


Termo de Abertura do Projeto	
Reforma da Casa	

Controle de Versões			
Versão	Data	Autor	Notas da Revisão
1.0	30/02/2010	Sr. Montes de Rocha	Elaboração Inicial – primeiro rascunho
1.1	15/03/2010	Sr. Montes de Rocha	Revisão pós reunião com dois fornecedores
2.0	31/03/2010	Sra. Montes de Rocha	Revisão final
2.1	05/11/2014	Sr. Montes de Rocha	Adaptar aos novos templates
2.2	30/05/2015	Sr. Montes de Rocha	Nova revisão incluindo a EAP

### Objetivos deste documento

Autorizar o início do projeto, atribuir principais responsáveis e descrever de forma clara requisitos iniciais, principais entregas, premissas e restrições do projeto.

### Situação atual e justificativa do projeto

[Passado, onde está. Descreva a situação atual e o que motivou a realização do projeto. ]  
Os Montes de Rocha adquiriram uma casa no bairro Sumaré para oferecerem mais liberdade, para seus dois filhos. Atualmente, eles moram em um apartamento no Jardins com problemas de isolamento acústico.

**A casa é bastante velha e por exigência da Sra Montes de Rocha, será necessária uma boa reforma.**

O apartamento já foi vendido e deverá ser entregue até 31/05/2010, caso contrário, pagaram multa diária de R\$5.000,00.

A casa será desocupada pelo proprietário anterior em 31/03/2010, data que será iniciada a reforma.

### Objetivos SMART e critérios de sucesso do projeto

[Futuro, onde quer chegar. Descreva os benefícios esperados detalhando de forma clara objetivos SMART e critérios de sucesso relacionados.

SMART: Specific: Específico, Measurable: Indicador e meta, Assignable: Quem, Realistic: realístico, Time-related: Quando]


**O projeto será considerado um sucesso caso os objetivos abaixo sejam atingidos:**

- **Reforma da área interna seja concluída até 31/05;**
- **Concluir a obra com o orçamento de R\$100.000,00.**

### Estrutura Analítica do Projeto - Fases e principais entregas

[Inclua uma versão inicial da Estrutura Analítica do Projeto (EAP) com as fases do projeto e suas principais entregas. ]

- Definição do Projeto
- Gerenciamento de Projetos
  - o Iniciação
  - o Planejamento
  - o Controle
  - o Encerramento
- Contratação dos serviços
- Reforma
  - o Liberação da casa pela antiga moradora
  - o Reforma Interna
  - o Liberação do apto
  - o Reforma Externa

Termo de Abertura do Projeto	
Reforma da Casa	


### Principais requisitos das principais entregas/produtos

[[Documento os principais requisitos](#) dos produtos/entregas a serem atendidos identificados na EAP acima. ]

Após análise minuciosa da Sra Montes de Rocha com ajuda de seu pai e de seu mestre-de-obras de confiança, ela definiu o que seria necessário reformar.

O projeto ficou dividido nas seguintes fases detalhadas abaixo:

- Área interna: Vide detalhamento na seção escopo.
  - Área externa: Vide detalhamento na seção escopo.
  - Uma 3ª fase será considerada durante o projeto caso exista algum atraso na execução da área interna com entregas complementares da área interna que possam ser feitos após a mudança.
- **Reforma Interna**
    - o **Alvenaria**
      - Refazer todo o contra piso da sala.
      - Retirada de 7 janelas e 1 porta, e instalação com acabamento de novas janelas e porta referente às que foram retiradas.
      - Quebra de reboco em toda a extensão das paredes da sala com 0.40m de altura, deixando no tijolo, impermeabilizar e rebocar deixando no ponto de pintura.
      - Construção de estruturas para instalar um banheiro no quarto da frente.
    - o **Pisos e azulejos**
      - Quebra e retirada de todo o piso e azulejo do lavabo, cozinha, banheiro de cima. Fazer a regularização de pisos e paredes e assentar aproximados 120m<sup>2</sup> entre pisos e azulejos e dar acabamentos.
      - Assentar pisos e azulejos e dar acabamento no banheiro novo do quarto da frente aproximados 10m<sup>2</sup>.
    - o **Hidráulica e Elétrica**
      - Fazer todas as instalações de elétrica, água e esgoto referentes ao novo banheiro.
      - Refazer todas as instalações de elétrica, água e esgoto da área interna.
    - o **Pinturas**
      - Fazer a preparação e consertos de todas as paredes e tetos da área interna e pintar com 3 demãos de látex acrílico.
      - Lixar e preparar todas as portas, janelas, ferragens e madeiras em geral da área interna e pintar com 2 demãos de esmalte.
      - Aproximados 250m<sup>2</sup> de pinturas.
    - o **Outros**
      - Retirada de carpetes na escadaria da sala, retirada e reinstalação da pia de cozinha e de todas as louças sanitárias, sifões, torneiras e acabamentos de registros da área interna.
  - **Reforma Externa**
    - o **Alvenaria**
      - Fazer a fundação das estruturas e fundição de colunas e viga de concreto aparente onde será instalado o portão da garagem.
      - Quebra de toda a calçada e fazer calçada com concreto desempenado deixando no ponto de assentar piso de acabamento.
    - o **Pisos e azulejos**
      - Quebra e retirada de todo o piso e azulejo da área de serviço, do quintal, corredores e garagem. Fazer a regularização de pisos e paredes e assentar aproximados 100m<sup>2</sup> entre pisos e azulejos e dar acabamentos.
    - o **Hidráulica e Elétrica**
      - Troca de todas as instalações de água do banheiro e lavanderia da edícula.
      - Refazer todas as instalações de elétrica, água e esgoto da área externa.
    - o **Pinturas**

Termo de Abertura do Projeto	
Reforma da Casa	

- Fazer a preparação e consertos de todas as paredes e tetos da área externa, dos muros e fachadas e aplicação de textura.
- Lixar e preparar todas as portas e madeiras em geral da área externa e pintar com 2 demãos de esmalte.
- Aproximados 300m<sup>2</sup> de pinturas.
- o **Outros**
  - Retirada das pedras das paredes da garagem e aplicação de textura na parede lateral, fazer os acabamentos na edícula e construção de mais um banheiro na edícula, retirada e reinstalação do tanque de lavar roupas e de todas as louças sanitárias, sifões, torneiras e acabamentos de registros da área externa.
  - Aumentar a área interna da edícula, derrubando a parede da frente e reposicionando-a 90 centímetros à frente.
  - Retirada do portão da garagem.

### Marcos

[Relacione os principais marcos do projeto. [Marcos](#) são os momentos mais importantes do projeto, quando se conclui as fases ou entregas principais.]

Fase ou Grupo de Processos	Marcos	Previsão
Definição do Projeto	Projeto definido e aprovado pela Sra Montes de Rocha	15/02/10
Contratação dos serviços	Contrato assinado	25/03/10
Gerenciamento de Projetos	Plano de Gerenciamento de Projetos Aprovado	01/03/10
	Planejamento concluído e Linhas de Base Salvas	01/03/10
Reforma	Liberação da casa pela antiga moradora	31/03/10
	Reforma interna concluída	02/06/10
	Apto liberado para o comprador	31/05/10
	Reforma externa concluída	30/06/10
Encerramento	Projeto Entregue e Encerrado	02/07/10

### Partes interessadas do Projeto

[Defina nomes, responsabilidades e nível de autoridade das principais [partes interessadas](#) do projeto]

Veja documento de Registro das partes interessadas em anexo.

### Restrições

[Relacione as [restrições do projeto](#), ou seja, limitação aplicável a um projeto, a qual afetará seu desempenho. Limitações reais: orçamento, recursos, tempo de alocação, ... Ex.:

Orçamento de R\$1.500.000,00]


Orçamento total da reforma: R\$100.000,00

Data de mudança para nova casa: 31/05/2010

### Premissas

[Relacione as [premissas do projeto](#), ou seja, fatores considerados verdadeiros sem prova para fins de planejamento. Ex.: Disponibilidade de 50% do tempo do cliente durante os testes]

Para cumprir o prazo determinado, o mestre-de-obras exigiu como premissa:

Termo de Abertura do Projeto	
Reforma da Casa	

- Disponibilidade do Sr. Rocha pelo menos uma vez por dia para verificar o que está faltando na reforma.
- Pagamento semanal conforme demonstração dos custos da obra.

### Riscos

[Descreva os principais [riscos](#) do projeto. ]


Descrição do risco	Descrição do Impacto	Ação	Descrição da ação	Responsável	Previsão
Eventos como chuva, falta de pessoal, entre outros que podem causar atraso na reforma	Atrasar a conclusão da obra e inviabilizar a mudança de 31/05	Mitigar	Acompanhamento diário do andamento da obra para avaliar formas de antecipar entregas criando uma folga que poderia compensar atrasos futuros	Sr.Montes de Rocha	Durante todo projeto
Falta de material para executar os serviços esperados	Atrasar a conclusão da obra e inviabilizar a mudança de 31/05	Mitigar	Presença diária na obra para verificar ausência de material do Sr. Rocha, e aquisição imediata dos mesmos quando necessário	Sr. Rocha	Durante todo projeto
Reparos de serviços entregues com defeito durante a reforma	Atraso na obra, retrabalho e aumento nos custos	Mitigar	Contrato do mestre-de-obras de confiança do Sr. Rocha com histórico de serviços entregues com qualidade e acompanhamento diário do mesmo durante toda obra	José	Durante todo projeto
Falta no serviço por algum membro da equipe (pedreiros, pintores, ...)	Atraso nos serviços	Mitigar	Incluso cláusula no contrato de bonus de R\$1.000,00 para cada participante da obra caso a reforma interna seja concluída no prazo	Sr.Montes de Rocha	Na contratação
		Mitigar	Combinado com o mestre-de-obras que será compensado durante o fim-de-semana qualquer ausência ocorrida durante a semana	José	Durante todo projeto

### Orçamento do Projeto

[Estimativa preliminar dos [custos](#) do projeto representada pelo orçamento ou pelo fluxo de caixa com suas principais entradas e saídas financeiras. Base para a aprovação financeira do projeto e da formação da linha de base dos custos]

O orçamento total para a reforma era de R\$100.000,00 e a duração do projeto previsto de 3 meses.

Período	Orçado	Comentários
01/03/2010-31/03/2010	R\$20.000	Primeiras compras para iniciar a reforma
01/04/2010-30/04/2010	R\$20.000	Compras de materiais e primeiros pagamentos para o mestre-de-obras e sua equipe
01/05/2010-31/05/2010	R\$20.000	Compras de materiais e pagamentos para o mestre-de-obras
01/06/2010-30/06/2010	R\$20.000	Compras de materiais e pagamentos para o mestre-de-obras
01/07/2010	R\$20.000	Pagamento final ao mestre-de-obras pela conclusão da reforma

Termo de Abertura do Projeto	
Reforma da Casa	

Aprovações		
Participante	Assinatura	Data
<b>Patrocinador do Projeto</b>	Sr. Montes de Rocha Sra. Montes de Rocha	<b>31/03/2010</b>
<b>Gerente do Projeto</b>	Sr. Montes de Rocha	<b>31/03/2010</b>