EMPREENDEDORES? .....	5
QUAIS SÃO OS TIPOS DE ORÇAMENTOS DE OBRA? .....	8
COMO FAZER UM ORÇAMENTO DE OBRAS PRECISO? ...	13
QUAIS OS BENEFÍCIOS DE UM ORÇAMENTO DE OBRAS MAIS PRECISO? .....	22
CONCLUSÃO .....	26
SOBRE O SEBRAE PERNAMBUCO .....	28

---

# Introdução

A blue-tinted photograph of a desk setup. In the foreground, a hand is using a black scientific calculator with a digital display. The calculator is placed on a large sheet of architectural blueprints. To the right, a laptop is partially visible. In the background, there is a glass of water with a tea bag. The overall scene suggests a professional or technical workspace.



Quando bem planejadas, as obras de construção civil são realizadas dentro de um cronograma preciso, sem tanta dor de cabeça para os trabalhadores e para os clientes. Contudo, o problema surge quando o planejamento não é realizado com antecedência.

Para evitar esse problema, nada melhor do que adotar um orçamento de obra. Há diversos modelos para elaborá-lo, desde versões mais resumidas até as mais robustas, que detalham cada passo da obra. Neste post, você entenderá a importância desse documento, os diferentes tipos e como elaborar o seu. Boa leitura!

---

**Por que o orçamento de obras é um desafio para os empreendedores?**



O orçamento de obras é um **documento criado para projetar e controlar adequadamente os custos que serão desembolsados para terminar uma obra**. Nesse sentido, não é exagero dizer que ele constitui um desafio para empreendedores do setor de construção civil, que precisam ser precisos tanto no planejamento como na execução.

É importante entender que um orçamento não apenas define normas para limitar os gastos e alocá-los corretamente, mas também funciona como um documento de suporte para impedir que erros e falhas gerem mais custos ainda.

Quando falamos da forma com que esse documento é desenvolvido, um orçamento de uma obra deve contemplar diversos aspectos da construção e da empresa que gere as atividades. **Ele é baseado em uma série de critérios, como:**





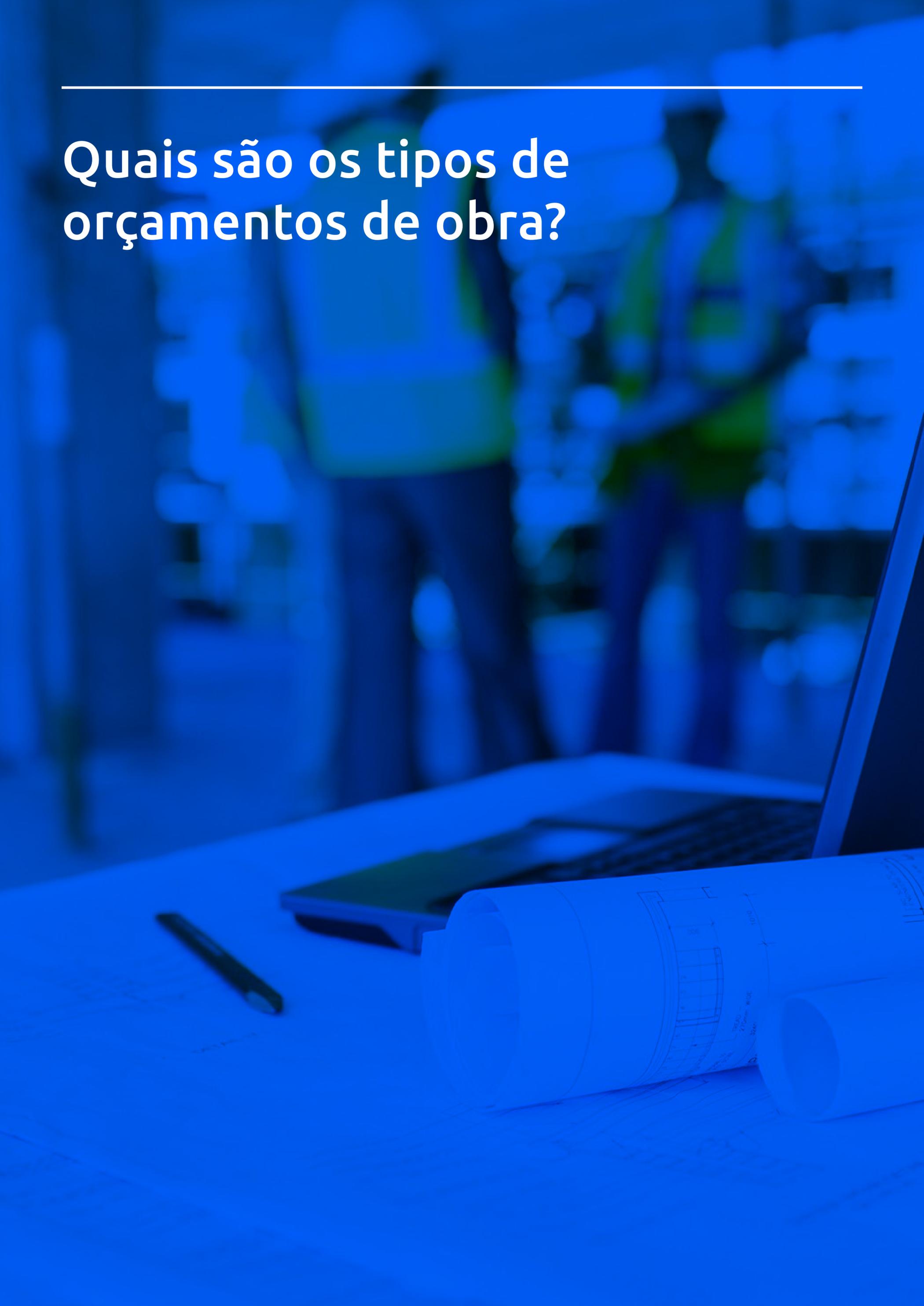
- valores dos gastos com profissionais de mão de obra;
- despesas com materiais;
- deveres legislativos dos empreendedores de construção civil;
- situação financeira da empresa que desenvolve a construção.

Este último ponto é muito importante, já que uma construtora que repassa um determinado preço para um cliente precisa assumir aquela responsabilidade. Portanto, caso os valores gastos sejam muito maiores do que o orçado, é a própria empresa de construção civil que vai arcar com o excedente, caso não haja algum acordo em contrato prevendo essa possibilidade.

É a análise aprofundada do orçamento de obras **que o torna tão essencial para empreendedores de construção civil**. A falta de um documento bem detalhado pode fazer com que eles precisem arcar com grandes prejuízos, que podem inviabilizar financeiramente os seus empreendimentos.

---

# Quais são os tipos de orçamentos de obra?



Não há um orçamento universal, mas há diversos modelos para ajudar os empreendedores de construção civil. Vamos conhecê-los.

## **ESTIMATIVA SIMPLES**

Nesse modelo, o objetivo é realizar uma comparação entre a obra que vai ser feita e outros projetos semelhantes. Assim, será possível determinar o capital necessário para gastar nas atividades.





## ESTUDO DE VIABILIDADE FINANCEIRA

O EFV é utilizado para orientar os construtores no planejamento de um novo empreendimento, indicando a opção mais vantajosa com base em critérios, como:

- bairro;
- mercado;
- zoneamento;
- entre outros aspectos.

Nesse sentido, podemos dizer que o Estudo de Viabilidade Financeira é uma espécie de pré-orçamento, cujo objetivo é identificar se o projeto desenvolvido atende aos limites financeiros disponíveis.

## ORÇAMENTO PARAMÉTRICO

O orçamento paramétrico é aplicado apenas em partes específicas do projeto. Ele é baseado em indicadores e na experiência prévia dos construtores, assim como no uso de índices e estudos de viabilidade.

Por isso, **é muito útil na etapa de estudo de viabilidade da obra** e na hora de realizar uma **checagem em todos os itens de um orçamento executivo** (falaremos mais sobre ele depois).



## ORÇAMENTO ANALÍTICO

O orçamento analítico já é uma opção para quem gosta de ter os dados na ponta do lápis, das diversas etapas reunidas. Sua elaboração inclui uma estimativa dos gastos da obra, assim como o planejamento de materiais, equipamentos, mão de obra e outras questões necessárias para conduzir cada atividade.

## ORÇAMENTO SINTÉTICO

É, basicamente, um resumo do orçamento que citamos anteriormente, o analítico. A diferença é que o sintético geralmente se baseia no valor unitário de cada tarefa a ser feita.

## ORÇAMENTO EXECUTIVO

**O orçamento executivo é outra opção mais robusta**, uma vez que envolve todos os detalhes da obra, incluindo os serviços auxiliares e gastos indiretos.

Sua finalidade é otimizar o uso dos recursos financeiros, bem como levantar informações sobre a necessidade de mão de obra, equipamentos e quaisquer outras questões relacionadas. Pela sua natureza detalhada, costuma ser apresentado por empresas mais experientes em licitações.



---

# Como fazer um orçamento de obras preciso?



Agora, mostraremos os passos para a elaboração de um orçamento de obras bem detalhado que ajude a elaborar um cronograma da construção e mapear o que precisa ser feito. Confira!



## **ELABORE UM PROJETO EXECUTIVO E O MEMORIAL DESCRITIVO**

Tanto o projeto executivo como o memorial descritivo são partes documentais que contam com cada detalhe da obra a ser realizada. Juntos, eles garantem que cada risco e atividade seja analisado com o devido cuidado.

Enquanto o projeto executivo é uma definição mais ampla e detalhada do projeto, **descrevendo a finalidade, características gerais e especificações técnicas relevantes**, o memorial descritivo é um documento com informações mais específicas.

No memorial, os empreendedores fornecem informações adicionais sobre o projeto, como materiais que devem ser utilizados, técnicas de construção, requisitos definidos de desempenho e outras coisas relevantes.

O memorial descritivo é um documento público, geralmente registrado em cartório, para que todos os envolvidos com a construção possam consultar. Essas duas partes do planejamento ajudam os empreendedores a evitarem elaborar o orçamento apenas no desenho desenvolvido do projeto.

Caso fizessem isso, eles perderiam informações valiosas, relacionadas ao cálculo dos gastos com materiais, mão de obra e tempo de obra, por exemplo.

## **LEVE EM CONTA OS SERVIÇOS QUE SERÃO EXECUTADOS**

É necessário considerar os serviços que devem ser executados com base em uma composição de preço bem definida. Ela estabelece uma relação entre o que é realmente necessário para que uma atividade seja realizada e os valores justos a serem pagos por cada trabalho.

Para realizar essa composição de preços, é preciso começar estabelecendo uma lista de todos os serviços que serão executados. Depois, você analisa o que é necessário a cada um. Em cada atividade, algumas perguntas devem ser feitas:

- Quais serão os materiais utilizados?
- Quais tarefas serão executadas durante cada etapa?
- Quais equipamentos (como os de proteção individual e ferramentas) são cruciais para que o serviço seja feito?
- **Qual é o tempo necessário para cada atividade específica?**

Verifique os custos diretos e indiretos



Para ter certeza de que os custos já mensurados pelo seu trabalho são reais e sustentam o preço geral da obra, uma boa ideia é buscar softwares e outras ferramentas que garantam medições precisas em cada área do projeto. Alguns exemplos são o Presto, o Veja Obra e OrçaFascio.

É com base nesse trabalho de verificação (ainda que seja feito manualmente) que os custos diretos e indiretos serão identificados. Entre os gastos diretos, podemos citar:

- materiais de construção;
- revestimentos;
- metais;
- produtos para desenvolver instalações elétricas e hidráulicas;
- louças;
- estruturas;
- entre outros.

Já os custos indiretos são aqueles necessários para a realização da obra, **mas que não estão diretamente ligados ao trabalho da construção civil em si**. Alguns exemplos são:

- contas de água, telefone e energia elétrica;
- transporte de materiais e, dependendo da obra, de pessoas;
- mão de obra terceirizada e seus salários;
- seguros e documentações.



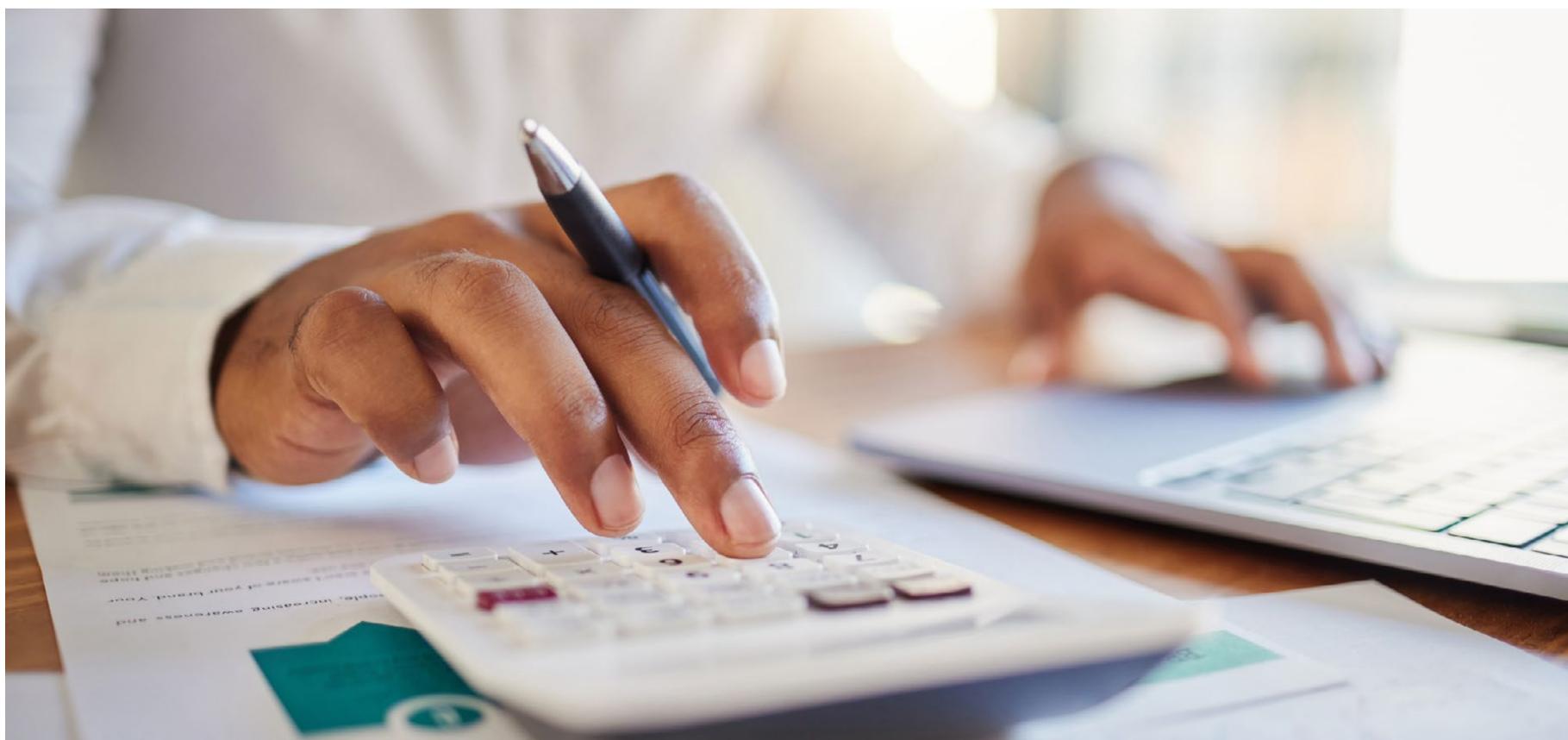
## MAPEIE AS TAXAS E TRIBUTOS

Durante um projeto na área de engenharia civil, a construtora não paga apenas pelos materiais e serviços utilizados. Também entram na conta os impostos associados às atividades, as taxas tributárias específicas de acordo com cada trabalho e ainda deve-se considerar a margem de lucro que se deseja obter.

Quando um orçamento é feito sem levar os tributos e taxas em conta, a construtora terá um lucro bastante reduzido — isto se não levar um prejuízo, com a necessidade de arcar com gastos não mapeados previamente.

Tal situação é ainda pior se aquela construtora tiver várias obras em andamento simultaneamente, com contratos já assinados. **Caso outro problema surja, a margem de lucro (se existir) será ainda menor.**

Esse problema afeta tanto as grandes construtoras e empreiteiras (que levam um prejuízo alto) como as médias e pequenas (que podem até acabar saindo do mercado).



## CALCULE O BDI

Mencionamos o lucro anteriormente, mas é importante mencionar que os empreendedores só terão uma boa noção dele após o cálculo do BDI. Trata-se do Budget Difference Income, algo como “Benefícios e despesas indiretas” em nossa língua.

O BDI utiliza um percentual para associar o lucro aos custos da obra, de forma que os ganhos possam ser maximizados ao fim do cálculo. Ele também é empregado com o objetivo de reduzir os gastos indiretos, tornando o orçamento mais enxuto e atraente para os clientes.

Sua fórmula é:

$$\text{BDI} = [(\text{Custos Indiretos} + \text{Margem de Lucro}) / \text{Custo Direto}] \times 100$$

**É importante que o BDI seja calculado em cada um dos orçamentos de diferentes obras**, já que nem todo projeto de construção civil é igual. Usar um valor “universal” vai trazer surpresas desagradáveis em algum momento.

Caso você tenha dificuldade em mapear todos os gastos indiretos e diretos para realizar o cálculo por conta própria, pode recorrer novamente a um software adaptado aos universos dos orçamentos de obras.

## CHEGUE AO PREÇO DE VENDA

O preço de venda, ao cliente que solicita a obra, depende de vários fatores. O mais importante deles é a média de preços cobrados por projetos similares, mas também há a localização, a urgência etc.

É esse preço de venda que determina se a obra é economicamente viável. Por isso, ele precisa ser considerado durante o desenvolvimento do orçamento. Sua fórmula é a seguinte:

$$\text{Preço de venda} = \text{Custo direto} \times (1 + \text{BDI}/100)$$

## FAÇA O FECHAMENTO

A etapa final é a realização do fechamento da [planilha](#). É nesse momento que os detalhes são verificados pela última vez e os valores obtidos pelos passos anteriores são alinhados com o modus operandi da construtora ou do grupo de empreendedores.

Lembre-se de que esse documento (ou ao menos parte dele) será apresentado aos clientes, então é preciso consultá-los para saber se eles mesmos já não trabalham com planilhas próprias. Isso ocorre, por exemplo, em grandes empresas, que solicitam obras com frequência.

Ao passar as informações para a planilha, **verifique os dados mais de uma vez para não deixar erros passarem**. Cheque valores unitários, preços totais e sua margem estimada de lucro.

Uma vez que o orçamento é entregue ao cliente, as chances de corrigir falhas e acrescentar itens são zero. Afinal, isso passa a impressão de que esse trabalho não foi bem-feito — e essa impressão pode causar o cancelamento da obra. Nesse sentido, muita atenção nessa última etapa!

---

Quais os benefícios de um orçamento de obras mais preciso?



Vamos entender alguns dos benefícios específicos na realização de um bom orçamento de obras, os quais não se resumem aos lucros.

## REDUÇÃO DE CUSTOS

Um bom planejamento ajuda a economizar. Assim, elaborar um orçamento permite a você entender exatamente quanto custa cada elemento da obra. Isso proporciona que os materiais sejam comprados sem sustos e que os responsáveis analisem quais técnicas de construção geram um maior gasto de dinheiro.

O orçamento também proporciona aos empreendedores um planejamento com antecedência e tomadas de decisões realizadas antes de se comprometer com a assinatura do contrato. Isso gera melhores resultados financeiros e garante que os profissionais se mantenham dentro do limite de gastos.





## AUMENTO DA RENTABILIDADE

Ao seguir à risca as orientações do orçamento, os construtores podem aumentar os lucros decorrentes do projeto. Afinal, cada etapa estará bem mapeada, proporcionando decisões financeiras precisas.

Consequentemente, o preço final de venda a ser apresentado ao cliente será mais atrativo — desde que o orçamento tenha sido feito de forma minuciosa, respeitando as etapas que descrevemos aqui.

## MAIOR CONTROLE

Outro grande benefício do orçamento de obras é o controle que ele possibilita, em relação às fases da construção. Isso porque elaborar um documento bem-feito exige o detalhamento das atividades de cada estágio do projeto.

Desse modo, será possível seguir todas as informações necessárias durante o gerenciamento do projeto, para que os construtores evitem erros causados por falhas no planejamento.

## AUMENTO DA CREDIBILIDADE

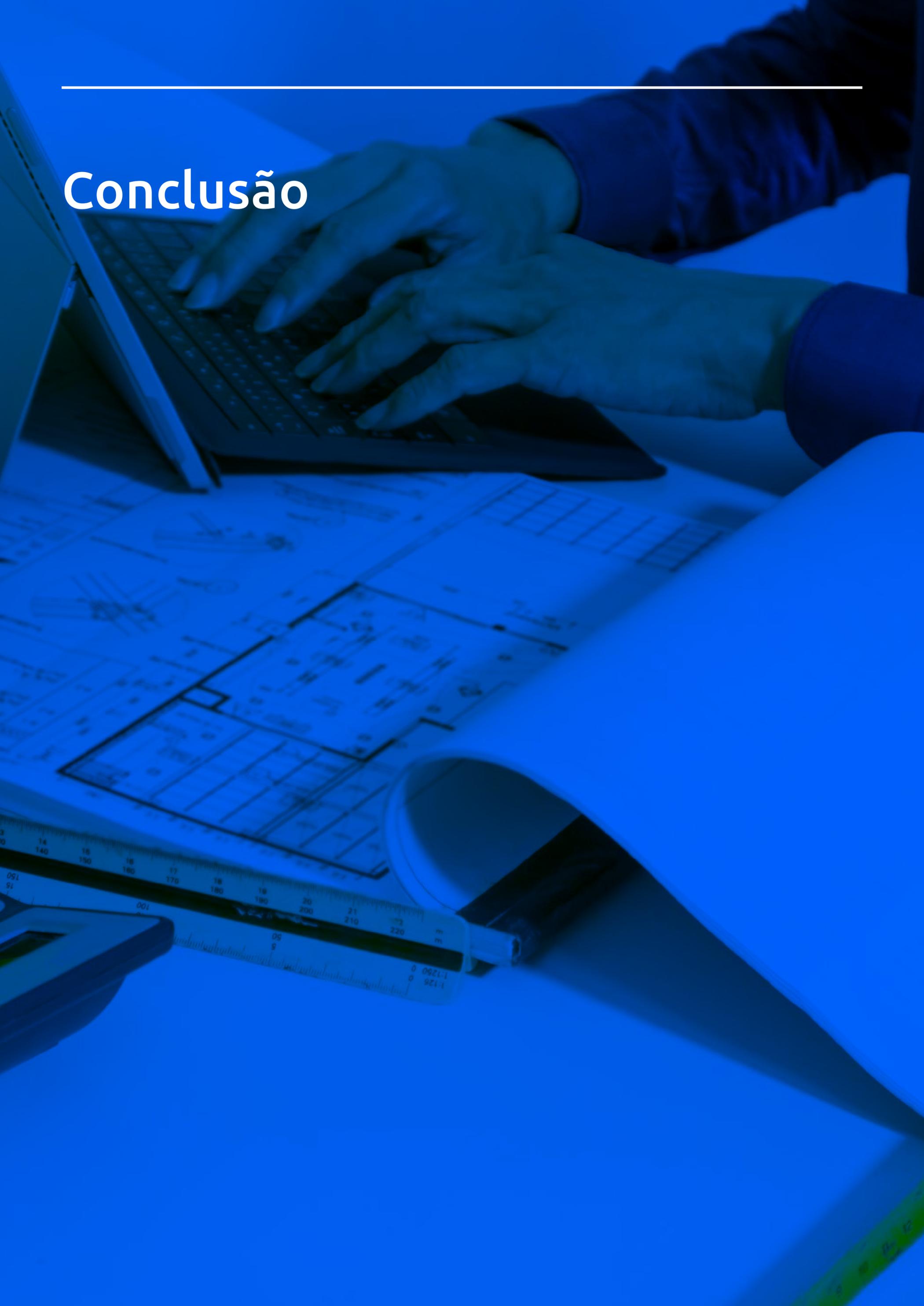
Por fim, outra vantagem relevante desse orçamento de obras é o aumento da credibilidade do grupo de construtores que levará a obra a cabo.

E por que isso ocorre? Com a definição de um bom orçamento e o posterior cumprimento de tudo o que foi definido ali, a obra ocorrerá sem sustos e sem reajustes bruscos de rota. Além disso, um documento bem-feito tem mais chances de tirar todas as dúvidas do cliente antes da realização da construção em si.



---

# Conclusão



Obras são projetos que podem se estender por meses ou até anos. Nesse sentido, um planejamento é essencial para evitar surpresas financeiramente desagradáveis, o estresse dos trabalhadores e uma má relação com os clientes.

O melhor meio de obter isso é elaborando um bom orçamento de obras, no qual a empresa mapeia diversas etapas. Mesmo opções mais resumidas, como a sintética, já servirão para que os construtores tenham um cronograma para trabalhar. **Adote essa prática em suas construções futuras!**





O Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (Sebrae) é uma entidade privada, desenvolvida com o intuito de **auxiliar os empreendedores na gestão e no crescimento dos negócios**. Nós estamos em todo o território nacional e contamos com ampla experiência de mercado.

Nossa proposta é construir oportunidades em conjunto, trabalhando com capacitações, oficinas, consultorias e diversos serviços para auxiliar empresários a alcançarem prosperidade com os empreendimentos.

Atuamos nas frentes de **fortalecer o empreendedorismo e de estimular a formalização dos negócios**, com a proposta de criação de soluções construtivas e criativas junto aos empresários.