M7 ENGENHARIA

OBRAS · REFORMAS · LOCAÇÕES

GESTÃO DE OBRAS · VOL. 1

EBOOK GRATUITO

COMO A M7 GERENCIA SUAS OBRAS

O método que usamos em cada obra, do orçamento à entrega das chaves: planejamento, compras, mão de obra, dinheiro do cliente e resultado — tudo no controle.

Eng. Matheus Diniz · Engenheiro Civil · CREA RNP 1917853068
M7 Engenharia e Locações · Teresina · PI

WhatsApp (86) 98811-5209
@_m7engenharia

ANTES DE COMEÇAR

Obra boa é obra controlada

A M7 Engenharia e Locações atua desde 2019 em Teresina com construção e reforma financiadas pela Caixa, atendimento a órgãos públicos e empresas e locação de equipamentos.

Em todas essas frentes, aprendemos a mesma lição: o que faz uma obra terminar no prazo e no orçamento não é sorte — é **rotina de controle**. Cada compra, cada pagamento e cada documento precisam ter um lugar certo, registrado no dia em que acontecem.

Neste ebook abrimos o método que usamos no dia a dia. Ele serve para quem está construindo a própria casa, para o pequeno construtor e para quem administra várias obras ao mesmo tempo.

O que você vai encontrar

01	Onde o dinheiro da obra vaza	3
02	Planejamento: orçamento por etapas	4
03	Compras: pedido, cotação e compra	5
04	Todo gasto lançado na hora, com comprovante	6
05	Mão de obra sem dor de cabeça	7
06	O dinheiro do cliente separado	8
07	Resultado em tempo real	9
08	Documentos organizados	10
09	Checklist semanal do gestor	11

CAPÍTULO 01

Onde o dinheiro da obra vaza

Quase nenhuma obra estoura o orçamento por um grande erro. Ela estoura por pequenos vazamentos, repetidos todos os dias.

1. **Compra sem cotação**
   Comprar sempre no mesmo lugar, sem comparar preço, pode encarecer o material da obra sem ninguém perceber.

2. **Gasto sem comprovante**
   "Depois eu anoto." Depois ninguém lembra quanto foi, com quem foi e para qual obra foi.

3. **Mão de obra sem combinado escrito**
   Serviço por empreita sem valor fechado vira discussão no final — e pagamento a mais.

4. **Dinheiro do cliente misturado**
   Quando o dinheiro que o cliente mandou para material se mistura com o da empresa, ninguém sabe o saldo real.

5. **Decisão sem número**
   Sem saber quanto já foi gasto em cada etapa, o problema só aparece quando o dinheiro acaba.

A REGRA DA M7

Aconteceu, registrou. Toda compra, pagamento ou recebimento é lançado no mesmo dia, com o comprovante, na obra certa e no tipo certo. O resto do método se apoia nisso.

CAPÍTULO 02

Planejamento: orçamento por etapas

Antes do primeiro saco de cimento, a obra já tem um número para cada etapa. É contra esse número que todo gasto será comparado.

Dividimos a obra na ordem em que ela acontece e colocamos o valor orçado em cada etapa. Exemplo de etapas que usamos:

Etapa	Etapa	Etapa
Terreno / lote	Supraestrutura	Revestimentos
Projetos e documentação	Paredes e painéis	Pisos e forros
Serviços preliminares	Coberturas	Esquadrias e vidros
Movimentação de terra	Impermeabilizações	Louças e metais
Infraestrutura / fundação	Instalações elétricas e hidráulicas	Pinturas e acabamentos

O termômetro da etapa

Para cada etapa, acompanhamos quanto do orçado já foi gasto. Três cores bastam para saber onde olhar primeiro:

Até 90%
Dentro do previsto. Segue o jogo.

90% a 100%
Atenção: a etapa está perto do limite.

Acima de 100%
Estourou. Entender o motivo antes da próxima compra.

Por que isso funciona

O orçamento deixa de ser um documento que fica na gaveta e vira a régua do dia a dia. Quando uma etapa entra no amarelo, ainda dá tempo de renegociar, trocar o fornecedor ou ajustar o projeto.

CAPÍTULO 03

Compras: pedido, cotação e compra

Na M7, ninguém compra "de cabeça". Toda compra nasce de um pedido e passa por uma cotação.

1. **Pedido de material**
   Quem está na obra registra o que precisa, a quantidade e para quando. O pedido fica guardado e numerado.

2. **Cotação com fornecedores**
   Para os materiais mais importantes, comparamos o preço de pelo menos três fornecedores, item por item. O menor preço por item aparece na hora.

3. **Compra e lançamento**
   Ao comprar, o gasto é lançado já ligado ao pedido. O que foi comprado é abatido do que foi pedido.

4. **Pedido finalizado**
   Quando todos os itens chegaram, o pedido é encerrado. O que ficou em aberto continua visível — nada é esquecido.

SEM MÉTODO

"Manda o de sempre"
Material pedido por mensagem, comprado sem comparar e sem registro do que realmente chegou.

COM MÉTODO

Pedido → cotação → compra
Cada compra tem origem, preço comparado e registro. Dá para conferir tudo depois.

DICA PRÁTICA

Guarde o histórico de preços. Na próxima obra, a cotação começa com o último preço pago por cada material — e fica fácil perceber quando alguém sobe o valor.

CAPÍTULO 04

Todo gasto lançado na hora, com comprovante

Este é o coração do método. Um lançamento bem feito responde cinco perguntas: o quê, quanto, com quem, para qual obra e como foi pago.

1. **Comprovante primeiro**
   Foto ou PDF do Pix, boleto ou cartão. A nota fiscal é guardada separada do comprovante.
2. **O que é**
   Escolhemos o tipo do gasto (tabela abaixo) e a categoria — cimento, areia, elétrico, frete...
3. **Itens**
   Nome, quantidade, unidade e valor de cada item. Vários itens do mesmo fornecedor vão no mesmo lançamento.
4. **Fornecedor e pagamento**
   Quem recebeu, se está pago ou em aberto (com vencimento) e a forma de pagamento.

Tipo de gasto	Exemplos
Material	Cimento, aço, areia, tijolo, elétrico, hidráulico
Mão de obra	Pedreiro, servente, eletricista, empreitas
Administração de obra	Combustível, alimentação, EPI, limpeza
Taxas e documentos	Alvará, ART, cartório, impostos
Equipamentos e locação	Andaimes, betoneira, compactador, contêiner
Projetos e terreno	Arquitetônico, estrutural, topografia, lote, ITBI

> **Em aberto também é lançamento**
> Compra a prazo entra no dia da compra, como "em aberto", com o vencimento. Assim a lista de contas a pagar se monta sozinha e nada vence esquecido.

CAPÍTULO 05

Mão de obra sem dor de cabeça

É onde mais acontecem desentendimentos. A solução é simples: combinado escrito e recibo de cada pagamento.

DIÁRIA / AVULSO

Pagou, gerou recibo

Cada pagamento tem um recibo com nome, valor, serviço, obra e data. O histórico do profissional fica completo.

EMPREITA

Valor fechado desde o início

Por m² (área × valor do m²) ou por valor fechado da etapa. O contrato de empreita é registrado antes de começar.

Como acompanhamos uma empreita

1. **Contrato registrado**
   Profissional, serviço, etapa, forma (m² ou fechado) e valor total.
2. **Cada pagamento abate do saldo**
   Todo pagamento é ligado ao contrato. A qualquer momento sabemos quanto foi pago e quanto falta.
3. **Quitou, gerou o termo**
   Quando o valor total é atingido, emitimos o termo de quitação: o profissional recebeu tudo e nada mais é devido.

E SE PRECISAR PAGAR A MAIS?

Acontece — um serviço extra, uma mudança no projeto. O pagamento é permitido, mas fica registrado como acréscimo ao contrato, com o motivo. Nada some no meio dos outros pagamentos.

CAPÍTULO 06

O dinheiro do cliente separado

Transparência com o cliente começa por saber, a qualquer momento, quanto ele mandou, quanto foi gasto e qual é o saldo.

PREÇO FECHADO

Valor combinado da obra

O cliente paga parcelas ou medições. Controlamos o que entrou e comparamos com o custo real para saber o resultado da obra.

ADMINISTRAÇÃO

O cliente banca os custos

O cliente envia valores para cada finalidade e a construtora presta contas de cada centavo.

Cada entrada tem uma finalidade

Entrada	Para que serve
Para material	Compras de material da obra
Para mão de obra	Pagamento das equipes e empreitas
Reembolso de compras	Devolve o que a construtora adiantou
Engenheiro / estagiário	Acompanhamento técnico combinado
Suprimento	Valor fixo para despesas do mês

Compra feita pelo próprio cliente

Quando o cliente compra direto (o piso, por exemplo), registramos mesmo assim, marcado como "cliente pagou". O custo real da obra fica completo e o cliente vê tudo o que foi investido.

CAPÍTULO 07

Resultado em tempo real

Se tudo foi lançado na hora, o resultado da obra não precisa esperar o fim do mês. Ele está pronto a qualquer momento.

Orçado × gasto
Por etapa e no total da obra, com o termômetro de cores.

Entradas × saídas
Quanto o cliente enviou, quanto saiu e o saldo de cada finalidade.

Contas a pagar
O que está em aberto, do vencimento mais próximo para o mais distante.

Ganho da obra
No preço fechado: valor do contrato menos o custo real até agora.

Uma obra por vez, todas lado a lado

Cada obra tem o seu resultado separado. E, na visão geral, todas as obras aparecem juntas: fica fácil ver qual está saudável e qual precisa de atenção.

NA PRÁTICA, NA M7

Usamos um aplicativo próprio, feito para a nossa rotina de obra e de locação. Ele lê o comprovante, organiza os lançamentos e alimenta automaticamente as planilhas e as pastas de cada obra. Mas o método funciona mesmo com uma planilha simples — é o tema do próximo volume.

CAPÍTULO 08

Documentos organizados

Na hora de prestar contas, fazer uma medição ou resolver uma dúvida, o documento precisa ser encontrado em segundos.

Cada obra tem a sua pasta, sempre com a mesma estrutura. A pasta muda de lugar conforme a obra avança: em trâmite, em execução e finalizada.

```
SETOR PRIVADO
 └ OBRAS EM EXECUÇÃO
    └ Nome da obra
       ├ 00 Documentos da obra
       ├ 01 Comprovantes
       ├ 02 Notas fiscais
       └ 03 Mão de obra   (recibos · empreitas · quitações)
```

O nome do arquivo também é organização

Começamos sempre pelo que o arquivo é, depois quem, quanto e quando. Assim, ao digitar a primeira letra, você já encontra o que procura:

- **Comprovante** · Loja do Material · R$ 1.250,00 · 05/11/26
- **Nota fiscal 4521** · Loja do Material · R$ 1.250,00 · 05/11/26
- **Recibo** · João Pedreiro · 08/11/26
- **Contrato de empreita** · João Pedreiro · 01/11/26

> **Um lugar para cada coisa**
> Planilhas numa pasta só, documentos gerais da empresa em outra, e cada obra e cada cliente com a sua. Simples de manter, fácil de achar.

CAPÍTULO 09

Checklist semanal do gestor de obra

Quinze minutos por semana, por obra. Imprima esta página ou salve no celular.

- [ ] **Todos os gastos da semana foram lançados**, cada um com o seu comprovante.
- [ ] **As notas fiscais** foram anexadas às compras correspondentes.
- [ ] **Os pedidos de material** em aberto foram conferidos com o que chegou.
- [ ] **As cotações** da próxima compra grande já foram feitas.
- [ ] **Cada pagamento de mão de obra** tem recibo, e as empreitas estão com o saldo em dia.
- [ ] **As contas a pagar** dos próximos 7 dias estão separadas.
- [ ] **As entradas do cliente** foram registradas com a finalidade certa.
- [ ] **Nenhuma etapa está no vermelho** — e as que estão no amarelo têm um plano.
- [ ] **O cliente recebeu** a atualização da semana: o que foi feito, gasto e o saldo.
- [ ] **Os documentos novos** estão na pasta da obra, com o nome no padrão.

SÉRIE GESTÃO DE OBRAS M7

Os próximos passos

Este é o primeiro volume. Os próximos colocam o método nas suas mãos.

VOL. 1

Como a M7 gerencia suas obras

O método, do orçamento à entrega.

VOCÊ ESTÁ AQUI

VOL. 2

Planilha de controle de obra

Simples e gratuita, para começar hoje.

EM BREVE · GRÁTIS

VOL. 3

Planilha completa M7

Custos, compras, mão de obra, entradas e resultado.

EM BREVE

Acompanhe o **@_m7engenharia** no Instagram para saber quando os próximos volumes forem lançados.

PRECISA DE QUEM CUIDE DA SUA OBRA?

A M7 constrói e reforma com financiamento pela Caixa, atende órgãos públicos e empresas e aluga equipamentos para a sua obra. Fale com a gente.

WHATSAPP
(86) 98811-5209

E-MAIL
msservicosdeeng@gmail.com

INSTAGRAM
@_m7engenharia

LINKS
linktr.ee/m7engenharia

RESPONSÁVEL TÉCNICO
Eng. Matheus Diniz · CREA RNP 1917853068

EMPRESA
M7 Engenharia e Locações Ltda.
CNPJ 33.803.130/0001-11

M7 ENGENHARIA

OBRAS · REFORMAS · LOCAÇÕES

Eng. Matheus Diniz · Engenheiro Civil · CREA RNP 1917853068

M7 Engenharia e Locações Ltda. · CNPJ 33.803.130/0001-11 · CREA-PI 0000042832EMPI

WhatsApp (86) 98811-5209 · msservicosdeeng@gmail.com

@_m7engenharia · linktr.ee/m7engenharia · Teresina · PI