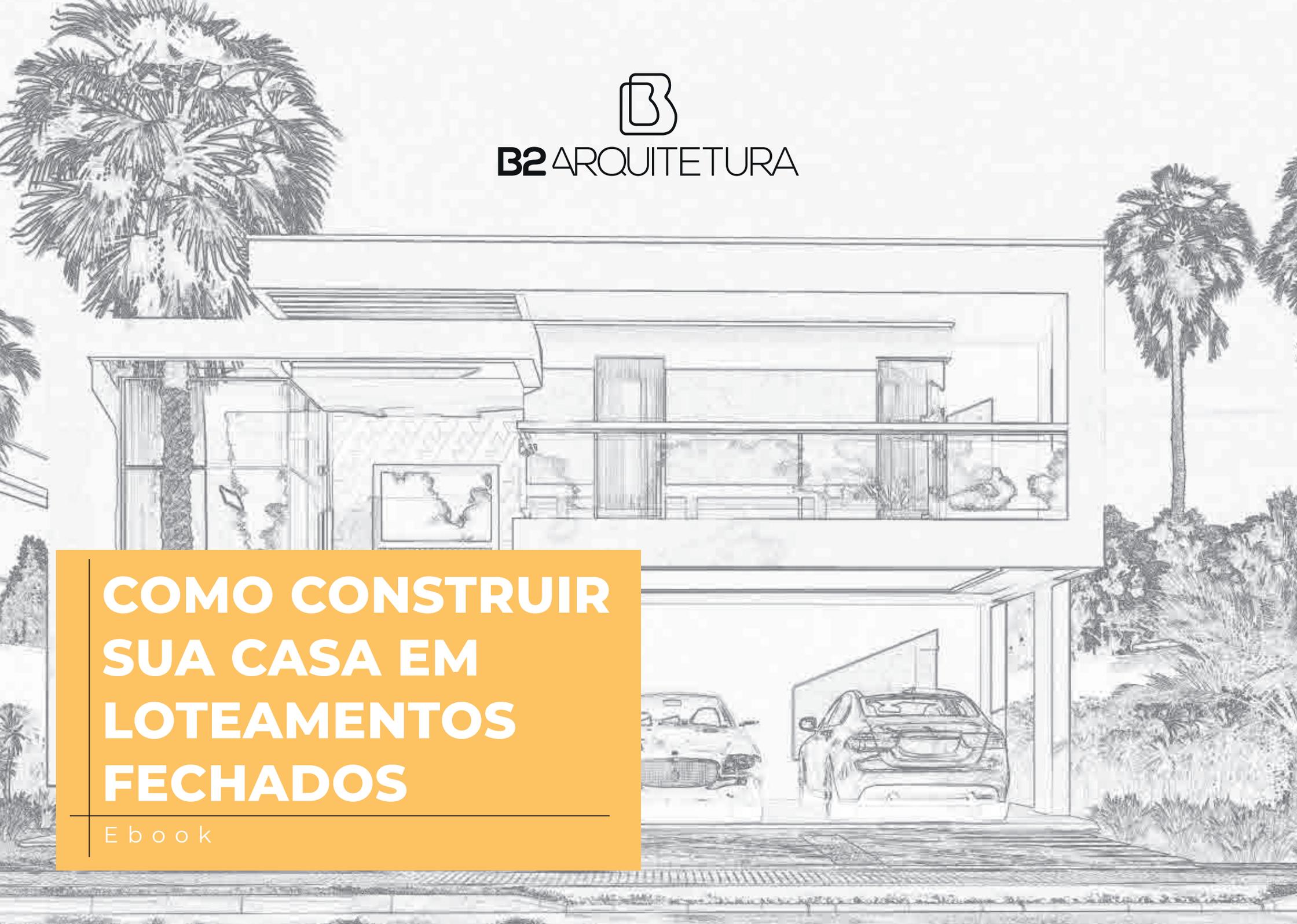




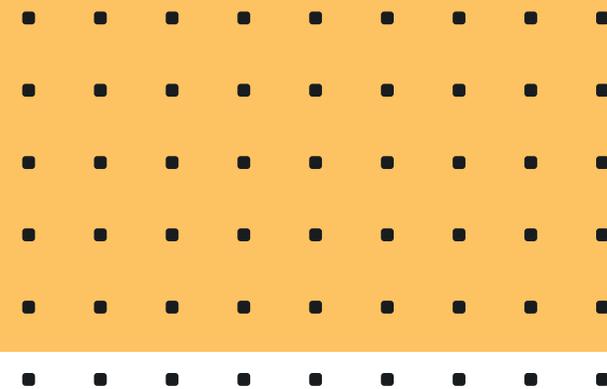
B2 ARQUITETURA

COMO CONSTRUIR SUA CASA EM LOTEAMENTOS FECHADOS

Ebook



ÍNDICE



- 01** Apresentação/ Quem somos
- 02** Tenho um lote e quero construir. Como proceder?
- 03** Passos
- 05** Apresentação
- 06** Antes do risco
- 09** Projetos!
- 11** Cuidados com os trâmites documentais do seu projeto
- 12** Arquitetura – Experiência Humana
- 13** Resumo
- 14** Por que escolher a B2 Arquitetura?
- 16** Alguns Projetos

A P R E S E N T A Ç Ã O

QUEM SOMOS

*“Você pensa que filosofia é difícil o bastante; mas eu posso dizer para você que é nada comparado à dificuldade de ser um bom arquiteto”
(Ludwig Wittgenstein – 1930).*

Essa é a frase de citação do Trabalho Final de Graduação de nosso arquiteto sênior, de 2001. Após quase 20 anos de graduação, mais de 23 anos de atuação no ramo, permanece atual e com seu significado mais pertinente do que nunca. A Arquitetura não é um fim em si mesmo, não é adorno, não é técnica, não é ciência, não é arte, não é modismo, não é frivolidade. É tudo isso e também não o é.

É um privilégio ser apaixonado pelo que fazemos. É com humildade, sede de saber que abraçamos nossos projetos. Ser um bom arquiteto não é um fim, não é uma constatação ou afirmação, é uma meta, é um caminho, uma trajetória que tentamos perseguir.

A boa arquitetura sempre é difícil, sempre é desafiadora, sempre nasce de tensões e muito trabalho. Como diria Michelangelo, 1% inspiração e 99% transpiração.

B2 Arquitetura - Nossa empresa começa suas atividades no início de 2013 sob a direção de nosso arquiteto sênior Rogério Braga . Temos uma equipe extremamente experiente, preparada, motivada e entusiasmada. Amamos o que fazemos. Nosso foco é a arquitetura. Se envolver criação e concepção de espaços, provavelmente já fizemos algo semelhante. Nesses mais de dezoito anos de graduado e mais de vinte anos de atividades no ramo do arquiteto sênior tivemos a sorte e o privilégio de participar de uma vasta gama de tipologias de projetos das mais diversas escalas e níveis de complexidade.

Arq. Rogério Braga



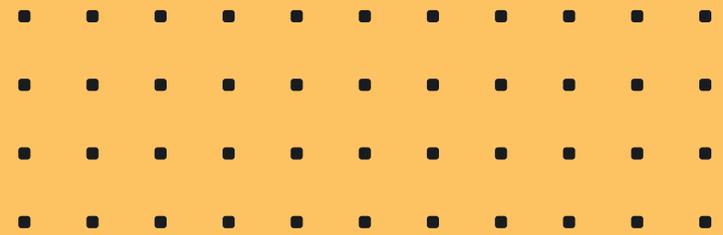
Projeto Casa CARMAR; Cumbuco-CE – 2014-2015
<http://b2arq.com.br/projeto/casacarmar/>



Projeto Casas Modelo – Azur Condomínio Lago / Book de Arquitetura- 2018

TENHO UM LOTE E QUERO CONSTRUIR COMO PROCEDER?

PASSOS



01 Escolha do Loteamento/condomínio/comunidade planejada. Escolha do lote. Quadra, orientação, esquina, meio de quadra, dimensões, etc. (Se já é proprietário de 1 lote, evidente pular essa etapa, mas nossa empresa pode orientar em uma escolha)

02 Verificar TVO (Termo de verificação de Obra) em loteamentos fechados e comunidades planejadas novas.

03 Escolha de modalidade de prestação de serviço. Projeto e acompanhamento de obra. Ou projeto completo e construção inclusos (Consultar Escritório para maiores esclarecimentos).

04 Check-list de documentação inicial (Contrato de compra e venda. Escritura e Registro; Matrícula do Imóvel; que deve ser requerida junto ao cartório de Registro de Imóveis local)

05 Check-list de parâmetros arquitetônicos e de construção, no PDDU do município e código de obras local e demais legislações pertinentes, ambiental. Etc.

06 Levantamento topográfico e sondagem do terreno, teste de absorção se necessário.

07 Elaboração do programa de necessidades. Briefing e entrevista com cliente.



Casa Monguba, Pontal do Maceió, Fortim-CE;
Ano projeto 2018-2019 (em construção) - Entrega em Dez. 2019

08 Estudo preliminar, anteprojeto de aprovação. Compatibilização De projetos. Projeto executivo. Detalhamentos. Projetos complementares, memorial descritivo. Acompanhamento de obra.

09 Orçamento de obra e construção.



APRESEN- TAÇÃO

Na sequência de nosso E Book informativo seguimos com a explicação, esclarecimento de todos os passos e etapas em seu processo pessoal, individual de projeto e construção de sua casa.



PRIMEIROS PASSOS ANTES DO RISCO

01 **A escolha do lote** é uma opção pessoal do nosso cliente. Depende muito de suas aspirações pessoais, estrutura familiar, necessidades programático-arquitetônicas. Gosto, predileção por um lugar específico. Dentre outros fatores.

Um bom projeto sempre é uma coprodução. Tarefa pluridisciplinar com a coordenação de um arquiteto experiente e responsável.

PRIMEIROS PASSOS ANTES DO RISCO

02 TVO – Termo de Verificação de Obra. É o documento que atesta que a obra do loteamento/condomínio está completa e em conformidade com o projeto. Podem se iniciar as obras nos lotes. Após aprovações e licenciamentos pertinentes.

03 Escolha da modalidade de prestação de serviço. Nesse momento o proprietário do lote escolhe o Arquiteto, escritório de Arquitetura que irá orientá-lo em todo o processo de concepção de sua casa e construção.

04 Documentação. Fase importante do processo de construção. Check-list de toda a documentação necessária e pertinente para todos os trâmites burocráticos da construção e suas permissões. Nessa fase o cliente já pode contratar os serviços de um despachante imobiliário.

PRIMEIROS PASSOS ANTES DO RISCO

05 **Parâmetros Arquitetônicos e construtivos.** Nessa fase procede-se a análise da legislação pertinente à construção. Tanto o regimento interno, regras do condomínio, como planos diretores e códigos de obras e posturas. Nessa fase recomendamos a escolha de um arquiteto experiente e com familiaridade nesses trâmites.

06 **Levto. Topográfico. Sondagem, absorção.**

Fase imprescindível na construção. A sondagem pode determinar mudança nas fundações da casa. Altura do lençol freático pode intervir nas soluções de arquitetura e engenharia.

PROJETOS!

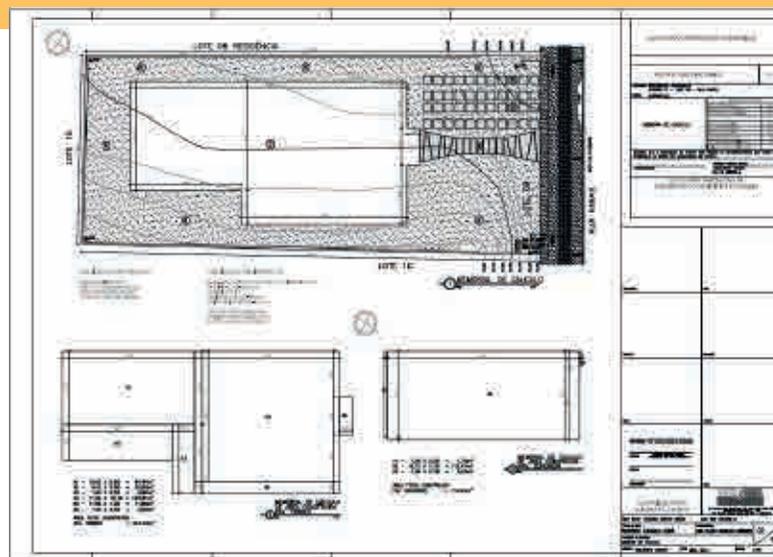
07 **Elaboração do programa de necessidades** - É a síntese descritiva das aspirações do cliente que serão interpretadas pelo arquiteto. Todas as abordagens são válidas, questionários, briefings, reuniões, brainstorm; inclusive visitas de campo em obras já executadas pelo escritório. Visitas em obras concluídas são frequentes e ajudam a elucidar questões de espaço, divisão de ambientes, iluminação, ventilação, escala, compartimentos, materiais, texturas, cobertas, revestimentos dentre outros.

08 **Fases de Projeto** – Estudo preliminar, anteprojeto de aprovação. Compatibilização de projetos. Projeto executivo. Detalhamentos. Projetos complementares, memorial descritivo. Acompanhamento de obra.

09 **Orçamento de obra e construção.** Com os projetos executivos, compatibilizados e detalhados, com memorial descritivo finalizado chega o momento de orçar e quantificar a obra. Recomendamos checar com mais de 1 empresa para critério comparativo; e decidir a modalidade de construção, por administração ou preço fechado.

PROJETOS!

Quantas pessoas irão morar na casa?
Pretendem ter mais filhos?
Quantos quartos/suítes?
Quantos veículos? Bicicletas?
Varanda Gourmet?
Animais de estimação?
Piscina? Churrasqueira? Diarista? Babá? Empregado(a) doméstico? Automação?
Energia solar? Re-uso de água? Hidromassagem?
Esportes? Hóspedes? Estilo que mais se identifica e mais!



Plancha 01 de projeto de aprovação, ALPHAVILLE, Fortaleza. Projeto B2 ARQUITETURA. Vemos índices de aproveitamento, taxas, memorial de cálculo de áreas. Responsabilidades técnicas etc.

ESTUDO DE PREÇOS		
ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR
1	SERVIÇOS PRELIMINARES	R\$54.890,36
2	FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS	R\$107.885,11
3	PAREDES	R\$30.657,85
4	ESQUADRIAS E FERRAGENS	R\$44.274,38
5	IMPERMEABILIZAÇÃO	R\$6.065,65
6	REVESTIMENTOS	R\$92.446,26
7	PISOS	R\$50.292,94
8	INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS	R\$25.239,48
9	LOUÇAS E METAIS	R\$20.204,90
10	INST. ELÉTRICAS, TELEFONIA, LÓGICA, SOM E SISTEMAS DE CONTROLE	R\$16.240,22
11	PINTURA	R\$36.492,69
ORÇAMENTO		R\$500.689,05
IMPOSTOS (IBRJ, COFINS, PIS, C&LL, ITC&D, IPTU)		R\$48.566,74
TOTAL DO ORÇAMENTO		R\$549.254,80

Planilha resumida de custos em obra de casa em condomínio. FONTE: CONST. GOMES COUTINHO

O Escritório tem um modelo de questionário padrão, mas é no diálogo que desvendamos as demandas específicas e subjetivas.

ATENÇÃO

CUIDADO COM OS TRÂMITES DOCUMENTAIS DE SEU PROJETO

01 ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

- Requerimento
- Procuração Particular
- Documentação Proprietário
- Certidão Negativa IPTU
- Matrícula Atualizada do Imóvel
- RRT Projeto
- ART Execução
- Memorial Descritivo do Empreendimento
- Planta de Localização do Imóvel no Município
- Publicação no Jornal – L.U. PGRSCC
- Conjunto de Plantas em 5 vias e 1 digital
- Afixar Placa Informativa (Licenciamento e Alvará de Construção)
- Pagamento Taxa
- Publicação no Jornal – Recebendo Licenciamento
- Serviço Despachante

02 HABITE-SE

- Requerimento
- Procuração Particular
- Certidão Negativa IPTU
- Matrícula Atualizada
- Cópia do Projeto Aprovado
- Pagamento Taxas
- Pagamento ISS
- Certidão de Averbação
- Serviço Despachante

03 CERTIDÃO PREVIDENCIA SOCIAL

- Matrícula CEI
- DISO
- Aviso de Regularização de Obra – ARO
- CEI DISO E ARO AGORA É CNO. (Cadastro Nacional de Obras)
- GPS
- Pagamento GPS
- Procuração Particular
- Certidão de Averbação
- Matrícula Atualizada
- Cópia do Projeto Aprovado
- Certidão Negativa de Débitos Previdenciários
- Serviço Despachante

FONTE: ERLON FREITAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

TEMOS UM LEVANTAMENTO DE CUSTOS DOCUMENTAIS EM NOSSO ACERVO. CONSULTE-NOS

A ARQUITETURA É ANTES DE TUDO UMA EXPERIÊNCIA HUMANA.

Uma experiência arquitetônica.

Não trabalhamos com concretização de sonhos...

...trabalhamos sim com a gratificante experiência de **engrandecê-los, reinventá-los, moldá-los e surpreendê-los** em viva e objetiva realidade maior que o sonho sonhado. Trabalhe também conosco, em uma singular experiência co-criativa.

Aprendemos juntos.

GRATIDÃO!



MEMÓRIAS

- 01** – Escolha seu lote
- 02** – Defina a modalidade de construção/projeto
- 03** – Checar e ter em mãos toda a documentação pertinente
- 04** – Verificar a legislação para construção, condomínio, prefeitura, etc.
- 05** – Levantamento topográfico, sondagem, teste de absorção
- 06** – Elaborar o programa de necessidades junto com o arquiteto. Dar a “receita” e diretrizes para seu projeto.

- 07** – Desenvolver o estudo preliminar com o escritório de arquitetura. O Conceito inicial da casa.
- 08** – Elaborar anteprojeto de aprovação, para condomínio, prefeitura e demais instâncias.
- 09** – Alvará de construção
- 10** – Orçamentos e quantitativos de construção
- 11** – Obra
- 12** – Habite-se e regularização do imóvel. Registro, certidão de averbação etc.
- 13** – Aproveitar sua casa nova!

POR QUE ESCOLHER A B2 ARQUITETURA?



Projeto Casa AM Quintas do Lago- 2013-2015



Projeto Casa Alphaville Ceará

Em primeiro lugar uma palavra só: **Trabalho.** Nosso trabalho, o ato em si, a ética de trabalho e a aspiração de sempre superar expectativas com o trabalho em si. O esforço consciente, árduo e incansável. Trabalhamos para nosso cliente e principalmente para o projeto!

Compromisso. Parece uma obviedade, mas é importante a ênfase. Disponibilidade da estrutura de uma empresa para melhor servir.

Experiência. Consulte seu arquiteto, sempre. Independente de sua escolha, obviamente. Verifique seu portfolio e acervo técnico. Fizemos ao longo dos anos centenas de projetos residenciais, dentre outros! A experiência não é só verniz de vaidade ou de tempo. É um conjunto inalienável de memórias

POR QUE ESCOLHER A B2 ARQUITETURA?



Casa GC 180m² Terras Alphaville - Ano projeto 2019

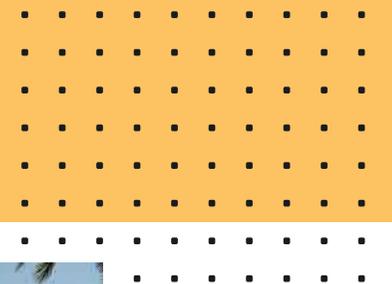


Casa Plana 151m² Terras Alphaville - Ano projeto 2019
Terras Alphaville

de obras, de soluções, de acertos e erros; é a tranquilidade de minimizar as possibilidades de erros, equívocos, inobservâncias técnicas. O tempo ensina, não repetimos erros já cometidos e que nos engrandeceram como profissionais. Não tem como acertar sem cometer erros no caminho.

Talento. Característica subjetiva, de ordem de gosto e de apazibilidade em soluções artísticas, projetuais, espaciais, volumétricas e inclusive, escultóricas. A arquitetura é antes de tudo invenção, a busca pelo belo, a resolução de uma série de variáveis com intuito de engendrar o abrigo humano. Envolve criatividade, também inovação e inquietude criativo-investigativa. Tendo em mente que talento, sem contrapartida técnica e construtiva é estéril.

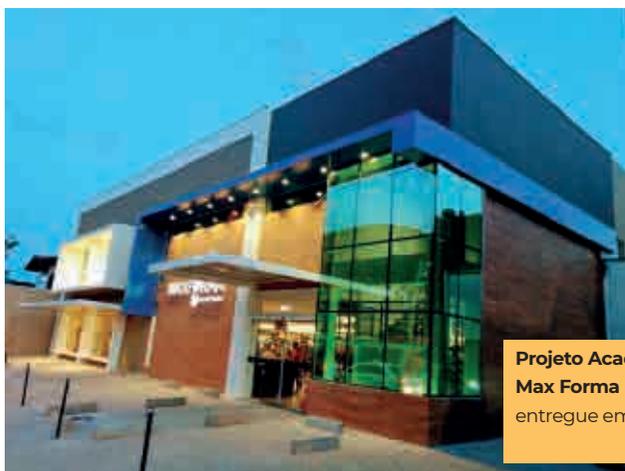
ALGUNS PROJETOS B2 ARQUITETURA



Projeto Park Living – 2012-2013,
entregue em Dez 2018
B2 Arquitetura.
Pedro Ricardo Arquitetura.



Casa Ch2; Pontal do Maceió, Fortim-CE;
ano projeto 2018-2019 (em construção)
Projeto NW Design; B2 Arquitetura.
(Entrega Dez 2019)



**Projeto Academia
Max Forma Prime- 2016,**
entregue em Dez 2017



Casa Monguba, Pontal do Maceió, Fortim-CE;
Ano projeto 2018-2019 (em construção) Entrega



B2 ARQUITETURA



rogerio@b2arq.com.br

b2arq.com.br / 85 3099 6586