

**Quer opte  
por construir  
um novo edifício,  
remodelar/  
reabilitar o seu  
imóvel, expandir  
a sua empresa  
ou simplesmente  
adaptar uma  
pequena estrutura  
existente, faz sentido  
trabalhar com um  
Arquitecto.**

# 01

## O Arquitecto

O Arquitecto lida diariamente com o processo de construção. Ao longo de anos de formação e qualificação profissional, o arquitecto adquire conhecimentos para materializar as suas aspirações.

O Arquitecto elabora projectos com criatividade e talento, sempre com especial atenção aos interesses, desejos e aspirações do seu cliente no decurso das suas tarefas. Como tal, quanto mais cedo for envolvido no processo maior será a sua capacidade de actuação.

O Arquitecto fá-lo poupar dinheiro. Um edifício bem concebido é energeticamente eficiente e tem um custo de construção e manutenção menor.

**O Arquitecto trabalha para si e para a sociedade.**

# 02

## Porquê recorrer a um Arquitecto

As obras criadas por Arquitectos resultam numa maior qualidade de vida e de trabalho, mas muitas vezes os cidadãos optam por não recorrer a um Arquitecto pelos seguintes motivos:

### **O que eu preciso são quatro paredes e um tecto... Para quê recorrer a um Arquitecto?**

Os Arquitectos ajudam-no a tomar decisões explorando todos os cenários possíveis, apresentando-lhe aquela que é a solução que melhor se adapta às suas necessidades.

### **O que eu preciso é de um engenheiro**

Os Arquitectos são os únicos profissionais que possuem os conhecimentos e habilitações académicas e legais para fazerem projectos de Arquitectura, sendo que todos os outros técnicos, embora tenham lugar na construção, não estão habilitados para fazerem projectos de Arquitectura.

### **O que eu preciso é de um empreiteiro**

Os Empreiteiros constroem, não projectam. Uma das prioridades do Arquitecto é a defesa dos interesses do seu cliente, agindo como seu representante em diversas situações. O Arquitecto é o profissional que, não só melhor conhece o seu projecto, como domina os melhores processos construtivos para a sua edificação, resultando, no final, numa maior qualidade construtiva da mesma. Trabalhar com um Arquitecto é uma garantia de qualidade.

## 03.

# Como se desenvolve um Projecto de Arquitectura

### Um Arquitecto é um luxo a que não me posso dar

Os honorários dos Arquitectos não são apenas uma parcela a somar ao total. Regra geral, estes representam uma percentagem sobre a estimativa de custo da obra.

Os Arquitectos elaboram e trabalham com orçamentos, assegurando sempre a melhor relação possível entre as pretensões do cliente e o preço/qualidade. Um edifício bem concebido e bem construído resulta num excelente investimento a médio-longo prazo. O trabalho do Arquitecto introduz não só uma mais-valia, como a garantia de uma boa concretização da obra. Os Arquitectos, quando solicitado, podem estruturar o processo de construção de modo a que este seja faseado, adaptando-o às suas condições económicas.

### Um Arquitecto só serve para fazer desenhos

Hoje em dia, a melhor resposta à pergunta “O que é que faz um Arquitecto?” pode ser “O que é que quer que ele faça? Restauro? Reabilitação? Estudo de Viabilidade? Projecto de Interiores? Análise de Custos? Revisão de Projecto? Fiscalização de Obra?”

Os Arquitectos vêm o projecto no seu todo. Resolvem-no com criatividade e sensibilidade. Fazem do seu investimento um bom investimento. Facilitam-lhe a vida, libertando-o de tarefas que desconhece.

**O trabalho de um Arquitecto desenvolve-se por fases. Regra geral um projecto tem 6 fases podendo, contudo, variar dependendo do grau de complexidade deste. A passagem à fase seguinte faz-se sempre depois da aprovação da fase anterior por parte do cliente.**

#### Fase 1

#### Definição do Programa Preliminar / Apresentação de Proposta de Honorários

Fase na qual o Cliente e o Arquitecto discutem aquilo que vai ser projectado, por exemplo, quantos quartos, salas e demais requisitos programáticos, assim como condicionantes orçamentais. São analisados os constrangimentos legais e planos em vigor, como por exemplo o PDM [Plano Director Municipal]. É também nesta fase que se discutem os prazos de elaboração do projecto, constituição da equipa de projecto e demais condicionalismos do mesmo. Em paralelo, é apresentado pelo Arquitecto uma Proposta de Honorários e celebrado um Contrato escrito.

O Cliente deverá entregar, nesta fase, o Levantamento Topográfico e/ou Geológico completo, bem como, se assim for o caso, o Levantamento Arquitectónico do existente.

#### Fase 2

#### Estudo Prévio

É nesta fase que o Arquitecto desenvolve o conceito preliminar do Projecto, de acordo com o combinado na fase anterior. Normalmente, consiste na apresentação de desenhos a diferentes escalas. Alguns Arquitectos apresentam também maquetas de estudo e/ou simulações tridimensionais do proposto, de modo a facilitar a compreensão do mesmo por parte do Cliente. É nesta fase que se inicia o desenvolvimento dos Projectos de Especialidades, sob a coordenação directa do Arquitecto.

### Fase 3

#### **Projecto Base / Pedido de Licenciamento**

Fase onde o Arquitecto desenvolve o Projecto em conformidade com o estabelecido na fase anterior, preparando o processo de aprovação pela respectiva Câmara Municipal, bem como pelas demais entidades envolvidas no Licenciamento do mesmo, perante as quais o Arquitecto é o responsável técnico do Projecto de Arquitectura.

Em simultâneo, ou posteriormente ao Licenciamento do Projecto de Arquitectura, proceder-se-á à entrega dos restantes Projectos de Especialidades legalmente exigidos para aprovação.

### Fase 4

#### **Projecto de Execução / Medições e Orçamento**

Após a aprovação por parte da Câmara Municipal e demais entidades dos diversos Projectos [Arquitectura e Especialidades], o Arquitecto prepara o Projecto de Execução, apresentado sob a forma de peças escritas e desenhadas, de fácil interpretação por parte dos diversos intervenientes na sua materialização e onde se especifica todos os trabalhos necessários para a execução da obra [por exemplo, processos construtivos, materiais, carpintarias, etc]. Em paralelo, inicia-se o processo de Medições e Orçamento, onde se discriminam todas as quantidades de materiais a utilizar, tipos de trabalho e forma de execução, de modo a poder aferir-se o valor da obra. É a partir destes dois documentos - Projecto de Execução e Medições e Orçamento - que se elabora o Caderno de Encargos, documento escrito que especifica as condições técnicas gerais e especiais de construção e vincula o Empreiteiro às demais condições da obra.

### Fase 5

#### **Seleção do Empreiteiro**

É nesta fase que o Cliente selecciona o empreiteiro da obra. O Arquitecto poderá colaborar com o Cliente nesta fase, auxiliando-o na análise da capacidade técnica dos diversos candidatos, bem como na análise do preço e prazo para a concretização da obra. Dever-se-á ter em consideração que nem sempre o preço é um factor determinante na adjudicação, mas sim a conjugação de um vasto conjunto de factores. É também nesta fase que se escolhe o técnico que irá ser responsável perante a Câmara Municipal, pela Direcção Técnica de Obra. Este é sempre nomeado pelo dono de obra [Cliente] e poderá ser um técnico pertencente aos quadros técnicos da empresa construtora, ou outra pessoa qualquer que o dono de obra entenda escolher, incluindo o autor do projecto.

### Fase 6

#### **Assistência Técnica à Execução da Obra**

Esta é a fase da materialização de todo o trabalho desenvolvido até ao momento. A certificação que o seu Projecto é cumprido é uma obrigação e um dever do Arquitecto. Nesta fase, o papel do Arquitecto poderá compreender o esclarecimento de dúvidas de interpretação, prestação de informações complementares ao projecto por si elaborado, auxiliando o dono de obra na verificação da qualidade dos materiais e da execução dos trabalhos, o que não significa que o mesmo esteja obrigado ao acompanhamento da Obra. Tal situação deverá ser objecto de contrato entre as partes, na certeza porém de que é sempre vantajoso para o Cliente a contractualização do mesmo. O Arquitecto, enquanto autor do Projecto, não pode fiscalizar a sua obra.

## 04. Oito questões a colocar

Reflicta durante algum tempo sobre as questões de seguida colocadas. As respostas às mesmas ser-lhe-ão úteis no planeamento do seu projecto e aquando da sua primeira conversa com o Arquitecto.

01. Quais os espaços que utiliza com mais frequência? O que lhe agrada? O que não lhe agrada? O que falta?
02. Pretende construir de raiz ou recuperar um edifício existente?
03. Pretende apenas ampliar o espaço onde quer intervir?
04. Quais os motivos que o levam a realizar uma construção/ampliação/reabilitação?
05. Quanto tempo está disposto a disponibilizar para este projecto? Se dispõe de pouco tempo, quem o irá auxiliar na concretização desta pretensão?
06. Qual é a sua disponibilidade financeira para este projecto?
07. Se está a pensar renovar/reabilitar/ampliar, o que gostaria de mudar ou adicionar?
08. Se já possui um terreno/imóvel, o que é que o PDM prevê para essa zona?

## 05. Oito questões para colocar ao seu Arquitecto

01. Qual vai ser a abordagem ao projecto?
02. Qual a disponibilidade para a realização deste projecto?
03. Que tipo de informação necessita que lhe seja fornecida?
04. Quais os honorários? É uma proposta que engloba todos os Projectos de Especialidades ou só o Projecto de Arquitectura? Inclui a coordenação dos Projectos de Especialidades? Inclui Assistência Técnica à Obra?
05. Além do Projecto de Arquitectura, que tipo de informação lhe será fornecida? Desenhos, tipo Plantas, Cortes e Alçados? Maquetas? Simulações tridimensionais?
06. Qual o prazo estimado para cada fase de trabalho? Que serviços estão incluídos?
07. Que tipo de acompanhamento irá dar ao Projecto? É com ele que vai falar durante todo o processo? Se não, com quem é?
08. É membro efectivo da Ordem dos Arquitectos? [De acordo com a legislação em vigor, só os membros efectivos desta Instituição estão autorizados a praticar os actos próprios da profissão].

## 06. Honorários e Contrato

Exceptuando as obras públicas, não existe, nem pode existir à luz das regras comunitárias de concorrência no mercado de serviços, nenhuma Tabela de Honorários em vigor em Portugal. No entanto, o método mais comum para o cálculo dos mesmos advém da Portaria de 7 de Fevereiro de 1972, intitulada “Instruções para o Cálculo dos Honorários Referentes aos Projectos de Obras Públicas”. Estas Instruções estabelecem que os Honorários do Projecto de Arquitectura são calculados com base numa estimativa de custo da obra. Assim, e a título de exemplo, se uma obra tiver uma área de construção prevista de 100 m<sup>2</sup> e a sua estimativa de custo for de €500,00/m<sup>2</sup>, os Honorários serão uma percentagem sobre €50.000,00.

À semelhança do que sucede com a própria prestação de serviços, os Honorários são, regra geral, pagamentos faseados, sendo que, por cada fase de projecto, está afecta uma percentagem sobre o total dos mesmos. No entanto, o seu Arquitecto explicar-lhe-á como é que foram calculados, que despesas cobrem e de que forma está previsto o faseamento do pagamento dos honorários.

Outro aspecto a ter em conta é a forma de acordo a que ambas as partes chegaram. Por uma questão de transparência, deverá ser sempre estabelecido um Contrato ou Acordo Escrito Prévio. O Contrato deverá estabelecer o âmbito das funções, tarefas ou intervenções, deveres e obrigações de ambas as partes, assim como a respectiva forma de remuneração. Deverá ainda conter, explicitamente, as regras fundamentais que definem a relação entre Arquitecto e Cliente. Todas as dúvidas e pontos sensíveis devem ficar esclarecidas por ambas as partes, a fim de evitar complicações que possam surgir no futuro. Um Contrato é uma garantia de seriedade e transparência.

Trabalhar com um Arquitecto.

## 07. Como seleccionar o Arquitecto

É importante estabelecer uma relação de confiança com o Arquitecto que escolher.

### Elabore uma lista de possíveis candidatos

A maneira mais comum de encontrar um Arquitecto é recorrer aos amigos e familiares que já trabalharam ou conhecem um Arquitecto. Outra forma, é a de tentar saber quem é o autor de obras com os quais se identifica.

### Contacte os possíveis candidatos

Telefone aos Arquitectos que seleccionou. Descreva o seu projecto e pergunte se estão disponíveis para o realizar. Se estiverem, marque uma reunião, preferencialmente no escritório deles.

### Reúna com os possíveis candidatos

O intuito desta reunião preliminar é conhecer as pessoas com quem vai trabalhar, a sua personalidade e o seu trabalho. Solicite a consulta do portfolio do Arquitecto.

Um projecto é um processo demorado, portanto a pessoa que irá seleccionar será alguém com quem vai trabalhar durante algum tempo. É necessário que exista compatibilidade entre as duas partes. Diga-lhe o que pretende e qual o orçamento disponível.

Alguns clientes gostam de pedir uma pequena proposta de projecto antes de se decidirem.

Tenha em conta que tal proposta é, regra geral, paga pelo Cliente.

## Por fim, seleccione o seu Arquitecto.