



CONTRATOS DE EMPREITADA NA CONSTRUÇÃO





CONTRATOS DE EMPREITADA NA CONSTRUÇÃO

apoio

 **Sinduscon-MG**
O PARCEIRO DA CONSTRUÇÃO

correalização

 **SENAI**
PELO FUTURO DO TRABALHO

realização

 **CBIC**

Câmara Brasileira da Indústria da Construção
C172c

Contratos de empreitada na construção./ Câmara Brasileira da Indústria da Construção.
Brasília: CBIC, 2019.

112p.:il.

Apoio: SINDUSCON-MG

Correalização: SENAI

Coordenação: Thiago Gomes de Melo

1. Construção Civil – Contrato 2. Direito Contratual 3. Seguro do Contrato 4. Empreitada na
Construção Civil I. SINDUSCON-MG II. SENAI III. Thiago Gomes de Melo IV. Título

CDD: 624.08

FICHA TÉCNICA

CBIC

Presidente

José Carlos Martins

Vice-presidente da área
de Obras Industriais e Corporativas

Ilo José de Oliveira

Gerência de Negócios - Projetos

Geórgia Grace Bernardes

Gestor de Projetos de Obras Industriais e Corporativas

Hugo França Cavalcanti de Lima

EQUIPE TÉCNICA

Coordenador do projeto

Thiago Gomes de Melo

Reta Engenharia Ltda.

Elaboração

Thiago Gomes de Melo

Reta Engenharia Ltda.

Roger Leite Figueiredo

M. ROSCOE Engenharia e Construções Ltda.

Rodrigo Gonçalves Toledo

COLLEM Construtora Mohallem Ltda.

Ariovaldo José da Silva

PAREX Service Ltda.

Murilo Prado

MIP Engenharia S/A

Rafael Vianna Morrison

MILPLAN Engenharia S/A

Fernando Jorge Ferrão de Almeida

Mascarenhas Barbosa Roscoe S/A

Eduardo Abreu

M. ROSCOE Engenharia e Construções Ltda.

Kleber Divino Muratori

Sankyu S/A

Fernando Rocha Guimarães

Aliança Engenharia e Consultoria Ltda.

Consultoria Especializada

DN2 – Inteligência em Negócios Ltda.

Professor Marcelo Henrique de Melo Fernandes

DIAGRAMAÇÃO E REVISÃO

Diagramação

Gadioli Branding e Comunicação

Revisão

Afonso Celso Gomes

Banco de imagens usado

www.istockphoto.com

CONTRATOS DE EMPREITADA NA CONSTRUÇÃO

Brasília-DF, maio de 2019

Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC
SBN - Quadra 01 - Bloco I Ed Armando Monteiro Neto, 3º e 4º andar
CEP: 70040-913 | Telefone: (61) 3327-1013 | Email: coic@cbic.org.br
www.cbic.org.br - www.facebook.com/cbicbrasil



CONTRATOS DE EMPREITADA NA CONSTRUÇÃO

apoio



correalização



realização



SUMÁRIO

A CBIC	09
Uma breve história dos contratos	12
Carta dos Presidentes	15
Palavra da diretoria do Sinduscon-MG	16
Apresentação	19
1. Contratos conceitos básicos	22
1.1 Princípios fundamentais do Direito Contratual	22
1.2 Direito das obrigações	24
1.2.1 Obrigação	24
1.2.2 Os efeitos das obrigações	25
1.2.3 A extinção das obrigações	25
1.3 Responsabilidades	26
1.3.1 Responsabilidade civil extracontratual	26
1.3.2 Responsabilidade civil contratual	26
1.4 Garantias	26
1.4.1 Seguros	26
1.4.2 Fiança	27
1.5 Garantia de execução da obrigação a prazo	27
1.6 Inadimplemento das obrigações assumidas	27
1.6.1 Mora do devedor	28
1.6.2 Cláusula resolutiva	28
1.6.3 Cláusula penal	29
1.6.4 Indenização por perdas e danos	30
1.6.5 Definição de multas, juros e correção monetária	30
1.7 Situações supervenientes à formação do contrato	31
1.7.1 Caso fortuito ou de força maior	31
1.7.2 Teoria da imprevisão	31
1.7.3 Exceção do contrato não cumprido	32
1.8 Resolução contratual	32
1.8.1 Resolução por inexecução voluntária	32
1.8.2 Resolução por inexecução involuntária	33
1.8.3 Resolução por onerosidade excessiva	33
1.9 Extinção do contrato	34
1.9.1 Resilição	34
1.9.2 Rescisão	35
1.10 Resolução de disputas	35
1.10.1 Negociação	35
1.10.2 Mediação	36
1.10.3 Arbitragem	36
1.10.4 Ação judicial	37
1.11 Conformidade legal (compliance)	37

2. Contrato por empreitada	40
2.1 Conceito	40
2.2 Características do contrato de empreitada	40
2.3 Espécies de empreitada	40
2.4 Regimes de contratação de empreitada	41
2.4.1 Empreitada sob administração	41
2.4.2 Empreitada a preço global	41
2.4.3 Empreitada a preço unitário	42
2.4.4 Empreitada integral (turn-key)	42
2.5 Subempreitada	42
2.6 Responsabilidade do empreiteiro	42
2.6.1 Quanto aos riscos da obra	43
2.6.2 Quanto à qualidade, à solidez e à segurança dos edifícios e outras construções consideráveis	43
2.6.3 Quanto à perfeição da obra	43
2.6.4 Quanto à responsabilidade pelo custo dos materiais	43
2.6.5 Quanto aos danos causados a terceiros	43
2.7 Base objetiva do negócio jurídico	44
2.8 Diretrizes para a interpretação de contratos	44
3. Itens essenciais à formação de um contrato de empreitada	48
3.1 Contraentes	48
3.2 Objeto / escopo e documentos de referência	48
3.3 Especificações	49
3.4 Obrigações, direitos e responsabilidades	50
3.5 Prazos	50
3.6 Do preço, reajustamento, medição e pagamento	50
3.7 Serviços extras e ordens de variação	51
3.8 Penalidades	51
3.9 Aceite e conclusão	51
3.10 Garantias	52
3.11 Solução de controvérsias	55
3.12 Suspensão e extinção da empreitada	55
3.12.1 Suspensão da empreitada	55
3.12.2 Extinção da empreitada	55
Referências bibliográficas	58
Anexos	62
Negociação competitiva e negociação cooperativa	63
Diretrizes para a construção de cláusulas transparentes e equilibradas	65
Minuta de contrato particular a preço unitário	73
Minuta de contrato particular a preço global	87
Publicações CBIC	104



A CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) foi fundada em 1957, no estado do Rio de Janeiro. Sediada em Brasília, reúne 90 sindicatos e associações patronais do setor da construção, das 27 unidades da Federação.

Entidade empresarial por adesão voluntária, a CBIC representa politicamente o setor e promove a integração da cadeia produtiva da construção, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do País.

Dirigida por um Conselho de Administração eleito pelos associados, a CBIC atua por meio das suas comissões técnicas, quatro delas voltadas para as atividades-fim: Comissão de Infraestrutura (COINFRA); Comissão da Indústria Imobiliária (CII); Comissão de Habitação de Interesse Social (CHIS) e Comissão de Obras Industriais e Corporativas (COIC). Além destas, a CBIC possui ainda: Comissão de Política de Relações Trabalhistas (CPRT); Comissão de Materiais, Equipamentos, Serviços, Tecnologia, Qualidade e Produtividade (COMAT); Comissão do Meio Ambiente (CMA); Comissão de Responsabilidade Social (CRS);

e o Conselho Jurídico (CONJUR). A CBIC conta, ainda, com outros órgãos técnicos: o Banco de Dados e o Fórum dos Seconcis.

A CBIC representa nacional e internacionalmente a indústria brasileira da construção. Também integra a Federação Interamericana da Indústria da Construção (FIIC), filiada à Confederação Internacional das Associações de Construção (CICA). A FIIC é a representante do setor da construção em toda a América Latina.

Visando a difusão de conhecimento técnico e de boas práticas no setor da construção, a CBIC realiza diversos eventos que contam com palestrantes especializados, numa ampla rede de relacionamento e oportunidade de aprendizado.

A CBIC é a entidade máxima representante do mercado imobiliário e da indústria da construção no Brasil e no exterior.

A CBIC REPRESENTA

90

ENTIDADES NAS

27

UNIDADES DA FEDERAÇÃO.

ISSO CORRESPONDE A MAIS DE

70 mil

EMPRESAS.

A CADEIA PRODUTIVA DO SETOR DA CONSTRUÇÃO REPRESENTA CERCA DE

7,3%

DO PIB BRASILEIRO.

É RESPONSÁVEL POR

52%

DO INVESTIMENTO EXECUTADO NO BRASIL

E EMPREGA CERCA DE

2 milhões

DE TRABALHADORES COM CARTEIRA ASSINADA.





UMA BREVE
HISTÓRIA DOS
CONTRATOS

UMA BREVE HISTÓRIA DOS CONTRATOS

Há cerca de cinco mil anos existiu na Mesopotâmia uma cidade com população estimada em oitenta mil pessoas, urbanizada, com edifícios de até dez andares, sistema de canais, templos, lojas e intensa atividade mercantil. Estamos falando de Uruk, cujas ruínas ficam dentro do atual território do Iraque (alguns autores defendem que ela teria inspirado o nome deste país). Uruk teve seu apogeu por volta de 2800 a.C. e é considerada a primeira metrópole da humanidade. Foi uma cidade-estado grande e progressista, que atraía mercadores de toda a região e desafiava os rudimentares modelos de planejamento e controle da época. Entre tantas coisas, Uruk deixou para a humanidade um legado inestimável: a escrita.

Em 1929, o arqueólogo alemão Julius Jordan encontrou nas ruínas de Uruk inúmeras placas de argila e esferas com inscrições enigmáticas, cujo significado desafiou a ciência durante anos, até a década de 1970, quando a arqueóloga francesa Schmandt-Besserat interpretou essas peças como sendo registros de transações mercantis. Portanto, não se tratavam de textos religiosos, militares ou políticos, como se pensou inicialmente, mas sim de contratos comerciais.

O comércio parece ter sido, efetivamente, a motivação primordial para o surgimento da escrita, o que, certamente, seria uma constatação frustrante por parte das civilizações que acreditavam que a escrita era um presente dos deuses.

O que teria levado aquele povo a criar um sistema de escrita para registrar em cerâmica suas transações comerciais? Ninguém tem uma resposta precisa. Especula-se que o enorme tamanho do mercado de Uruk e a grande afluência de pessoas estranhas a ele

tenham gerado a necessidade de levar o registro dos acordos para além do pacto oral. Ao materializar o acordo em cerâmica, tirando-o do mundo intangível da memória, criava-se um registro mais perene, que poderia ser consultado no futuro em caso de dúvidas, diminuindo, assim, eventuais contendas sobre o combinado.

Para tentar entender como chegamos à escrita dos números e das palavras, vamos imaginar um armazém atacadista, onde o produtor pudesse estocar a sua produção, pagando uma taxa por isso e recebendo em troca maior proteção para sua safra. O produtor poderia depositar diferentes produtos e, ainda, ao longo do tempo, trocar seus produtos por outros, para atender a necessidades específicas. Nesse cenário, o controlador do armazém tinha que lidar com inúmeros produtores, dentre eles alguns desconhecidos. Portanto, precisava de uma ferramenta para fazer seus controles.

Entre os achados de Uruk, os arqueólogos identificaram bolas ocas de cerâmica, que se mostraram ser as primeiras ferramentas usadas pelos comerciantes para registrar suas transações. No lado externo dessas esferas eram feitas inscrições que, provavelmente, identificavam o produtor. Em seu interior depositavam-se contas de cerâmica cuja unidade representava uma correspondente unidade de produto. Assim, uma conta com a inscrição de cevada representava um saco de cevada; outra conta com o desenho de uma folha de oliveira, representava certo volume de azeite de oliva; e assim por diante. Feita a transação, as contas eram depositadas no interior da esfera e esta era lacrada. Dessa forma, tinha-se ali um registro confiável do que foi pactuado. Era um contrato em forma de esfera oca de cerâmica.



Figura 1 – Bolas de argila (reprodução)

Foi um enorme avanço no mundo dos negócios e, provavelmente, um grande diferencial competitivo para os primeiros mercadores que o implantaram. É natural imaginar que muitos produtores preferiam depositar seus bens naqueles armazéns que dispunham do revolucionário sistema. O controlador do armazém, por sua vez, podia ampliar seus negócios com maior controle e segurança. Os contratos em forma de bolas de cerâmica atendiam bem às necessidades das partes e ofereciam bom nível de segurança.

A nova ferramenta, no entanto, apresentava um inconveniente: toda vez que o cliente quisesse conferir seu saldo, a cerâmica tinha que ser quebrada, para se ter acesso às contas depositadas em seu interior. Dizem os arqueólogos que o que provavelmente aconteceu foi que alguém responsável por selar a bola contrato, sabiamente, resolveu inscrever sinais na cerâmica ainda fresca, registrando ali os tipos e as quantidades das contas depositadas na esfera. Fazendo isso, poder-se-ia, a qualquer momento, informar o saldo ao cliente sem ter que, literalmente, quebrar o contrato. Estava criada a escrita dos números. Segundo alguns autores, Uruk teria adotado um sistema numérico que, além da unidade, usava cinco linhas parale-

las para representar o 5, um círculo para o número 10 e três linhas para o número 23. Enfim, tratava-se de um sistema estranho para nós, que usamos o sistema decimal, mas suficiente para atender às necessidades daquele momento.

Não tardou para que percebessem que não precisavam das contas. Nem mesmo da esfera. Os sinais marcados na cerâmica representando as quantidades bastavam. Passaram, então, a gravar símbolos em placas planas de cerâmica, que eram mais práticas e mais fáceis de transportar e de armazenar. Estava, assim, surgindo a escrita cuneiforme que, a partir de então, incorporou centenas de novos símbolos para poder representar muito mais do que simplesmente números.

A julgar pelos achados arqueológicos, a escrita cuneiforme foi muito usada em Uruk. Cerca de 6.000 placas com mais de 38.000 linhas de texto cuneiformes foram encontradas na região.

Além da escrita cuneiforme, surgiram diversas formas de escrita em outras civilizações. A escrita, em suas variadas manifestações, evoluiu e ganhou aplicação cada vez mais diversa. Nesse processo de evolução, a escrita influenciou e foi influenciada pelos avanços e retrocessos das civilizações.

Passaram-se cinco mil anos desde que o primeiro contrato foi escrito em Uruk. Este instrumento fez parte de todo o processo civilizatório que ao longo do tempo promoveu maior ou menor liberdade e autonomia da vontade das partes, com maior ou menor intervenção formal do Estado e da religião. Chegamos, assim, ao conceito contemporâneo de contrato, que, ao nosso ver, mantém a essência dos contratos de Uruk como instrumento que operacionaliza a circulação de riquezas com base na vontade das partes, na segurança e na busca do consenso.

Marcelo Henrique de Melo Fernandes

Professor e consultor



CARTA DOS PRESIDENTES

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) criou, recentemente, a Comissão de Obras Industriais e Corporativas (COIC) como uma evolução do Fórum de Empresas Prestadoras de Serviços da CBIC, constituído no 84º Encontro Nacional da Indústria da Construção (ENIC), realizado no ano de 2012, em Belo Horizonte (MG). A COIC tem como objetivo fomentar o fortalecimento das empresas desse segmento, tanto contratantes como contratadas.

O setor de obras industriais e corporativas responde por aproximadamente 1/3 do PIB da construção no Brasil, ou seja, cerca de R\$ 85 bilhões. A COIC oferece para as empresas desse segmento uma representação institucional com abrangência nacional e apoio técnico, ampliando assim a possibilidade de compartilhar o conhecimento necessário para o crescimento do setor. A comissão trabalhará no sentido de que os vetores de força de um empreendimento estejam alinhados na direção do seu sucesso, acompanhando e apoiando a tendência de migração de contratações do setor público para o setor privado, consolidando uma nova modelagem do ambiente de negócio, baseada na ética e transparência, difundindo o conhecimento em nível nacional, com vistas a elevar o grau de maturidade das empresas e o nível de sucesso dos projetos de obras industriais e corporativas no país.

Acreditamos que as relações contratuais, por nortear o início, o meio e o fim das relações entre empresas contratantes e contratadas,

sejam o ponto de partida ideal para os trabalhos da COIC. As obras industriais e corporativas são marcadas por suas peculiaridades e especificidades que diferem, e muito, das obras residenciais. A pergunta mais frequente é sobre o modelo mais adequado de contrato, mas não há um formato universal, não há uma resposta única e perfeita: cada contrato precisa levar em conta o nível de maturidade e as especificidades do projeto de seu objeto, o que não significa ser complexo – a simplicidade pode, muitas vezes, ser o fator determinante para o sucesso. Entretanto, ser simples demais pode abrir brechas para eventuais percalços e contribuir para o insucesso.

A presente cartilha não tem a pretensão de ser manual, mas sim um guia, uma orientação. Os direcionamentos aqui expostos, aplicados a um contrato bem formatado, abordando todas as nuances e condicionantes do projeto a que se destina, cria possibilidades para que mesmo em caso de uma eventual rescisão, ela se pautar pelo respeito e tranquilidade, já que todas as regras necessárias para que aquela relação comercial se desenvolva estarão contempladas no documento.

Esperamos que com base nas experiências adquiridas e somadas ao conteúdo aqui apresentado os contratos futuros tragam mais segurança jurídica e transparência às partes envolvidas.

Boa leitura!



José Carlos Martins
Presidente da CBIC



Ilso José de Oliveira
Vice-presidente da área
de Obras Industriais
e Corporativas da CBIC

PALAVRA DA DIRETORIA DO SINDUSCON-MG

O Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG) é uma instituição com mais de oitenta anos de atuação em prol da Engenharia brasileira e do crescimento das empresas construtoras que representa, focada na ética e na sistemática promoção da melhoria contínua e da evolução técnica e gerencial dos processos. Dentre as áreas de atuação de nossa entidade está o segmento de Obras Industriais, que responde por cerca um terço do PIB da Construção.

A atual Diretoria, por intermédio da Vice-presidência de Obras Industriais, vem se empenhando para aprimorar as ferramentas existentes, criar instrumentos e ampliar a comunicação, de forma a contribuir para a evolução e a maturidade das empresas atuantes no setor.

Tendo em vista as especificidades dos contratos de prestação de serviços e a imperiosa necessidade de implantá-los com prazos e

custos reduzidos, diante do frequente paralelismo entre as atividades de engenharia e implantação, torna-se fundamental estimular a discussão transparente entre as partes envolvidas em um projeto. Temos a convicção de que no atual cenário do mercado de Engenharia e Construção, o caminho para superar os desafios e melhorar a qualidade e a eficiência dos projetos passa pela valorização das relações institucionais, tendo como objeto comum o interesse dos empreendimentos. Nesse sentido, acreditamos que o cerne de uma gestão eficaz envolve o consenso e a relação de cooperação entre as partes envolvidas.

Esta cartilha é resultado de um trabalho que contemplou contribuições de empresas contratantes e contratadas. Tem por objetivo mapear um caminho orientativo que, se seguido, tem potencial para elevar o nível de sucesso dos projetos. Este material é fruto de uma construção conjunta de soluções, vi-

ESTA CARTILHA É RESULTADO DE UM TRABALHO QUE CONTEMPLA CONTRIBUIÇÕES DE EMPRESAS CONTRATANTES E CONTRATADAS.

Tem por objetivo mapear um caminho orientativo que, se seguido, tem potencial para elevar o nível de sucesso dos projetos.

sando à modernização e ao aperfeiçoamento das relações contratuais e da qualidade das parcerias. Aqui, pretende-se induzir uma melhora na utilização dos recursos disponíveis em um contrato, eliminar duplicidades de custos e responsabilidades e reduzir conflitos e disputas, para elevar o nível de excelência dos serviços.

“Gestão de Contratos” é um tema extenso e complexo. Não é o nosso objetivo esgotar aqui as discussões sobre ele, mas apenas subsidiá-las com novos conhecimentos e orientar as empresas tomadoras de serviços e as prestadoras de serviços quanto às boas práticas e aos melhores procedimentos a serem adotados nos processos, visando ao aprimoramento das relações contratuais, para garantir que a execução seja realizada e entregue de acordo com o especificado,

de forma mais equilibrada, obedecendo às normas vigentes e aos requisitos acordados.

Em nome do Sinduscon-MG, agradecemos às empresas pela disposição em participar dos debates e pela contribuição dos profissionais que se envolveram neste processo. Essas colaborações foram fundamentais para a atualização deste trabalho e a adequação dele ao novo cenário da Engenharia e Construção. Em especial, agradecemos ao professor Marcelo Fernandes pelos ensinamentos transferidos durante a fase de formatação desta ferramenta, os quais estão a ela agregados.

Esperamos que este material traga a mensagem de que é preciso alinhar nossos vetores de força em um único sentido, trabalhando unidos por uma sempre eficiente Gestão Compartilhada nos projetos.

Andre de Souza Lima Campos Presidente do Sinduscon-MG

Geraldo Jardim Linhares Júnior 1º Vice-presidente do Sinduscon-MG

Ilo José de Oliveira Vice-presidente de Obras Industriais do Sinduscon-MG





APRESENTAÇÃO

Em um mercado cada vez mais exigente, dinâmico e competitivo, aprimorar as relações contratuais entre empresas tomadoras de serviço e empresas prestadoras de serviço é fundamental, uma vez que essa união de esforços significa somar competências e conhecimentos em benefício de um objetivo comum: elevar o nível de sucesso na implantação de projetos.

Ao longo dos últimos anos, percebe-se um desgaste na relação entre as empresas, o que prejudica a condução dos empreendimentos no país e leva boa parte dos projetos ao insucesso. Outro fruto desse desgaste são contratos com sobreposição de responsabilidades e exigências desproporcionais que oneram e inviabilizam muitos projetos, reduzindo as oportunidades para todos.

A reconstrução da confiança entre as empresas tem se mostrado um grande desafio, que requer ações para acelerar esse processo e evitar uma redução ainda maior na estrutura das empresas do setor, o que comprometeria os conhecimentos adquiridos em grandes projetos ao longo das últimas décadas.

Com o propósito de contribuir para a melhora desse cenário, o Sinduscon/MG, por intermédio de sua Vice-Presidência de Obras Industriais, tomou a iniciativa de relançar a Cartilha de Contratos de Empreitada. Para isso, promoveu diversos eventos, envolvendo tanto as empresas prestadoras de serviços quanto as tomadoras de serviços (contratantes e contratados de obras industriais), com objetivo de elaborar um material capaz de contemplar a visão de todas as partes interessadas e de apontar caminhos para o entendimento e a sinergia entre os envolvidos.

A superação dos desafios aqui apresentados passa pela disposição das partes de construir soluções conjuntas, na busca por contratos mais equilibrados, que otimizem os custos e permitam uma condução mais harmoniosa e eficaz dos projetos. Esta cartilha não pretende esgotar a discussão de um assunto tão complexo, mas sim estimular o debate sobre o tema, sendo esta mais uma ação na busca pelo aprimoramento das relações contratuais.

Thiago Gomes de Melo
CREA/MG 110.259/D



B2B SALES STRATEGY & BRAND COMMUNICATION

SALES DATA



MARKETING INSIGHTS





1. **CONTRATOS**
CONCEITOS
BÁSICOS

1. CONTRATOS CONCEITOS BÁSICOS

Contrato é um acordo jurídico celebrado por vontade de duas ou mais partes, contendo um objeto e um vínculo obrigacional entre elas, com a finalidade de adquirir, resguardar, modificar, transferir ou extinguir direitos.

Por objeto do contrato entende-se a operação que as partes visam realizar. Corresponde a uma prestação lícita, possível, determinada e de valoração econômica. Caso não seja, deve ser conversível em valor, o que caracteriza o direito das obrigações.

O contrato é determinado após o acordo das obrigações. De modo geral, ele trata de direitos e obrigações definidos pelas partes envolvidas, de maneira expressa e formal.

Contratos, mais notadamente os de empreitada, pressupõem uma relação dinâmica e interdependente, requerendo, portanto, colaboração. Nesse sentido, as partes contratantes devem focar suas ações e decisões na busca do sucesso do objeto contratado. A satisfação do contrato depende da colaboração recíproca, baseada nos deveres legais de diligência, boa-fé e cooperação.

1.1 PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DO DIREITO CONTRATUAL

São diversos os princípios que regem os contratos, dentre os quais se destacam:

A) PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE:

Fundamenta-se na ampla liberdade contratual, por meio da qual as partes contratantes têm o poder de disciplinar seus interesses, mediante o acordo de vontades, tutelado pela ordem jurídica.

B) SUPREMACIA DA ORDEM PÚBLICA:

A autonomia da vontade é relativa, sendo subordinada à lei e aos princípios da moral e da ordem pública.

C) PRINCÍPIO DO CONSENSUALISMO:

O simples acordo de duas ou mais vontades é suficiente para gerar um contrato válido. Esta regra decorre da visão moderna de que o contrato resulta do consenso entre as partes, pois sobre ele discutiram e acordaram e, por comum acordo, o pactuaram. Em alguns casos, porém, por ser solene, tem sua

O CONTRATO É DETERMINADO APÓS O ACORDO DAS OBRIGAÇÕES.

De modo geral, ele trata de direitos e obrigações definidos pelas partes envolvidas, de maneira expressa e formal.

validade condicionada à observância de certas formalidades legais. Seguros e fianças são exemplos de contrato solene, por serem prescritos em lei. O contrato de empreitada não possui prescrição específica em lei; portanto é considerado não solene.

D) PRINCÍPIO DA RELATIVIDADE DOS EFEITOS DO CONTRATO:

Funda-se na ideia de que os efeitos do contrato apenas se produzem em relação às partes, que manifestaram suas vontades, vinculando-os ao seu conteúdo e não afetando terceiros em seu patrimônio. É relevante pontuar que a função social dos contratos, prevista na legislação civil, pode afetar o ajuste das partes.

E) PRINCÍPIO DA OBRIGATORIEDADE DOS CONTRATOS:

Denomina-se, também, “princípio da intangibilidade dos contratos”. Representa a força do vínculo das convenções. Funda-se na regra de que os compromissos assumidos no contrato, resguardados os requisitos legais, deverão ser fielmente cumpridos. Trata-se de irreversibilidade da palavra empenhada. Caso não se cumpra, surge a responsabilidade de indenização. Este princípio tem várias exceções, dentre as quais se destaca a escusa por caso fortuito ou força maior. Então, a obrigatoriedade contratual não pode ser tratada como absoluta. Existem ainda outras exceções, inclusive a possibilidade de intervenção judicial nos contratos para a correção de rigores ante o desequilíbrio de prestações ocasionadas e de acordo com a teoria da imprevisão.

F) PRINCÍPIO DA ONEROSIDADE EXCESSIVA:

Tem por objetivo coibir a desigualdade econômica, com base na teoria da imprevisão. Contrapõe-se ao princípio da obrigatoriedade, permitindo aos contraentes recorrer ao Poder Judiciário para obter alteração da convenção e de suas condições. Fatores externos podem gerar, durante a execução de um contrato, uma situação muito diversa da que existia no momento da celebração, onerando excessivamente o devedor. A teoria

da imprevisão consiste em presumir a existência implícita de uma cláusula, pela qual a obrigatoriedade de se cumprir o contrato pressupõe a inalterabilidade da situação de fato no ato da contratação. É aplicado apenas nos contratos comutativos, de trato sucessivo e de execução diferida. Nestes casos, o devedor poderá requerer ao juiz que o isente da obrigação, parcial ou totalmente.

G) PRINCÍPIO DA BOA-FÉ E DA PROIBIDADE:

As partes deverão agir com lealdade e confiança recíprocas, auxiliando-se mutuamente na formação e execução do contrato. Está relacionado ao princípio de que ninguém pode beneficiar-se da própria torpeza. A relação contratual deve ser caracterizada pela boa-fé objetiva, que impõe aos contraentes um padrão de conduta ético, honesto, leal e probo. Segundo Flávio Alves Martins, professor de Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), “a boa-fé, no sentido objetivo, é um dever das partes, dentro de uma relação jurídica, se comportar tomando por fundamento a confiança que deve existir, de maneira correta e leal; mais especificamente, caracteriza-se como retidão e honradez, dos sujeitos de direito que participam de uma relação jurídica, pressupondo o fiel cumprimento do estabelecido”. Este princípio é uma norma cujo conteúdo não pode ser rigidamente fixado, dependendo sempre das concretas circunstâncias de cada caso, considerada, portanto uma cláusula geral ou aberta. Cláusulas gerais são formulações genéricas e abertas da lei, normas orientadoras e diretrizes dirigidas ao juiz, que, simultaneamente, vinculam-no e lhe conferem liberdade para decidir, para aplicar o direito no caso concreto. A falta da boa-fé objetiva causa o inadimplemento da obrigação quando os contraentes deixam de cumprir alguns deveres anexos ou secundários, os quais ultrapassam o dever da prestação contratual e derivam diretamente deste princípio. Citam-se como exemplos o dever de esclarecimento (informações sobre uso, capacidade e limitações), o de proteção, o de conservação, o de lealdade (não exigir o cumprimento de contrato com insuportável perda de equiva-

lência entre as prestações) e o de cooperação (prática de atos necessários à realização plena dos fins visados pela outra parte).

H) **PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO:**

Com o Código Civil de 2002, antigas e injustas regras ou princípios contratuais foram eliminados, alterados ou atenuados pelo legislador, passando o contrato a ter uma função social. Em termos de princípio jurídico, a função social do contrato é uma diretriz que deve ser respeitada pelos contratantes. Ele não extingue regras, apenas determina subjetivamente que o contrato seja analisado com base nessa ótica (emprego, continuação da atividade empresarial, meio ambiente etc.). Assim, a função social do contrato tem o dever de limitar a autonomia contratual, com a finalidade, também, de evitar que a liberdade contratual seja exercida de maneira abusiva. Isso garante o equilíbrio entre os contratantes e assegura que o contrato atinja os interesses sociais, sem prejudicar a coletividade.

I) **PRINCÍPIO DA CONSERVAÇÃO OU DO APROVEITAMENTO DO CONTRATO:**

No caso de uma cláusula contratual permitir duas interpretações diferentes, prevalecerá a que possa produzir algum efeito, pois não se deve supor que os contratantes tenham celebrado um contrato sem utilidade.

(Direito Civil Brasileiro - Carlos Roberto Gonçalves)

1.2 DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

1.2.1 OBRIGAÇÃO

A compreensão do direito das obrigações é importante para o estudo dos contratos. A obrigação surge de uma relação entre duas ou mais pessoas e o vínculo obrigacional. Em sentido jurídico, existe desde que contemple: sujeito ativo (credor), sujeito passivo (devedor), objeto e vontade das partes de se comprometerem a efetuar uma prestação de serviço na qual o devedor possa ser coagido ou obrigado a fazer após ter assumido o encargo. Trata-se de uma situação dinâmica e consistente na relação jurídica específica, em que o devedor assume a responsabilidade moral de cumprir a obrigação e o credor possui a expectativa de conclusão da obrigação.

As obrigações subdividem-se em alguns aspectos. Interessam ao nosso propósito:

A) **OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS:**

Independentes em relação às outras, autônomas.

NO CASO DE UMA CLÁUSULA CONTRATUAL PERMITIR DUAS INTERPRETAÇÕES DIFERENTES, PREVALECERÁ A QUE POSSA PRODUZIR ALGUM EFEITO, POIS NÃO SE DEVE SUPOR QUE OS CONTRATANTES TENHAM CELEBRADO UM CONTRATO SEM UTILIDADE.

Direito Civil Brasileiro - Carlos Roberto Gonçalves

B) OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS:

Dependem da principal para existirem. Surgem para dar segurança a realização do negócio. Exemplos: fiança, garantia e seguro.

C) OBRIGAÇÕES DE DAR:

Consistem na obrigação de entregar coisa pronta.

D) OBRIGAÇÕES DE FAZER:

Abrangem serviço humano, sendo material ou imaterial, e baseiam-se no fato de o devedor ter que confeccionar a coisa para depois entregá-la. Envolvem trabalhos aferidos no tempo, gênero ou qualidade. Exemplos: obras e artefatos.

E) OBRIGAÇÕES DE MEIO:

Referem-se a trabalhos que necessitam empregar conhecimentos e meios técnicos para a obtenção de determinado resultado, sem, no entanto, responsabilizar-se por ele. Exemplos: trabalhos realizados por projetistas, médicos e advogados.

F) OBRIGAÇÕES DE RESULTADO (FIM):

O devedor se exonera apenas quando o fim prometido é alcançado. Sendo inadimplente, responde pelo prejuízo decorrente do insucesso.

G) OBRIGAÇÕES DE GARANTIA:

Visam proporcionar maior segurança ao credor ou eliminar o risco que pesa sobre sua posição ou suas consequências. Em geral, são uma subespécie da obrigação de resultado. Seu objetivo é eliminar o risco, alheio à vontade do obrigado.

1.2.2 OS EFEITOS DAS OBRIGAÇÕES

Contemplam as consequências provenientes das obrigações assumidas pelas partes, quer sejam elas credoras ou devedoras. Esses efeitos, ou essas consequências, variam conforme procedam do cumprimento da obrigação, da sua execução ou do seu inadimplemento.

Os efeitos das obrigações podem ser diretos – adimplemento, inadimplemento e atraso no adimplemento ou indiretos estipulados

em lei, permitem ao credor obter o adimplemento preciso da obrigação ou o ressarcimento por perdas e danos, ou os dois ao mesmo tempo.

1.2.3 A EXTINÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

A extinção de uma obrigação pode ocorrer de várias formas, sendo o cumprimento da prestação prometida pelo devedor ao credor a mais comum e almejada.

A) PELO INADIMPLEMENTO:

Pode acontecer pelo inadimplemento, que é o não cumprimento da obrigação - que, neste caso, determinará a extinção. Pode ocasionar a execução coativa da própria prestação ou perdas e danos. Porém, a relação pode permanecer intacta se o inadimplemento for apenas parcial e com ele o credor consentir.

B) PELA INVIABILIDADE DO OBJETO:

A obrigação torna-se inviável, extinguindo-se. A responsabilidade pela indenização existirá caso a inviabilidade ocorra por culpa ou dolo de um dos contraentes. Exemplos: falta de acesso à execução do serviço e, até mesmo, extinção do objeto contratual por motivo de caso fortuito ou força maior.

C) POR VONTADE DO AGENTE:

Pode pôr fim ao vínculo obrigacional. As formas tipificadas na lei são: distrato (resilição bilateral), resilição unilateral, revogação e renúncia.

D) PELA ONEROSIDADE EXCESSIVA:

Encontra-se disciplinada nos arts. 317 e 478 do Código Civil Brasileiro. Se, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis (teoria da imprevisão), a prestação de uma das partes ficar manifestamente desproporcional (excessivamente onerosa), posteriormente à constituição da obrigação, e com extrema vantagem para a outra parte, poderá o prejudicado pedir sua revisão ao judiciário (art. 317). Caso não seja possível ou recomendável a revisão, a obrigação pode se extinguir (Art. 478).

1.3 RESPONSABILIDADES

1.3.1 RESPONSABILIDADE CIVIL EXTRA CONTRATUAL

Decorre dos deveres jurídicos oriundos da lei ou do ordenamento jurídico quando o dever violado não estiver previsto em contrato e não existir qualquer relação contratual prévia entre o causador e a vítima. É possível relacioná-la com a noção de não prejudicar o outro. Prevê a aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar o dano causado a outrem em razão de uma ação ou omissão. Cumpre função preventiva. Quando subjetiva, ao sancionar o ato ilícito, desestimula sua prática; quando objetiva, ao tratar a indenização como custo de atividade, estimula a prevenção dos acidentes ou prejuízos como medida de racionalidade econômica (Ulhoa COELHO, Fábio - 5ª Edição 2012).

1.3.2 RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL

Nasce da celebração de um contrato, podendo ser por ato lícito ou ilícito. Em matérias contratuais, existem a modalidade pré-contratual e a pós-contratual, fundamentadas pelos princípios da boa-fé contratual e das garantias definidas por lei ou pelo contrato. Neste caso, o dano decorre da celebração ou execução de um contrato. Ou seja, o ato ilícito refere-se a um contrato ou negócio jurídico unilateral. Quando duas pessoas celebram um contrato, ambas se tornam responsáveis por cumprir as obrigações nele estabelecidas.

Na responsabilidade contratual, as consequências podem ir além da indenização, como no caso de execução específica. Mas existem exceções, como os casos de eventos futuros e imprevisíveis que atenuam as responsabilidades.

O simples inadimplemento leva à presunção de culpa, cabendo ao inadimplente provar o contrário. A responsabilidade é uma consequência jurídica patrimonial do descumprimento da obrigação.

1.4 GARANTIAS

1.4.1 SEGUROS

Os seguros advêm da necessidade das pessoas e das empresas de mitigarem riscos que não estão dispostas a assumir. Trata-se, portanto, de um instrumento contratual utilizado para transferir riscos com potencialidade de causar perdas financeiras e/ou patrimoniais do segurado para a seguradora. Neste contexto, são fundamentais para o desenvolvimento das atividades do setor de Construção Industrial, ao proporcionarem segurança e garantia para a viabilidade dos empreendimentos, o que não seria possível sem a sua utilização, em função dos elevados riscos e investimentos envolvidos.

No Brasil, a atividade seguradora é fiscalizada pelo governo por intermédio da Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), que fiscaliza as seguradoras em atividade, com o objetivo de garantir que elas tenham recursos para indenizar seus segurados, mesmo que ocorra grande volume de sinistros para indenizar ao mesmo tempo, assim como os fundos de reserva obrigatórios das seguradoras, como forma de garantir que elas possam pagar as devidas indenizações aos segurados.

O seguro-garantia tem a finalidade de garantir a um contratante o cumprimento das obrigações por parte do contratado, até o valor fixado na apólice. Ressalta-se que esta modalidade de seguro não cobre danos, mas sim as responsabilidades assumidas pelo contratado perante o contratante. O tomador é quem contrata o seguro (por exemplo: a construtora ou montadora que assume a tarefa de construir, fornecer bens ou prestar serviços). O segurado, ou o beneficiário da apólice, em caso de sinistro, é o contratante da obrigação perante o tomador (por exemplo: empreendedor). A seguradora é que oferece garantia financeira para o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela contratada junto à contratante.

OS SEGUROS ADVÊM DA NECESSIDADE DAS PESSOAS E DAS EMPRESAS DE MITIGAREM RISCOS QUE NÃO ESTÃO DISPOSTAS A ASSUMIR.

Trata-se, portanto, de um instrumento contratual utilizado para transferir riscos com potencialidade de causar perdas financeiras e/ou patrimoniais do segurado para a seguradora.

1.4.2 FIANÇA

A fiança é um contrato tipificado nos arts. 818 a 839 do Código Civil. Trata-se de uma garantia relativa à obrigação contratual assumida pelo afiançado, representada por valor monetário. Trata-se de uma espécie de caução fidejussória, conferida em nome do afiançado, na qual o fiador assume o pagamento do valor estipulado na fiança caso a indenização venha a existir. Assim, a responsabilidade/garantia é prestada pelo fiador e o dever de execução é do afiançado. Tem-se, portanto, um responsável pela obrigação principal (o afiançado) e dois responsáveis pela obrigação secundária (o fiador e o afiançado). Envolve uma responsabilidade solidária, na qual a responsabilidade de indenização, que é secundária à obrigação principal, pode ser cobrada de qualquer um dos coobrigados.

Nos contratos de empreitada o tipo mais comum de fiança é a carta de fiança bancária. O banco emite um documento (carta de fiança) e passa a ser fiador das responsabilidades assumidas pelo afiançado, garantindo-as por uma operação ativa de crédito. Caso o contrato não seja cumprido, o valor da fiança fica à disposição do beneficiário, que poderá exigí-lo do fiador. Apesar de ser uma alternativa para a garantia contratual, geralmente, trata-se de uma solução mais onerosa e que demanda mais tempo para ser emitida se comparada ao seguro garantia, além de reduzir a linha de crédito de quem a solicita.

1.5 GARANTIA DE EXECUÇÃO DA OBRIGAÇÃO A PRAZO

Como consequência da reciprocidade das prestações existentes nos contratos bilaterais, o art. 477 do Código Civil prevê uma garantia a ser prestada pelo contraente em favor da contraparte que executará a obrigação a prazo. Este artigo busca acautelar os interesses de quem executa a prestação em primeiro lugar, protegendo-o contra alterações da situação patrimonial de sua contraparte. Trata-se de uma defesa contra os efeitos de insolvência da contraparte e não requer que esta última tenha descumprido sua obrigação. Em verdade, o dispositivo aplica-se principalmente nos casos em que a parte que o invoca realiza suas prestações para receber por ela a prazo. Recorre-se a ela para modificar a ordem do cumprimento das obrigações, a fim de evitar prejuízo a uma das partes em razão da diminuição patrimonial da outra.

1.6 INADIMPLENTO DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS

Quando as obrigações não são cumpridas, com culpa ou sem culpa do obrigado, o devedor se torna inadimplente. As consequências são diversas, bem como as causas e os motivos, mas todas podem ocasionar a extinção do vínculo obrigacional e a constituição do devedor em responsabilidade indenizatória. Em decorrência do inadimplemento,

fica a parte adimplente autorizada a realizar a cobrança coativa da prestação.

1.6.1 MORA DO DEVEDOR

A mora e a obrigação de reparar os prejuízos dela advindos estão previstas nos arts. 394 a 405 do Código Civil. A mora decorre do não cumprimento da obrigação, do cumprimento atrasado ou “não conforme” com o modo, tempo e lugar estabelecidos. Nesse caso, é necessário comprovar o vencimento do prazo e a culpa do devedor por vontade própria, negligência, imperícia ou imprudência (art. 396). Imputa ao devedor a responsabilidade pelo prejuízo ocasionado ao credor, que poderá exigir o cumprimento judicial da prestação, acrescida do dano emergente e do lucro cessante. Ressalvam-se, contudo, o caso fortuito ou força maior, pois não ocorre mora e não cabe atribuir ao devedor o descumprimento da obrigação, salvo os casos de disposição legal ou de previsão contratual. No caso de mora, a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato ou exigir o cumprimento, acrescido da indenização por perdas e danos, cabível nos dois casos.

Observação: O termo mora tem duas aplicações: uma referente a inadimplência (como consequência, há de ser constituída judicialmente); e outra, a atraso.

1.6.2 CLÁUSULA RESOLUTIVA

Na execução dos contratos, qualquer das partes tem a faculdade de pedir a resolução – ou seja, a rescisão – no caso de descumprimento da contraparte das obrigações pactuadas. Esta prerrogativa pode resultar de prescrição contratual ou de presunção legal. Em qualquer dos casos, fará jus à indenização, legal ou convencionada.

Quando convencionada, denomina-se “cláusula resolutive expressa”, ou “pacto compromissório expresso”, prevista no contrato, que enseja a plena resolução no caso de inadimplemento, sem necessidade de prévia interposição judicial constitutiva da mora. Verificada a inadimplência, concede-se à parte inocente o direito à resolução do contrato. Só é possível em contratos de execução diferida, quando sua execução é posterior à assinatura (por exemplo: contratos de empreitada), ou a prazo.

A cláusula resolutive tácita está subentendida em todos os contratos bilaterais, autorizando a parte lesada pelo inadimplemento a pleitear a resolução do contrato, com pedido de indenização pelo valor ajustado contratualmente na cláusula penal ou por ação indenizatória de perdas e danos. Toda ação indenizatória de perdas e danos depende de interposição judicial constitutiva de mora.



**O TERMO MORA TEM
DUAS APLICAÇÕES:
uma referente a inadimplência
(como consequência, há de
ser constituída judicialmente);
e outra, a atraso.**

Portanto, as cláusulas resolutivas expressas são de pleno direito. Já as tácitas dependem de interpelação judicial.

Aconselha-se que a resolução seja judicial, tanto na cláusula resolutiva expressa/convenção como na resolutiva tácita (ação indenizatória de perdas e danos). Na primeira, a sentença tem efeito meramente declaratório, pois a resolução acontece automaticamente, no momento do inadimplemento. Na segunda, o efeito é desconstitutivo, dependendo sempre de interpelação judicial, na qual serão aferidas as ocorrências dos requisitos exigidos para a resolução, inclusive sua validade, bem como a importância do inadimplemento e o cálculo de seu valor, mediante a análise de provas constituídas nos autos.

A cláusula resolutiva representa manifestação de vontade das partes, mas não fica excluída da obediência aos princípios da boa-fé e das exigências legais.

1.6.3 CLÁUSULA PENAL

A cláusula penal é um pacto acessório. Sua existência depende da obrigação principal. Tem uma função compulsória, por constituir um meio de forçar o cumprimento da obrigação. Seu objetivo é estabelecer uma prestação, multa contratual ou pena convencional, para o caso de descumprimento de determinadas obrigações. Tem semelhança com as perdas e danos, pois ambas são estipuladas em dinheiro e destinam-se a ressarcir os prejuízos sofridos pelo credor decorrentes do inadimplemento do devedor. A diferença é que na primeira o valor é arbitrado livremente pelos próprios contratantes, limitado por lei ao valor da obrigação principal, e nas últimas o valor é fixado pelo juiz, com base nos prejuízos alegados e seguramente comprovados.

Para a exigência da multa contratual, não é necessária a comprovação de prejuízo; basta a ocorrência da mora (atraso) ou da inadimplência total ou parcial. Ocorrendo a infração, a parte adimplente pode requerer

os prejuízos sofridos com base nos valores estabelecidos no contrato.

O devedor não pode se eximir de cumpri-la sob o pretexto de ser abusiva, pois seu valor foi definido de comum acordo no contrato. De semelhante modo, o credor não pode pleitear seu aumento sob o argumento de que ela não cobre os prejuízos.

Caso haja algum desequilíbrio, o credor pode abandonar a cláusula penal e pleitear ação indenizatória de perdas e danos, que abrange o dano emergente e o lucro cessante. Porém, deverá comprovar judicialmente o efetivo prejuízo e não só a inadimplência. Da mesma forma, a lei assiste o devedor, cuja penalidade deve ser reduzida pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for claramente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio (art. 413, C.C.).

EXISTEM CLÁUSULAS PENAIS COMPENSATÓRIAS E MORATÓRIAS:

A) CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA (ARTS. 409, 410, C.C.):

Surge quando as partes anteveem possível situação de prejuízo com o descumprimento do contrato e já fixam previamente uma indenização. Mediante a estipulação do valor da multa compensatória, os contraentes estão livres da comprovação dos prejuízos e da sua liquidação. Este tipo de multa exclui e substitui as perdas e danos decorrentes da infração contratual.

B) CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA (ART. 411, C.C.):

Estipulada para o caso de simples atraso (mora) no cumprimento da obrigação ou de inexecução de alguma cláusula especial. O credor tem a satisfação da pena juntamente com a execução da obrigação principal. Normalmente, seu valor é pequeno, atuando apenas como uma coação ao cumprimento da obrigação contratual. Essa multa não exclui nem substitui as perdas e danos decorrentes da infração contratual. Ou seja, além do valor da multa não compensatória,

a parte lesada poderá requerer também as perdas e danos.

O Código Civil dispõe, no parágrafo único do art. 416, que não pode haver acumulação do pedido de indenização por perdas e danos com a pena compensatória já fixada no contrato. Ou se ajuíza ação de perdas e danos com o ônus de comprovar o prejuízo judicialmente ou se pleiteia a cláusula penal compensatória, salvo se o contrato estipular a complementação por perdas e danos devidamente comprovados. Nesse caso, o valor da cláusula penal compensatória será o mínimo indenizatório.

1.6.4 INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS

A indenização por perdas e danos pode ser definida como a diferença entre a situação real atual do lesado e a situação em que ele se encontraria caso a obrigação fosse plenamente cumprida pelo infrator.

Os tipos comuns de perdas e danos são:

A) **DANOS EMERGENTES:**

Correspondem à efetiva diminuição patrimonial.

B) **LUCROS CESSANTES:**

Equivalem ao lucro que o lesado deixou de agregar ao seu patrimônio. Sua aplicação é limitada pelo princípio da razoabilidade, previsto no Código Civil.

As indenizações por perdas e danos previstas no Código Civil, art. 389, não são aplicadas nos casos em que o devedor não age para o descumprimento da obrigação, por impossibilidade originária ou subsequente à obrigação, desde que não esteja em mora (inadimplente).

A culpa contratual é mais sensível. Basta haver mora caracterizada para a responsabilização do fato, com exceção da existência de caso fortuito ou força maior. Já a culpa extracontratual, exceto quando se tratar de responsabilidade objetiva, precisa ter a responsabilidade comprovada para haver

indenização. Não verificada a culpa, o contraente está apto a buscar somente a resolução ou o retorno à situação anterior, sem pedir a indenização.

A responsabilidade objetiva resume-se à obrigação de reparar o dano independentemente de dolo ou culpa. Caracteriza-se com a demonstração de três requisitos: conduta (ação ou omissão), dano e nexo de causalidade, não se exigindo, portanto, a demonstração da culpa do agente. Basta que o agente não cumpra a obrigação ou a cumpra de modo errôneo para haver sanção ao obrigado.

1.6.5 DEFINIÇÃO DE MULTAS, JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA

A) **MULTA PENITENCIAL - TEM CARÁTER DE PENA:**

Convencionada pelas partes. Concede ao devedor a opção de cumprir a prestação devida ou pagar a multa, de modo a extinguir o contrato de comum acordo. O valor estabelecido no contrato não busca indenizar perdas e danos, e sim penalizar o desistente, que pode ser tanto o credor quanto o devedor.

B) **MULTA SIMPLES:**

Cláusula penal pura, constituída por determinada importância, que deve ser paga em caso de infração de certos deveres. Exemplos: se as penalidades que constam nos contratos de empreitada não forem pagas na data, haverá juros de 1%; ou se a obra não foi entregue no prazo, paga-se multa de x % por semana de atraso. O objetivo é penalizar o atraso do devedor. Ao contrário da cláusula penal, não tem a finalidade de promover o ressarcimento de danos.

C) **CORREÇÃO MONETÁRIA:**

Trata-se da atualização dos valores do débito, tendo em vista as variações do poder aquisitivo da moeda. É, portanto, um instrumento de proteção do valor do capital, imputável ao devedor, se por sua culpa houve descumprimento.

D) JUROS MORATÓRIOS:

Pena imposta ao devedor pelo atraso no cumprimento de sua obrigação. Funciona como uma espécie de indenização pelo atraso na execução do débito. Os juros podem ser convencionados entre as partes ou, na ausência de convenção, serão aplicados os juros determinados pela lei. Ficam sujeitos a ele os devedores inadimplentes, independente de alegação de prejuízo.

E) JUROS COMPENSATÓRIOS OU REMUNERATÓRIOS:

Remuneração ou rendimento do capital investido. Representam um valor que se paga para compensar os frutos perdidos.

1.7 SITUAÇÕES SUPERVENIENTES À FORMAÇÃO DO CONTRATO

A obrigação visa à realização de determinado fim. Todavia, nem sempre os contraentes conseguem cumprir a prestação avençada, em razão de situações supervenientes alheias à vontade das partes, que impedem ou prejudicam a sua execução.

1.7.1 CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR

O art. 393 do Código Civil dispõe sobre o caso fortuito ou de força maior. Verifica-se no fato necessário, cujo efeito não era possível evitar ou impedir. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou de força maior se expressamente não houver por eles se responsabilizado. Nesta situação admite-se o descumprimento das obrigações, pois, havendo a impossibilidade da prestação do serviço, fica impedida a formação do vínculo obrigatório por falta de objeto. É o caso da impossibilidade superveniente que suprime o elemento essencial da obrigação e acarreta sua extinção. Força maior pode ser definida como um acontecimento relacionado a fatos externos, independentes da vontade humana, que impedem o cumprimento das obrigações. Esses fatos externos podem ser, por exemplo, fenômenos naturais (raios, seca extraordinária, granizo, inundações, etc.). Caso fortuito é um

evento proveniente de ato humano, imprevisível e inevitável, que impede o cumprimento de uma obrigação, tais como, greve, guerra, sentença judicial específica que impeça o cumprimento da obrigação assumida e desapropriação. Neste caso, cabe a análise do risco, do aleatório. A análise desse risco constitui um dos ingredientes na maioria dos negócios.

Os problemas imprevistos relativos ao universo dos negócios não liberam o devedor da obrigação, tais como, retraimento das instituições financeiras, cancelamento de empréstimo, não renovação da garantia, falta de recurso financeiro, falta de mão de obra e crise econômica vigente.

Normalmente, no caso fortuito ou de força maior, o contrato é extinto em razão da absoluta impossibilidade de cumprimento das obrigações contraídas.

1.7.2 TEORIA DA IMPREVISÃO

Esta teoria expressa a subordinação do vínculo obrigatório à continuação daquele estado de fato vigente ao tempo da estipulação. É o princípio pelo qual se admite, em conjunto com outras condicionantes, a revisão (art. 317 do Código Civil) ou a resolução do contrato (art. 478 do Código Civil) em circunstâncias especiais, como a ocorrência de acontecimentos extraordinários e imprevistos (por exemplo, uma alteração radical no ambiente objetivo existente no tempo da formação do contrato, decorrente de circunstâncias imprevistas e imprevisíveis), que tenham tornado a prestação de uma das partes desproporcional e muito onerosa para o devedor. Nada mais é que a mudança profunda das circunstâncias em que as partes se vincularam, provocando um desequilíbrio acentuado entre as prestações dos contratos de execução diferida ou de longa duração.

Embora a resolução por onerosidade excessiva se assemelhe ao caso fortuito ou de força maior, na medida em que em ambas as situações o evento futuro e incerto acarreta a exoneração do cumprimento da obrigação, ambos se dife-

rem pela circunstância de que o último impede, de forma absoluta, a execução do contrato, enquanto a primeira determina apenas uma dificuldade, não exigindo para sua aplicação a impossibilidade absoluta, mas a excessiva onerosidade, admitindo que a resolução seja evitada se a outra parte se oferecer para modificar equitativamente as condições do contrato.

1.7.3 EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Conforme dispõe o art 476 do C.C: “Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes descumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento do outro”. Essa é a definição da exceção do contrato não cumprido.

Os contratos bilaterais têm a particularidade de que as obrigações das partes são recíprocas e interdependentes. Ou seja, cada um dos contraentes é simultaneamente credor e devedor um do outro. A interdependência das obrigações tem por causa a obrigação do seu cocontratante. Assim, a existência de uma é subordinada à da outra. Se uma delas não é cumprida, deixa de existir causa para o cumprimento da outra.

Requisito para a existência da exceção do contrato não cumprido é a falta cometida por um dos contraentes. A parte que está exigindo a prestação do outro precisa, necessariamente, ter cumprido a sua. Essa defesa de exceção não é voltada para extinguir o vínculo obrigacional e isentar o réu excipiente do dever de cumprir a prestação convencional, pois trata de reconhecimento do direito de recusar a prestação que lhe cabe enquanto o autor não cumprir a contraprestação a seu cargo.

O contraente pontual, ante o inadimplemento do outro, pode tomar três atitudes:

- não executar sua parte diante do inadimplemento da outra parte;
- pleitear a resolução do contrato com pedido de indenização; ou
- exigir o cumprimento contratual, quando possível à execução específica.

1.8 RESOLUÇÃO CONTRATUAL

Na execução do contrato, cada contraente tem a faculdade de pedir a resolução do contrato. Este direito pode resultar de estipulação contratual ou de presunção legal. Resolução é uma consequência da inexecução voluntária, involuntária ou por onerosidade excessiva de uma das partes no decorrer do negócio jurídico.

1.8.1 RESOLUÇÃO POR INEXECUÇÃO VOLUNTÁRIA

Decorre do comportamento culposos de um dos contraentes, com prejuízo comprovado a outrem. Extingue o contrato atingido e obriga as restituições recíprocas, sujeitando o inadimplente ao pagamento de indenização. A indenização compreende uma ação de perdas e danos, que abrange o dano direto (emergente) e o lucro cessante, ou aplicação da cláusula penal, conforme previsão contratual.

O devedor pode apresentar várias defesas, de cunho material ou processual. Por exemplo, que cumpriu integralmente ou de modo substancial o contrato, o que é suficiente para impedir sua resolução; que não o cumpriu porque o credor, que deveria cumprir antes a sua parte, não o fez (*exceptio non adimpleti contractus*); ou que circunstâncias alteraram significativamente a base na qual o negócio foi concebido, tornando inexigível a prestação (onerosidade excessiva).

A resolução do contrato pelo não cumprimento está subordinada à condição de que a falta seja de importância relevante, significativa e expressiva. A relevância do eventual inadimplemento deve ser analisada de acordo com o interesse da parte que sofre seus efeitos. É absurdo imaginar que qualquer não conformidade resulte na resolução do contrato alegando como pretexto uma inexistência mínima na execução (e/ou omissão) da outra parte. É necessário que a não conformidade seja razoavelmente séria e grave, prejudicando de modo objetivo o interesse da parte afetada. A análise do histórico da relação baseada nos fatos e argumentos

existentes é imprescindível. A tolerância em relação à pequena margem de erro ou atraso não pode ser alegada para a resolução do contrato posteriormente.

Citam-se como os princípios gerais do direito civil relativos às relações contratuais: o da boa-fé, o da função social e o da legítima expectativa das partes em relação à complexidade econômica do negócio.

1.8.2 RESOLUÇÃO POR INEXECUÇÃO INVOLUNTÁRIA

A resolução pode decorrer de fato não imputável aos contraentes - ou seja, sem culpa do devedor. Nesse caso, não acarreta indenização. Como exemplo dessas resoluções tem-se a superveniência de caso fortuito ou de força maior (art. 393 do C.C.) que impossibilite o cumprimento da obrigação. Essa impossibilidade deve ser definitiva e total. Se for parcial ou de pequena proporção, o credor pode ter interesse no cumprimento do contrato; se for temporária, acarreta apenas sua suspensão. Justifica-se a resolução apenas se a impossibilidade persistir por tanto tempo que o cumprimento da obrigação não interesse mais ao credor. Portanto, meras dificuldades pontuais, mesmo que de ordem econômico-financeira, não se confundem com a impossibilidade de cumprimento do que foi pactuado, exceto no caso de onerosidade excessiva.

O inadimplente não fica responsável pelo pagamento de indenização, lato sensu (cláusula penal convencional ou de perdas e danos), salvo se, expressa e contratualmente, obrigou-se a ressarcir ou se estiver em atraso. Caso as duas partes encontrem-se em mora, não haverá perdas e danos.

1.8.3 RESOLUÇÃO POR ONEROSIDADE EXCESSIVA

Os contratos podem sofrer consequências e modificações posteriores às circunstâncias da época em que foram firmados (teoria da imprevisão), ocasionando a quebra insuperável de sua equivalência. Tal constatação deu origem ao princípio da revisão dos contratos (art. 317 do C.C.) ou ao da resolução por onerosidade excessiva (art. 478 do C.C.). Permite aos contratantes recorrerem a um método legal de resolução de conflitos para obter alterações da convenção anteriormente feita.

O art. 478 do Código Civil dispõe que o acontecimento deve ser extraordinário, imprevisível, alheio à vontade e ao controle dos contratantes e excessivamente oneroso para uma das partes. O dispositivo insere mais um requisito: o da extrema vantagem para a outra - ou seja, se a onerosidade não redunde em benefício ou vantagem ao outro figurante, não há como reconhecer-se a teo-

OS CONTRATOS PODEM SOFRER CONSEQUÊNCIAS E MODIFICAÇÕES POSTERIORES às circunstâncias da época em que foram firmados expressa e formal.

ria da imprevisão, limitando a abrangência da cláusula.

Os pressupostos para onerosidade excessiva são:

- vigência de um contrato comutativo, de execução diferida ou de trato sucessivo;
- ocorrência do fato extraordinário e imprevisível alheio à vontade e ao controle das partes;
- alteração da situação de fato existente no momento da execução, em confronto com o que existia por ocasião da celebração do negócio jurídico; e
- nexos causal entre o evento superveniente e a consequente excessiva onerosidade.

Exceção se faz por meio do art. 399 do C.C.: Caso o contraente esteja em atraso quando dos fatos extraordinários, não poderá invocar em sua defesa a onerosidade excessiva. Estando nessa situação, responderá pelos riscos supervenientes, ainda que decorrentes de caso fortuito ou de força maior. Só aproveita esse princípio (onerosidade excessiva) a parte diligente e empenhada no cumprimento da obrigação. Além disso, pelo princípio da conservação dos contratos, deve-se priorizar sua revisão, e não sua extinção.

O art. 479 do C.C. dispõe que a parte contrária pode restabelecer seu equilíbrio econômico-financeiro, oferecendo-se para modificar equitativamente suas condições. Apesar de no artigo estar descrito o réu, entende-se que pode ser qualquer parte interessada em evitar a resolução do contrato. O devedor atingido pela modificação superveniente deve avisar ao credor imediatamente, para garantir a possibilidade de propor a modificação das cláusulas do negócio sem estar constituído em mora (atraso).

O art. 480 do C.C. determina que se a obrigação couber apenas a uma das partes esta poderá pleitear que sua prestação seja reduzida ou que seja alterado o modo de execução, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

1.9 EXTINÇÃO DO CONTRATO

Os contratos têm um ciclo vital, nascem do acordo de vontades das partes, produzem os efeitos que lhe são próprios e extinguem-se. Os direitos obrigacionais gerados pelo contrato caracterizam-se pela temporalidade, diferente dos direitos reais, que tendem à perpetuidade. A extinção acontece pela execução da obrigação assumida. O cumprimento da obrigação libera o devedor e satisfaz o credor. Porém, algumas vezes, o contrato extingue-se sem ter alcançado seu fim; ou seja, sem que as obrigações tenham sido adimplidas a contento. Várias causas acarretam essa extinção, podendo ser anteriores, contemporâneas ou posteriores à formação do contrato.

1.9.1 RESILIÇÃO

A resilição não deriva do inadimplemento contratual, mas unicamente da manifestação da vontade, que pode ser unilateral ou bilateral (distrato), sendo restrita a alguns tipos de contrato.

A resilição unilateral pode ser exercida nas seguintes modalidades de contrato:

- por tempo indeterminado;
- de execução continuada ou periódica;
- benéficos; e
- de atividade.

Ela poderá ser exercida também nos contratos em que a execução não tenha sido iniciada.

A proteção legal para os contraentes está disposta no parágrafo único do art. 473 do Código Civil. No caso de a parte ter feito investimento considerável e a outra resilir, a que fez o investimento terá o direito assegurado da duração do contrato, compatível com os investimentos feitos, ou do ressarcimento integral dos valores comprovadamente investidos.

O art. 623 do Código Civil dá proteção ao empreiteiro, dispondo que a ele é devida a despesa com materiais e mão de obra já efe-

tuada, somada a uma indenização razoável, calculada em função do que ele teria ganhado se concluída a obra.

- Distrato (resilição bilateral)

Surge com a declaração de vontade das partes contratantes, no sentido oposto ao que havia gerado o vínculo. Qualquer contrato pode cessar pelo distrato, desde que ainda esteja vigente, pois o cumprimento é a via normal da extinção. O mecanismo do distrato é idêntico ao da celebração do contrato. Exige declaração de vontade para dissolver o vínculo e devolver a liberdade àqueles que estavam compromissados. Da mesma forma que foi feito o contrato será feito o distrato (expressa ou tácita). É comum nos termos de distrato contratual constar a definição de eventual encontro de contas e, até mesmo, a obrigação de uma das partes que sobreviverá à resilição bilateral (Por exemplo: início da contagem do prazo de garantia legal de serviços efetivamente prestados até a data de assinatura do distrato).

1.9.2 RESCISÃO

Trata-se de um modo específico de extinção de certos contratos. Compreende dissoluções de contratos nos quais ocorreram lesão ou que foram celebrados em estado de perigo. O contrato incluído em tal estado de perigo só pode ser anulado (rescindido) se a obrigação assumida for excessivamente onerosa e iníqua. A lei atribui ao juiz o poder de avaliar se os termos da avença foram tão graves e desequilibrados que justifiquem a eliminação daquela operação econômica.

Em razão de desconformidade do contrato com sua função social e com a boa-fé objetiva, pode haver a rescisão sempre que determinada relação jurídica contratual demonstrar a desconformidade do contrato com sua função social (art. 421 do C.C.) ou com a boa-fé objetiva (arts. 113 e 422 do C.C.). Não havendo comum acordo entre as partes contratantes para dita desconformidade, será possível a intervenção judicial para conformar o contrato desequilibrado à sua função social.

1.10 RESOLUÇÃO DE DISPUTAS

Reclamações, divergências, contestações e disputas são eventos normais de um contrato. Mesmo com todas as precauções tomadas na formação de um contrato, geralmente, este não é perfeito diante da complexidade que envolve seu escopo, tornado notoriamente possível o surgimento de lacunas durante sua concepção. E, certamente, não contemplará todas as possibilidades de situações e soluções para os desvios que ocorrerão ao longo de sua execução, gerando divergências, que precisarão ser resolvidas, imediata e racionalmente, de forma a não comprometer o objetivo principal do contrato.

Invariavelmente, os contraentes precisarão acertar questões de mudança de contrato, extensão de tempo, desequilíbrios, alterações de escopo/especificações e alterações de condições preestabelecidas, dentre outras, de forma a ajustar o contrato à realidade executiva imposta pelas novas condições.

Em caso de surgimento dos desvios, deve-se imediatamente iniciar um processo de acerto e adequação às novas condições, buscando-se soluções que não interfiram no andamento do projeto nem tragam prejuízos a nenhuma das partes. Geralmente, quanto mais longo o processo de acerto, mais caro e desgastante ele é. O processo deve começar com a negociação. Depois, se necessário, deve passar pela mediação e, por último, pela arbitragem ou litígio judicial, dependendo da estipulação contratual.

A opção de iniciar um litígio deve ser a última a ser escolhida pelas partes. Na maioria das vezes, o processo toma considerável tempo dos envolvidos, desviando-os do foco de seu negócio, além de ser traumático e oneroso. Seus resultados, normalmente, não atendem aos interesses de nenhum deles.

1.10.1 NEGOCIAÇÃO

Trata-se do método de resolução mais eficiente. Na maioria das vezes, acontece em mais de um nível, em que as partes procuram resolver as pendências consensualmente, fa-

zendo concessões mútuas, para preservar a relação jurídica. Nesta etapa do processo, o bom senso, a serenidade, o respeito e a ponderação são requisitos essenciais para que o resultado possa ser atingido de forma que as duas partes ganhem.

Atualmente, alguns contratantes têm optado por definir, à época de formalização do instrumento contratual, um profissional isento e de notório saber na matéria em questão para atuar ativamente como facilitador na rápida solução de conflitos (notadamente, de origem técnica e comercial), oriundo da execução do escopo contratual. Tal situação antecede a mediação, acontece paralelamente à concepção do objeto contratual e visa dar celeridade às soluções de desavenças, uma vez que, geralmente, este procedimento in company é mais acessível financeiramente do que a mediação proposta por entes privados ou por câmaras de arbitragem.

1.10.2 MEDIAÇÃO

Método de solução de conflitos que consiste em procedimento no qual um terceiro, mediador, auxilia a solução do impasse. As partes, inclusive o mediador, participam diretamente no processo em busca da solução, negociando, propondo e sugerindo as possibilidades de dissolução da controvérsia. A adesão à mediação é feita por meio de uma cláusula na formação do contrato ou, pos-

teriormente, de um pacto compromissório (compromisso de mediação). Uma das partes pode convidar a outra a buscar uma solução via mediação no curso da relação jurídica em comum, não sendo necessária a prévia disposição. Existem instituições privadas que prestam esse serviço, convidando a outra parte e, após o aceite, mediando o conflito, em busca da solução final. As principais características são: tentar preservar a relação entre as partes; e o mediador é um terceiro imparcial, que domina o assunto do conflito e que pode propor soluções, diferentemente do juiz ou do árbitro.

1.10.3 ARBITRAGEM

Arbitragem é uma forma extrajudicial de solucionar conflitos sobre direitos patrimoniais disponíveis, mediante o envolvimento de pessoa ou pessoas isentas e idôneas para a decisão final. Regida pela Lei de Arbitragem 9.307/96, tem por objetivo executar a disposição final de maneira mais célere que a ação judicial.

A instalação de um procedimento arbitral depende do livre consentimento dos envolvidos, que pode se dar no momento da contratação, mediante a inserção de uma cláusula arbitral compromissória, ou após a contratação, via um acordo de vontades (compromisso arbitral).

O que deve ser ressaltado é que, uma vez eleita como método de solução de litígios e



**ARBITRAGEM É UMA
FORMA EXTRAJUDICIAL DE
SOLUCIONAR CONFLITOS
sobre direitos patrimoniais
disponíveis.**

controvérsias numa relação jurídica, a arbitragem passa a ser obrigatória e nenhuma das partes pode se recusar a participar. Ela é realizada por um ou mais árbitros, escolhidos pelas partes, e segue um rito parecido com judicial. As partes podem decidir quais serão os principais ritos a serem seguidos no eventual procedimento arbitral ou se valerem da utilização das normas internas de alguma câmara arbitral específica. Os árbitros proferem uma decisão final e obrigatória, denominada “sentença arbitral”, considerada um título executivo judicial. Não existe recurso judicial contra uma sentença arbitral, exceto nos casos de nulidade da sentença previstos no art. 32 da Lei 9.307/96 e suas alterações.

O instituto da arbitragem possui inúmeras vantagens, sendo as principais: celeridade, informalidade, sigilo, alto nível de especialização dos árbitros, peritos e assistentes técnicos, prestígio da autonomia da vontade e exequibilidade.

1.10.4 AÇÃO JUDICIAL

A ação judicial é a prerrogativa segundo a qual qualquer sujeito de direito tem de solicitar ao Estado uma solução/definição sobre determinado fato jurídico. Essa posição vem na forma de uma sentença judicial, proferida por um juiz, que é o representante do Estado. As formas e os procedimentos são estudados pela ciência jurídica e estão descritas em leis, códigos e resoluções. Os principais, na ótica dos contratos são: Código Civil e Código de Processo Civil.

1.11 CONFORMIDADE LEGAL (COMPLIANCE)

A busca pela conformidade legal, amplamente difundida no mundo corporativo como compliance, culminou na criação da Lei 12.846/2013 (Lei Anticorrupção), de modo que seu conteúdo assume grande relevância no cenário político-econômico nacional.

De maneira resumida, conformidade legal, ou compliance, é o termo utilizado para denominar diversas ferramentas de gestão cor-

porativa cujo principal foco é mitigar práticas lesivas que acarretem atos fraudulentos, inibindo a prática de corrupção entre os entes públicos e privados.

Com o início da vigência da Lei Anticorrupção, a busca pelo controle da conformidade legal tornou-se prioridade para as empresas brasileiras, pois a ausência de mecanismos de controle e monitoramento do compliance pode gerar-lhes graves lesões. Aquelas que não implementaram seu sistema anticorrupção e/ou não conseguem comprovar sua eficácia/aplicabilidade não têm direito aos benefícios concedidos pela referida lei.

O programa “Conformidade Legal” consiste de políticas de simples controle e fácil aplicabilidade. Ele deve seguir, ao menos, a implantação das seguintes diretrizes/ações:

- Criar estrutura fixa de coordenação e gestão, cujos principais objetivos são monitorar o sistema e mapear os eventuais fatores de risco dentro da empresa;
- Formalizar e divulgar as práticas anticorrupção, explicitando quais regras e códigos éticos são base da gestão da determinada empresa;
- Preparar e elaborar treinamentos específicos sobre o código de condutas éticas da empresa, certificando-se sempre de obter todos os registros dos treinamentos específicos (a avaliação da eficácia dos treinamentos deve ser implantada, com o intuito de verificar a necessidade de reciclagem do treinamento sempre que necessário);
- Prover mão de obra hábil, isenta, independente e capaz para monitorar a eficácia do sistema de controle;
- Criar canal para denúncias e registro de práticas lesivas;
- Comprovar o envolvimento e o comprometimento do alto comando da empresa; e
- Definir punições em caso de descumprimento das políticas de compliance desenvolvidas pela empresa.





2. **CONTRATO** POR EMPREITADA



2. CONTRATO POR EMPREITADA

2.1 CONCEITO

Trata-se de um instrumento por meio do qual a parte contratada (empreiteiro), mediante remuneração a ser paga pela parte contratante (empreendedor), obriga-se a realizar determinada obra, pessoalmente ou por meio de terceiros, de acordo com as instruções do dono da obra e sem relação de subordinação. Consiste em uma prestação de serviço, contudo de natureza especial. A distinção se dá principalmente quanto ao objeto contratado: enquanto na prestação de serviço o objeto é a atividade do prestador, na empreitada é a obra em si.

Nesta modalidade de contrato, o empreiteiro assume a obrigação de entregar a obra pronta, conforme especificado, no prazo e pelo preço previamente estipulado, com o intuito de receber do empreendedor o valor acordado.

Cabe ressaltar que a direção, a responsabilidade e a fiscalização da obra cumprem ao empreiteiro. Não se deve confundir a fiscalização do empreiteiro com a do dono da obra, que a fará com o intuito de realizar o acompanhamento e de aferir a etapa concluída, com o objetivo de executar o pagamento.

A obrigação do empreiteiro só se exaure com a entrega da obra pronta e acabada conforme especificado pelo proprietário. Os serviços devem obedecer às normas técnicas e às imposições legais que regem os trabalhos de engenharia e arquitetura.

As principais obrigações do dono da obra são: oferecer ao contratado as condições para executar aquilo que lhe foi confiado; e efetuar o pagamento do preço ajustado da forma e nos moldes previamente estabelecidos.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE EMPREITADA

O contrato de empreitada é bilateral. Constitui uma relação de obrigação contraída entre duas partes, em que cada parte condiciona sua prestação à contraprestação da outra. Por exemplo, o pagamento do preço acordado condicionado à entrega da obra.

Trata-se de um contrato consensual, na medida em que se aperfeiçoa com o acordo de vontades, independentemente de tradição. Não exige forma especial para sua validade. A forma é livre, em regra, mas aconselha-se fortemente a modalidade escrita. É, também, comutativo, dada a equivalência mútua dos ônus e das vantagens. É, ainda, oneroso, pois ambas as partes obtêm um proveito, ao qual corresponde uma entrega. A onerosidade é da essência da empreitada, seja em dinheiro ou outra espécie, característica que o distingue da doação.

O contrato de empreitada é cumprido mediante uma série de atos subseqüentes, necessitando de certo espaço de tempo para sua conclusão. Por isso, é considerado de trato sucessivo.

Além dessas características, Orlando Gomes ensina que se trata de um contrato de execução única e, eventualmente, de duração, como nos casos em que o empreiteiro se obriga a produzir repetidamente a obra, executando-a em série, por unidades autônomas.

2.3 ESPÉCIES DE EMPREITADA

O empreiteiro de uma obra pode realizá-la mediante apenas fornecimento de mão de obra (empreitada de mão de obra ou de labor) ou de mão de obra e materiais (empreitada mista), conforme disposto no art. 610

C.C. No primeiro caso, o empreiteiro assume a obrigação de fazer, consistente em executar o serviço, cabendo ao proprietário fornecer os materiais; no segundo, obriga-se não só a realizar um trabalho de qualidade, como também a dar, consistente em fornecer os materiais. A diferença entre essas empreitadas reflete diretamente nas responsabilidades diante do risco, no caso dos materiais. Quando a empreitada for apenas de mão de obra, o proprietário deve disponibilizar os materiais no local em que será executada a obra em condições de serem utilizados. Caso tenha cumprido todas as obrigações contratuais e o proprietário esteja em atraso com o pagamento, o empreiteiro poderá invocar o direito de retenção, para assegurar o recebimento do preço.

Na empreitada mista, conforme disposto no art. 611, C.C., os riscos relativos aos materiais correm por conta do empreiteiro até o momento da entrega da obra. Caso o proprietário da obra esteja em atraso (mora) de recebê-la, os riscos passam a ser divididos pelas duas partes.

2.4 REGIMES DE CONTRATAÇÃO DE EMPREITADA

A empreitada pode ser firmada de várias formas, sendo as mais usadas as que abordaremos a seguir.

2.4.1 EMPREITADA SOB ADMINISTRAÇÃO

Também denominada “construção sob administração”, nela o construtor se encarrega da execução de um escopo mediante remuneração fixa ou variável, com base em um percentual sobre o custo da obra. Nesta modalidade, o contratado só negocia sua atividade profissional, não assumindo responsabilidades pela mão de obra nem por quantidades e preços de materiais empregados na construção. Um orçamento prévio, quando apresentado, tem apenas caráter informativo.

Conforme preconiza o *Project Management Institute*, um contrato por administração

(custos reembolsáveis) oferece ao projeto flexibilidade para redirecionar o empreiteiro sempre que o escopo do trabalho não puder ser definido com precisão no início e precisar ser desenvolvido ao longo da obra ou quando existirem altos riscos no esforço. Sua aplicação ainda é vista com ressalva, já que, salvo especificidades de cada contrato, quanto mais alto o custo das obras maior a remuneração do prestador. Esta ressalva decorre do desgaste das relações entre os contratantes ocorrido nas últimas décadas. À medida que essa relação evoluir e os contratantes buscarem seus objetivos de maneira cooperativa e com o foco em atender às metas estabelecidas para o projeto, o uso desta modalidade poderá ser ampliado.

Suas referências legais são a Lei 4.591/64, ou Lei de Incorporações e Condomínios, e o Código Civil, arts. 1.331 a 1.358.

2.4.2 EMPREITADA A PREÇO GLOBAL

Na empreitada a preço global, contrata-se a execução da obra ou do serviço por um preço certo, total e fechado. O construtor se encarrega da execução de um escopo, mediante uma remuneração no valor estabelecido para a obra pronta. Este tipo de contrato requer especificações precisas do escopo dos serviços, por meio de memoriais e projetos, para não gerar dúvidas nas etapas de contratação e desacordos no decorrer da obra. Quaisquer alterações devem ser acordadas entre as partes.

Na modalidade preço global, o dono da obra fica protegido de eventuais aumentos de quantitativos, preços de materiais e mão de obra. O empreiteiro nada poderá exigir, pois o preço foi fechado e global, a menos que ocorram modificações no escopo ou nas condições inicialmente pactuadas. O fato de os pagamentos serem parcelados, com base em um cronograma físico da obra ou em certas etapas cumpridas, não desfigura a modalidade preço global, que poderá ter seu preço reajustado conforme previsão contratual.

2.4.3 EMPREITADA A PREÇO UNITÁRIO

Na modalidade a preço unitário (por medida ou por etapas), contrata-se a execução da obra ou serviço por preço certo de unidades de serviços. Assim, não existe a fixação do valor total das obras, mas apenas do valor de cada serviço a ser realizado. O valor total estimado do contrato é calculado com base nas quantidades previstas dos serviços a serem executados e o recebimento é feito por etapas, de acordo com a fase da construção ou da medida executada. Esta modalidade determina o fracionamento da obra, existindo um critério de medição a ser estabelecido previamente no contrato. O pagamento pode ser efetuado por etapa concluída e/ou por unidade (kg, m², m³, cm², cm etc.). Dessa forma, o empreiteiro só sabe o valor exato do recebimento após a aferição do que foi executado.

A maior vantagem para o dono da obra é poder modificar o projeto, diminuí-lo ou aumentá-lo com maior liberdade. Porém, a variação do que foi contratado deve ser limitada, sob pena de se descaracterizarem as bases consideradas na formação dos preços. Caso um percentual de variação não seja estabelecido no contrato, ficam as regras gerais estabelecidas no Código Civil (arts. 317, 421, 422 e 478). Estas características têm tornado o contrato a preços unitários o mais comumente utilizado em obras industriais no Brasil, já que são raras as ocasiões em que o

proprietário da obra possui as especificações do projeto no nível de detalhamento necessário para utilizar a modalidade de empreitada a preço global.

2.4.4 EMPREITADA INTEGRAL (TURN-KEY)

Na modalidade empreitada integral, contrata-se um empreendimento em sua integridade, desde o projeto de engenharia até o comissionamento, passando pelas obras civis, mecânicas e elétricas, incluindo a aquisição dos equipamentos e instalações necessários. A responsabilidade da contratada vai até a entrega ao contratante do objeto contratado em condições de entrada em operação, atendidos os requisitos técnicos e legais.

2.5 SUBEMPREITADA

A subempreitada é um contrato pelo qual o empreiteiro transfere a um terceiro, total ou parcialmente, sua obrigação de realizar uma obra, sem, contudo, transferir sua responsabilidade perante o proprietário da obra, respondendo solidariamente. Não havendo cláusula proibitiva e a obrigação não sendo personalíssima, a subempreitada pode ser utilizada sem maiores problemas.

2.6 RESPONSABILIDADE DO EMPREITEIRO

A responsabilidade do empreiteiro deve ser analisada sob determinados aspectos:

A MAIOR VANTAGEM PARA O DONO DA OBRA É PODER MODIFICAR O PROJETO, DIMINUI-LO OU AUMENTÁ-LO COM MAIOR LIBERDADE.

Porém, a variação do que foi contratado deve ser limitada, sob pena de se descaracterizarem as bases consideradas na formação dos preços.

2.6.1 QUANTO AOS RISCOS DA OBRA

Na empreitada apenas de labor (qualificada como prestação de serviços com fornecimento de mão de obra apenas), todos os riscos de material correm por conta do dono da obra. No caso de esse material perecer antes da entrega, sem culpa do empreiteiro, o prejuízo é do dono da obra. Porém, aquele perderá sua retribuição se não provar que a perda resultou de defeito dos materiais fornecidos pelo dono da obra e que, em tempo, reclamou de sua qualidade, solidez e quantidade. No caso de não se desincumbir desse ônus, os prejuízos serão repartidos, desde que não haja culpa de qualquer dos contratantes.

No caso de empreitada mista (materiais e labor), os riscos são por conta do empreiteiro até a entrega da obra, exceto em caso de mora (inadimplência) do dono da obra, que, nesse caso, responderá pelo prejuízo a que deu causa.

2.6.2 QUANTO À QUALIDADE, À SOLIDEZ E À SEGURANÇA DOS EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES CONSIDERÁVEIS

Conforme o art. 618 do C.C., o empreiteiro responderá durante o prazo de cinco anos pela qualidade, solidez e segurança do trabalho. Esse prazo é irredutível e extintivo de garantia. Não surgindo defeito ou vício, fica o construtor exonerado de responsabilidade. Decai desse direito o dono da obra que não propuser ação contra o empreiteiro no prazo de 180 dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito. Pequenos defeitos que não afetem a qualidade, a solidez e a segurança da obra, considerados como vícios redibitórios, devem ser alegados no prazo de um ano, contado da entrega efetiva, ou quando da ocorrência, se só puder ser conhecido mais tarde. O prazo contar-se-á do momento em que dele se tiver ciência até o prazo máximo de um ano.

Obviamente, a responsabilidade da garantia estende-se para o sucessor na propriedade, e não apenas para o dono da obra. A eventual

alienação do bem não é causa de isenção de responsabilidade do construtor/empreiteiro.

2.6.3 QUANTO À PERFEIÇÃO DA OBRA

Esta responsabilidade é presumida em todo o ajuste de construção como encargo ético-profissional do construtor. A natureza de uma obra de construção civil é um processo técnico-artístico de composição e coordenação de materiais e equipamentos e de ordenação de espaços para atender a múltiplas necessidades, obrigando o construtor a empregar sua especialidade. Por isso, os arts. 615 e 616 do Código Civil autorizam o dono da obra a rejeitar obra imperfeita ou defeituosa, podendo não recebê-la ou recebê-la com abatimento do preço.

2.6.4 QUANTO À RESPONSABILIDADE PELO CUSTO DOS MATERIAIS

É necessário distinguir a empreitada apenas de mão de obra da empreitada mista. Na primeira, a responsabilidade pelo custo dos materiais é do dono da obra. Cabe ressaltar que o empreiteiro apenas de mão de obra é responsável pela utilização dos materiais/equipamentos. No caso de inutilizá-los por imprudência ou negligência, deverá indenizar o dono da obra. Já o empreiteiro da empreitada mista responde também pelo custo dos materiais.

2.6.5 QUANTO AOS DANOS CAUSADOS A TERCEIROS

Os danos causados às propriedades vizinhas pela edificação de uma obra, tais como, trincas, rachaduras, recalques e desabamentos, hão de ser ressarcidos por quem lhe deu causa e por quem auferiu proveitos da construção. A jurisprudência tem acolhido a responsabilidade solidária do construtor e do proprietário, admitindo a redução da indenização quando a obra prejudicada concorre efetivamente para o dano. A responsabilidade é interpretada como solidária entre proprietário e empreiteiro com relação aos vizinhos e individual do empreiteiro em relação ao terceiro que não seja vizinho. Por exem-

plo: queda de material, desabamento, ruído, poeira e fumaça. Nesse caso, o proprietário somente será responsável se contratou pessoa inabilitada para os trabalhos de engenharia e arquitetura.

2.7 BASE OBJETIVA DO NEGÓCIO JURÍDICO

Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, in Código Civil. Anotado e Legislação Extravagante, 2ª ed., Editora Revista dos Tribunais, assim conceituam a base do negócio jurídico:

“O negócio jurídico é celebrado sobre uma base negocial, que contém aspectos objetivos e subjetivos, base essa que deve manter-se até a execução plena do contrato, bem como até que sejam extintos todos os efeitos decorrentes do contrato (pós-eficácia). Por base do negócio devem-se entender todas as circunstâncias fáticas e jurídicas que os contratantes levaram em conta ao celebrar o contrato, que podem ser vistas nos seus aspectos subjetivo e objetivo” (Anotação 15 - art. 422 CC, p. 340).

Os contratos de empreitada, geralmente, são celebrados com base nas propostas apresentadas pelos empreiteiros à contratante, elaboradas com base em condições, informações, restrições e premissas fornecidas, auferidas ou definidas na época da formação do preço. A partir dessas informações, os recursos humanos, encargos, impostos, tributos, materiais, equipamentos, estratégia, planejamento e logística para execução dos serviços são apurados, dimensionados e definidos, o que resulta nos preços orçados e contratados pelas partes.

Essas condições, informações, restrições e premissas, que devem ser parte integrante do contrato, é que definem a base negocial sobre a qual foi edificado o contrato e que, na ótica jurídica, figuram como as condições objetivas que serviram de base do negócio jurídico celebrado entre as partes.

Modificações na base negocial introduzidas pela contratante posteriormente à celebração do contrato e por ocasião da execução dos serviços podem resultar, via de consequência, em custos não previstos. Estes, se não ajustados pelas partes, trarão prejuízos para a contratada.

Ainda que não haja no contrato cláusula expressa referindo-se à base negocial como fator determinante para a manutenção do negócio jurídico, a quebra da base objetiva do negócio pode ensejar:

- Revisão do contrato (v.g. CC 317, 421, 422 e 478);
- Resolução do negócio jurídico (v.g. CC 478).

2.8 DIRETRIZES PARA A INTERPRETAÇÃO DE CONTRATOS

O contrato é a manifestação escrita de um acordo de vontades entre as partes, que cria obrigações, direitos e responsabilidades recíprocos, com vista ao cumprimento do escopo estabelecido. Porém, devido à sua complexidade, os acordos contratuais, geralmente, não são perfeitos, tornando os mal-entendidos inevitáveis.

Uma das principais regras a ser seguida durante a interpretação de contratos é a intenção das partes (art. 112 do C.C.). Nesse caso, é importante que o propósito das partes seja bem entendido, não apenas pelos envolvidos no processo, como também por um terceiro.

Como pressupostos para a comprovação da intenção das partes, citam-se:

A) TESTEMUNHO VERBAL:

Entendimentos e acordos anteriores poderão ser aceitos, desde que as partes não tenham acordado por escrito evidências contraditórias.

B) ORDEM DE PRECEDÊNCIA:

Em caso de dúvida ou ambiguidade de interpretação, a ordem de precedência dos

documentos estabelecida no contrato será respeitada. Normalmente, o contrato e suas cláusulas precedem seus anexos. Aliás, nesse sentido, as partes devem estar atentas para que a ordem dos documentos retrate a vontade das partes. Geralmente, a proposta final do contratado representa uma consolidação daquilo que foi modificado e acertado durante o processo de licitação, devendo ter precedência sobre os demais documentos emitidos antes dela.

C) LINGUAGEM EXPRESSA – CONSIDERAM-SE OS SEGUINTE ITENS:

- Definições contidas no contrato;
- Termos e palavras técnicas terão seu significado conforme usados em sua área;
- Palavras recebem os significados normalmente aceitos;
- Regras de declarações, em caso de conflito;
- Disposições especiais e específicas prevalecem sobre as disposições gerais;

- Disposições escritas à mão prevalecem sobre as disposições impressas;
- Palavras prevalecem sobre os números;
- Termos específicos e exatos prevalecem sobre a linguagem genérica.

D) INSTRUMENTO COMPLETO:

O contrato é interpretado como um todo.

E) CONDUTA DAS PARTES:

O comportamento e as atitudes das partes durante a execução do contrato podem dar significado a um termo em disputa.

F) ANDAMENTO ANTERIOR DAS NEGOCIAÇÕES:

Pode dar margem a um termo em disputa.

G) INTERPRETAÇÃO CONTRA QUEM CRIOU:

A linguagem ambígua será interpretada contra o escritor.

**NORMALMENTE,
O CONTRATO E SUAS
CLÁUSULAS PRECEDEM
SEUS ANEXOS.**

Aliás, nesse sentido, as partes devem estar atentas para que a ordem dos documentos retrate a vontade das partes.





**3. ITENS
ESSENCIAIS
À FORMAÇÃO DE
UM CONTRATO
DE EMPREITADA**

3. ITENS ESSENCIAIS À FORMAÇÃO DE UM CONTRATO DE EMPREITADA

- Especificação dos contraentes
- Objeto / Escopo
- Documentos anexos (proposta, especificações, edital ou convite etc.)
- Ordem de precedência
- Obrigações do contratado
- Obrigações do contratante
- Prazos
- Preço e reajustamento
- Condições de medição e pagamento
- Multas e penalidades
- Regras para aceitação dos serviços
- Garantias
- Casos de suspensão e rescisão
- Regras para solução de controvérsias

3.1 CONTRAENTES

Contraentes são as pessoas (físicas ou jurídicas) que entre si celebram um contrato para a execução de um escopo específico. O contrato deve trazer nome completo, endereço e CNPJ ou CPF das partes, dentre outras informações, de forma a especificar os contratantes.

3.2 OBJETO/ESCOPO E DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA

O objeto da prestação de serviço consiste em uma obrigação de fazer, pois corresponde à prestação de uma atividade lícita, não proibida pela lei e pelos bons costumes, decorrente de energia humana aproveitada por outrem. Pode ser material ou imaterial.

O objeto deve transcrever a obrigação de fazer da parte contratada, correspondente a uma prestação de atividade lícita, não proibida por lei e pelos bons costumes. Em um contrato de empreitada, o objeto deve conter uma descrição sucinta e clara do projeto: o que será realizado, para quem ele será executado, sua localização e o regime de contratação. Essa descrição deve ser objetiva e completa, evitando-se termos generalistas que possam deixar dúvidas quanto a sua abrangência e ao que se espera receber ao final do contrato, sendo calculada em um bom projeto e uma boa especificação.

A definição do escopo é composta por uma descrição detalhada do projeto. Conforme disposto pelo Project Management Institute, seu principal benefício é descrever os limites das obrigações, ao definir o que deve e o que não deve ser feito. Serve como guia (ou ponto de referência). Em síntese, é o trabalho que será exigido do contratado para a realização do objeto.

Como o contrato é que rege o negócio, ele deve indicar de forma inequívoca e sem termos ambíguos qual é o escopo a ser cumprido. Logo, é fundamental que haja uma clara e cuidadosa descrição do escopo do trabalho no que diz respeito aos aspectos tanto técnicos dos serviços a executar quanto administrativos, econômico-financeiros e jurídicos, definindo-se, assim, não apenas a execução do escopo, como também as premissas consideradas na formação do preço.

Atualmente, tem sido cada vez mais comum a contratação de obras sem que nem mesmo o proprietário saiba exatamente o que deseja. Em contratos por administração isso até é possível, mas essa conduta nas demais modalidades de contratação abre espaço para a ocorrência de conflitos e disputas, levando a

ATUALMENTE, TEM SIDO CADA VEZ MAIS COMUM A CONTRATAÇÃO DE OBRAS SEM QUE NEM MESMO O PROPRIETÁRIO SAIBA EXATAMENTE O QUE DESEJA.

Em contratos por administração isso até é possível, mas essa conduta nas demais modalidades de contratação abre espaço para a ocorrência de conflitos e disputas.

discussões intermináveis sobre o escopo, as condições de sua execução e o limite de responsabilidade de cada um, desgastando o relacionamento das partes e reduzindo muito as possibilidades de sucesso na implantação do projeto.

Documentos “mínimos” devem ser considerados para a definição da estratégia, dos métodos e do prazo de execução. Para que se tenha uma avaliação consistente do custo da obra e para a formação de um contrato de empreitada, projetos básicos, plantas, especificações e notas legais são essenciais. Os projetos e um cronograma básico são as bases dos documentos contratuais numa empreitada. Quanto mais especificados e detalhados, melhor a qualidade das propostas e menor a chance de conflitos e dúvidas durante a execução. As especificações da construção e as exigências do contratante também devem ser muito bem detalhadas.

A maioria dos projetos de empreitada passa por um processo para a formação do custo e valor. Eles são dimensionados e calculados com base nas diversas condições/premissas, normalmente, estabelecidas pelo cliente no edital de concorrência: exigências, cronograma, especificações técnicas, qualidade e local das obras, dentre outros itens.

Quanto mais bem detalhado o escopo e a qualidade das informações durante a fase de

contratação, mais precisos os preços ofertados e menores as chances de ocorrerem problemas de interpretação durante a execução das obras. A falta de informações precisas relativas ao escopo prejudica a compreensão das responsabilidades e dificuldades às quais as empresas serão submetidas durante a execução das obras, o que dificulta o levantamento e o tratamento dos riscos na fase de formação da proposta, refletindo no aumento dos preços ofertados.

3.3 ESPECIFICAÇÕES

O empreiteiro deve executar as obras em conformidade com as especificações do contratante relativas a materiais, prazos e escopo, entre outros. Não cabe ao empreiteiro, por exemplo, alegar de boa intenção na utilização de um material alternativo ou na execução da obra com qualidade diferente daquela contratada. O proprietário da obra é quem decide qual material será empregado e a qualidade que deseja para seu empreendimento. Conforme descrito no Direito das Obrigações, o credor de coisa certa não é obrigado a receber outra em seu lugar. Como a entrega da obra trata-se de coisa certa, fica estabelecido o direito do contratante. Da mesma forma, o empreiteiro não é obrigado a executar algo para o qual não foi contratado. Se o proprietário da obra fizer alterações nas especificações ou intro-

duzir modificações no projeto, respeitado o art. 621 do C.C. em relação ao autor do projeto, o empreiteiro deve analisá-las e, executando-as, é dever do contratante pagar pelos serviços executados, como disposto no art. 619 do Código Civil.

3.4 OBRIGAÇÕES, DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Os direitos e as obrigações devem constar no contrato de forma clara e objetiva, para que não surjam dúvidas durante a execução das obras quanto à abrangência e às responsabilidades das partes. Cuidados devem ser tomados para que os direitos e as obrigações sejam estabelecidos respeitando o princípio da equidade - isto é, a proporcionalidade no tratamento em relação às partes -, evitando, assim, que sejam considerados abusivos.

Um exemplo simples e efetivo para definir as obrigações dos contraentes é a matriz de responsabilidade, documento normalmente elaborado pelos contratantes ainda à época de concorrência, no qual são descritos, de maneira clara e objetiva, cada obrigação, dever e responsabilidade de uma parte para com a outra, em respeito ao negócio jurídico em questão.

3.5 PRAZOS

Os prazos dos contratos de empreitada devem ser claros e compatíveis com o porte do empreendimento, sendo fator fundamental para o bom andamento dos trabalhos e o cumprimento das metas estabelecidas. Para assegurar que as ações ocorram de maneira tempestiva e, também, para uma boa gestão do planejamento, o contrato deve expressar, com apoio em um cronograma básico, não só os prazos e os marcos de responsabilidade do empreiteiro, como também aqueles de responsabilidade do contratante.

Um cronograma básico deve ser claro e razoável e considerar um método apropriado de execução, de acordo com o tipo do projeto. Sempre que possível, o contrato deve estabelecer em quais situações o prazo de exe-

cução e conclusão dos serviços poderá ser revisado e as regras para essa eventualidade.

3.6 DO PREÇO, REAJUSTAMENTO, MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Em um contrato de empreitada, o dono da obra obriga-se a pagar o preço ajustado, sem majoração, salvo as hipóteses de reajustamento de preços e de acréscimo de serviço. O regime de contratação, a data-base e as regras para o reajustamento de preços devem estar estipulados no contrato, bem como aquelas para os acréscimos de serviços. Caso contrário, poderá haver um longo percurso judicial para se provar o enriquecimento ilícito da parte que se aproveita do acréscimo ou da falta de reajustamento de preços.

O contrato deve trazer regras claras quanto aos critérios de medição e às condicionantes para a emissão, aprovação e pagamento dos documentos de cobrança, bem como os prazos a serem respeitados pelas partes.

O entendimento jurisprudencial reconhece que, havendo enriquecimento ilícito do proprietário decorrente de desequilíbrio econômico-financeiro, não pode prosperar o contrato nos termos anteriores. Em todo caso, para que o contrato mantenha-se equilibrado e, assim, a execução do empreendimento possa manter seu curso normal, é importante que as partes, já na formação do contrato, formalizem previsão expressa para o reestabelecimento da equação econômico-financeira em caso de desequilíbrio, manifestando, dessa forma, sua intenção de reverem as condições assumidas contratualmente.

A legislação também não desampara o dono da obra. Ela dispõe no, art. 620 do C.C., que, caso a diminuição do preço do material e/ou da mão de obra seja superior a 10% do preço global, poderá haver revisão do valor da obra a seu pedido. Trata-se da conjugação do princípio da obrigatoriedade dos contratos com o princípio da onerosidade excessiva. Fica clara a intenção do legislador

de evitar o enriquecimento ilícito das partes, empreiteiro e dono da obra.

3.7 SERVIÇOS EXTRAS E ORDENS DE VARIAÇÃO

Independentemente do tipo de contrato firmado entre as partes, fatalmente surgirão serviços extras, ou seja, serviços não previstos originalmente no documento contratual. Para tanto, fundamental se faz incluir no contrato a previsão para essa eventualidade e determinar os critérios básicos a serem adotados nesses casos.

É necessário que o contrato indique que qualquer alteração nas condições acordadas originalmente apenas poderá ser feita após acordo entre as partes, o qual deverá ser por escrito, assinado por ambas as partes e anexado ao contrato original. Na eventualidade de redução do escopo inicialmente contratado, as partes devem zelar para que o equilíbrio econômico-financeiro do contrato seja mantido, promovendo, de boa-fé, os ajustes que se fizerem necessários para tanto.

O Código Civil, em seu art. 619, traz a possibilidade de o empreiteiro exigir o acréscimo no preço estipulado caso o dono da obra solicite, por escrito, modificações no projeto. O parágrafo primeiro vai além ao determinar que o dono da obra é obrigado a pagar pelas modificações executadas, mesmo que não tenham sido autorizadas por escrito, desde que ele esteja sempre presente à obra e as modificações sejam de tal forma visíveis que ele não possa alegar ignorância do que se passa e nunca tenha se manifestado ao contrário.

3.8 PENALIDADES

As cláusulas de penalidades são de extrema importância, pois representam meios não só de ressarcimento de eventuais prejuízos, como também de inibição da inadimplência das partes. Porém, precisam ser bem estruturadas para terem o efeito a que se prestam.

Os contraentes podem definir limites para a aplicação de certos tipos de penalidades (por atraso parcial e/ou total e descumprimento de

situação específica, dentre outros), os quais, se atingidos, podem ensejar a rescisão contratual por justa causa pela parte inocente. Tal situação é utilizada como mecanismo de defesa em diversos negócios jurídicos.

Alguns erros são comuns ao se definirem cláusulas de penalidades, dentre eles:

- Copiar cláusulas de outros contratos sem a devida adequação e avaliação de sua aplicação ao caso;
- Estabelecer multas sem correlação com o tipo de inadimplência, resultando, muitas vezes, em multas baixas e sem efeito ou altíssimas e, nesse caso, sem possibilidade de serem cobradas;
- Utilizar-se de expressões genéricas para a aplicação de penalidades, tais como, “o descumprimento de qualquer obrigação importará a multa de...”;
- Deixar de avaliar quais os aspectos técnicos que, descumpridos, realmente demandam a aplicação de penalidades;
- Estipular penalidades de forma unilateral, ocasionando desequilíbrio entre os direitos das partes, em franca violação ao dever de agir com boa-fé na elaboração e condução dos contratos.

3.9 ACEITE E CONCLUSÃO

O ato de averiguar a solidez dos serviços prestados quando da entrega parcial ou total da obra é de suma importância, pois, aceitando-se a obra boa e perfeita, nenhuma reclamação poderá ser solicitada por quem a encomendou, a menos que se trate de vícios ocultos ou redibitórios que não ficarão descobertos pelo simples recebimento.

É obrigação do dono da obra receber, desde que ela tenha sido executada conforme os padrões e projetos contratados. No caso de alguma anomalia, poderá rejeitá-la ou recebê-la com abatimento do preço.

Os contratos devem estabelecer claramente a forma e os prazos para a entrega e o recebi-

mento das obras. A recusa do dono da obra de recebê-la configura sua mora (inadimplência), passando a responder por todos os seus efeitos, inclusive pelos decorrentes e seu perecimento fortuito. Ao empreiteiro é assegurado o direito de consignar judicialmente a coisa e cobrar a contraprestação ajustada, somada das despesas de manutenção e conservação da obra.

3.10 GARANTIAS

Em um contrato de empreitada, podem existir garantias além daquelas estabelecidas pela legislação, visando proteger o contratante quanto à “performance” do contratado, ao cumprimento das obrigações contratuais ou a um montante financeiro pago adiantadamente sem a correspondente garantia física executada, dentre outras. Como consequência da reciprocidade das prestações nos contratos bilaterais, os instrumentos jurídicos podem prever também garantias a serem prestadas pela contratante em relação ao contratado. Para isso, em relação aos contratos de empreitada, existem diversas opções de garantia. Dentre elas destacam-se: seguro garantia, emitido por seguradora (modalidade mais comum); carta de fiança bancária, emitida por instituição financeira; e garantias em espécie. As modalidades do seguro garantia mais utilizadas são:

A) SEGURO GARANTIA DO LICITANTE:

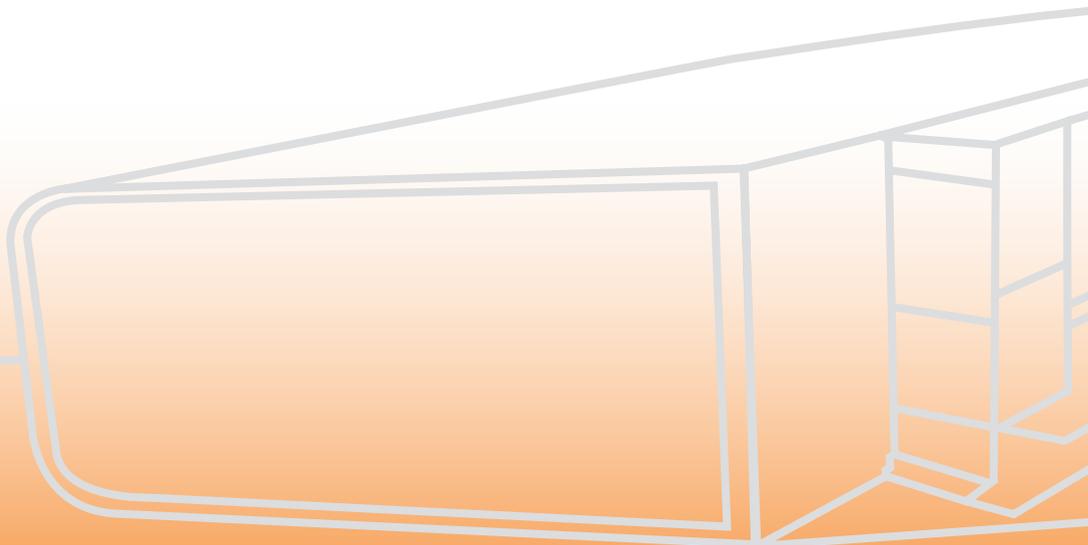
Garante a indenização se o tomador adjudicatário, após vencer a concorrência, deixar de assinar o contrato de execução ou de fornecimento previsto no edital de licitação. Dita garantia é comumente exigida em licitações públicas.

B) SEGURO GARANTIA PARA CONSTRUÇÃO, FORNECIMENTO OU PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SEGURO PERFORMANCE BOND):

Garante a indenização dos prejuízos decorrentes do inadimplemento do tomador em relação às obrigações assumidas em contratos de construção, fornecimento ou prestação de serviços firmados entre ele e o segurado. Foi criado com o objetivo de garantir a execução completa do objeto contratual, sendo que, no caso de inadimplemento do tomador os custos de execução passam a ser da seguradora, que poderá contratar terceiros para o fiel cumprimento contratual ou indenizar o proprietário da obra.

C) SEGURO GARANTIA DE RETENÇÃO DE PAGAMENTO:

Garante a indenização dos prejuízos causados pelo tomador em razão do inadimplemento de suas obrigações vinculadas às retenções de pagamentos previstas no contrato principal e substituídas pela garantia em julgo.





D) SEGURO GARANTIA DE ADIANTAMENTO DE PAGAMENTO:

Garante a indenização dos prejuízos decorrentes do inadimplemento do tomador em relação aos adiantamentos de pagamentos concedidos contratualmente pelo segurado e que não tenham sido liquidados na forma prevista, conforme o contrato de execução.

E) SEGURO GARANTIA DE MANUTENÇÃO CORRETIVA:

Garante a indenização dos prejuízos decorrentes da inexecução pelo tomador, dentro de prazo previamente acordado, das ações corretivas apontadas pelo segurado que sejam necessárias para a correção de distúrbio ocorrido por responsabilidade exclusiva do tomador.

F) SEGURO GARANTIA IMOBILIÁRIO:

Também é conhecido como “seguro-garantia de conclusão de obra” ou “seguro garantia para licenciamento das construções de prédios residenciais e comerciais”, assegura que o construtor executará a obra nas condições fixadas no memorial de incorporação, garantindo a entrega do imóvel naquelas condições ou, eventualmente, após acordo, a devolução das importâncias recebidas. O objetivo perseguido é garantir a conclusão da obra, e não a devolução de recursos. Nesse caso, a seguradora passa a ser uma terceira envolvida no processo construtivo. Muitas vezes, fiscaliza/acompanha o andamento da obra, sendo proativa na solução de atrasos por parte do tomador.

G) SEGURO DE RISCOS DE ENGENHARIA:

Garante a indenização por prejuízos ocorridos nas construções (com ou sem fundações). Dependendo do tipo de contratação, traz proteção total/cobertura contra vários tipos de danos materiais causados à obra (desmoronamento, incêndio, explosão e intempéries, dentre outros), danos em consequência de erro de projeto, despesas extraordinárias, tumultos, greves, desentulho de local, danos que possam ser causados a terceiros decorrentes dos trabalhos de execução da obra, instalações provisórias, responsabilidade civil geral (danos contra terceiros), responsabilidade civil do empregador, danos morais em decorrência de responsabilidade civil, lucros cessantes em decorrência de responsabilidade civil, danos a propriedades vizinhas e obras concluídas e a equipamentos e móveis, honorários de perito, contenção e salvamento de sinistros, além de outras coberturas.

O dono da obra pode preferir contratar o chamado “seguro guarda-chuva”, que cobre os riscos de engenharia para todo o empreendimento, inclusive as contratadas e subcontratadas envolvidas no processo de construção e implantação. Tal situação, porém, deve ser vista com atenção pelas empresas, pois as franquias estipuladas na apólice de seguros no caso de sinistros podem ser até mais onerosas que o próprio valor do contrato, já que o valor segurado levará em conta o desembolso financeiro



O DONO DA OBRA PODE PREFERIR CONTRATAR O CHAMADO “SEGURO GUARDA-CHUVA”, que cobre os riscos de engenharia para todo o empreendimento.

de todo o empreendimento, e não apenas a parte de responsabilidade individual do contratado.

3.11 SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Nos contratos de empreitada, em geral, os contratantes ainda têm preferido a via judicial para a solução de controvérsias. Todavia, em função do extenso prazo para a solução, do alto custo e, principalmente, do desgaste que provoca no relacionamento das partes, esta alternativa tem sido cada vez mais substituída pelo uso da arbitragem.

A arbitragem como caminho para a solução de controvérsias evoluiu muito no Brasil nos últimos anos, principalmente após sua regulamentação em 1995, representando uma maneira eficiente, célere, rápida, conduzida por profissionais altamente qualificados e menos formal que a ação judicial.

A inserção nos contratos de uma cláusula arbitral compromissória está cada vez mais presente. Mas isso requer atenção e cuidados, para não se deixar de colocar na cláusula compromissória de arbitragem os requisitos necessários, dentre eles: indicação da Câmara de Arbitragem que melhor atenda as partes, idioma no qual a arbitragem será conduzida, número de árbitros, local da arbitragem e se a questão será resolvida por equidade ou pelo direito vigente, dentre outras situações capazes de elucidar as reais vontades dos contraentes.

3.12 SUSPENSÃO E EXTINÇÃO DA EMPREITADA

3.12.1 SUSPENSÃO DA EMPREITADA

O art. 625 do Código Civil estipula as situações em que o empreiteiro poderá suspender a obra. São elas:

- Por culpa do dono ou por motivo de força maior;
- Quando, no decorrer dos serviços, se manifestarem dificuldades imprevisíveis de execução resultantes de causas geológicas ou hídricas ou outras semelhantes, de

modo que torne a empreitada excessivamente onerosa e leve o dono da obra a se opor ao reajuste do preço inerente ao projeto por ele elaborado;

- Se as modificações exigidas pelo dono da obra, por seu vulto e natureza, forem desproporcionais ao projeto aprovado, ainda que o dono se disponha a arcar com o acréscimo de preço.

Essas situações dependem de comprovação para serem solicitadas. Além delas, aplicam-se aos contratos de empreitada as hipóteses das regras gerais de suspensão dos contratos, as quais por não serem objeto deste trabalho, não serão abordadas.

3.12.2 EXTINÇÃO DA EMPREITADA

O contrato de empreitada pode ser extinto de diversas formas. A maneira mais esperada e natural é por meio de sua conclusão, com a entrega da obra e o recebimento do preço. Todavia, tais contratos também poderão ser extintos em quaisquer das seguintes situações:

- Morte do empreiteiro nos casos de contratos personalíssimos como aqueles que levam em consideração a pessoa da parte contratada, baseando-se, geralmente, na confiança que o contratante tem no contratado. Só ele pode executar sua obrigação. Exemplo: procuração outorgada à pessoa de confiança do mandante;
- Resilição bilateral, exercendo a autonomia da vontade;
- Resolução, se um dos contraentes deixar de cumprir sua obrigação;
- Resilição unilateral, por parte do dono da obra;
- Excessiva onerosidade superveniente da obra;
- Extinção do objeto, por força maior ou caso fortuito;
- Falência do empreiteiro ou insolvência do proprietário.





REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CALIXTO, Marcela Furtado, Artigo - A Responsabilidade civil objetiva no Código Civil Brasileiro: Teoria do risco criado, prevista no parágrafo único do artigo 927, Escola de Direito Newton Paiva, 2012.

CAMARBO, Alvaro, M.Sc., PMP, Artigo - Contrato bem feito para projeto de infraestrutura: o padrão FIDIC, 2016

CAVALIERI FILHO, Sérgio, Programa de Responsabilidade Civil, 12ª edição - São Paulo/SP - Ed. Malheiros Editora, 2015.

Código Civil (Lei 10.406/2002)

COELHO, Fábio Ulhoa, Curso de Direito Civil Obrigações - Responsabilidade Civil, 5ª Edição - São Paulo: Saraiva, 2012.

FIÚZA, César, Direito Civil: Curso Completo, 17ª edição - Belo Horizonte/MG: Del Rey, 2013.

GONÇALVES, Carlos Roberto, Direito Civil Brasileiro, Volume II: Teoria Geral das Obrigações, 10ª edição - São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto, Direito Civil Brasileiro, Volume III: Contratos e Atos Unilaterais, 9ª edição - São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto, Direito Civil Brasileiro, Volume IV: Responsabilidade Civil, 9ª Edição - São Paulo: Saraiva, 2014.

GOZZI, Elcio Fagundes Marques, Contrato EPC (Engeneering, Procurement and Construction) e o Padrão FIDIC, Fundação Getúlio Vargas - Escola de Direito de São Paulo, 2016.

INFANTI, Roberto, Trabalho de Direito Civil - Efeitos das Obrigações da Novação, 2011. Disponível em:

<http://robertoinfanti.com.br/?p=1806>

Lei 4.591/ 1964 - Lei de Incorporações e Condomínios.

Lei 8.666/1993 - Licitações e Contratos da Administração Pública.

___ Art. 6º - Definições sobre obra, serviços, seguro-garantia, regimes de contratação, projeto básico, projeto executivo etc.

— Art. 7º a 12º - Das Obras e Serviços.

MIRANDA, Maria Bernadete, Revista Virtual do Direito, Volume 2, nº 2, 2008.

MENEZES, Rafael de, Elementos, Requisitos e Pressupostos contratuais, 2011. Disponível em:

<http://www.egov.ufsc.br/portal/conteudo/elementos-requisitos-e-pressupostos-contratuais>

NELSON NERY JÚNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, in Código Civil Anotado e Legislação Extravagante, 2ª ed., Editora Revista dos Tribunais.

PMI - Project Management Institute, Um Guia do Conhecimento em Gerenciamento de Projetos (Guia PMBOK®) - Quinta Edição, 2013.

RAMOS, Bernardo Trindade e RUGGIO, Rodrigo Alves Pinto, Artigo - O CRD em obras privadas como ferramenta para a solução dos conflitos e manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Disponível em: <http://www.farrer.com.br/upload/1495480929.pdf>

RIZZARDO, Arnaldo, Direito das Obrigações: Lei 10.406 de 10.01.2002, 4ª edição - Rio de Janeiro/RJ: Forense, 2008.

RIZZARDO, Arnaldo, Contratos – Rio de Janeiro/RJ: Forense, 13ª Edição, 2013.

SANTOS, Felipe de Oliveira, Artigo - Contrato Turnkey na Construção de um Centro de Distribuição, PMKB - Project Management Knowledge Base, 2014.

SILVA, Hugo Alves da, Obrigação natural, de meio e de resultado, 2014. Disponível em:

<http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/8546/Obrigacao-natural-de-meio-e-de-resultado>

THEODORO JÚNIOR, Humberto, Curso de Direito Processual Civil - Teoria Geral do Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento, 51ª edição - Rio de Janeiro/RJ: Forense.





ANEXOS

Apresentam-se, em anexo, instruções para o aprimoramento das relações contratuais, elaboradas com base nas contribuições dos profissionais e das empresas que participaram dos eventos promovidos pela Vice-Presidência de Obras Industriais do Sinduson-MG ao longo de 2017. Foi determinante também para consolidação deste conteúdo toda expertise disponibilizada por esta entidade e suas associadas, construída ao longo de seus oitenta anos de atuação.

Além de propor algumas diretrizes para construção de cláusulas contratuais transparentes e equilibradas, é apresentado um comparativo entre os modelos de negociação cooperativa e competitiva, e em que situações cada modelo é o mais adequado.

Propoem-se, também, dois modelos de minutas contratuais: Contrato a Preços Unitários e Contrato a Preço Global. É importante frisar que se tratam de minutas resumidas, que abordam pontos essenciais, os quais, devem ser considerados nos contratos. Portanto, apesar de oferecerem informações importantes, não esgotam os aspectos que devem ser considerados em qualquer caso, não sendo aplicáveis a todas as situações.

- Negociação competitiva e negociação cooperativa
- Diretrizes para construção de cláusulas transparentes e equilibradas
- Minuta de contrato particular a preço unitário
- Minuta de contrato particular a preço global

PROPOEM-SE, TAMBÉM, DOIS MODELOS DE MINUTAS CONTRATUAIS: CONTRATO A PREÇOS UNITÁRIOS E CONTRATO A PREÇO GLOBAL. É IMPORTANTE FRISAR QUE SE TRATAM DE MINUTAS RESUMIDAS, QUE ABORDAM PONTOS ESSENCIAIS, OS QUAIS, DEVEM SER CONSIDERADOS NOS CONTRATOS.

Esses instrumentos, apesar de oferecerem informações importantes, não esgotam os aspectos que devem ser considerados em qualquer caso, não sendo aplicáveis a todas as situações.

NEGOCIAÇÃO COMPETITIVA E NEGOCIAÇÃO COOPERATIVA

Para a resolução de um conflito podem-se adotar, basicamente, duas abordagens distintas: a negociação cooperativa ou a negociação competitiva. A escolha, como se verá, será determinante para os resultados a serem obtidos.

Uma negociação cooperativa, ou negociação do tipo ganha-ganha, caracteriza-se, essencialmente, pelo interesse de manter o relacionamento e de preservar um ambiente favorável para negócios futuros. Já a negociação competitiva busca o resultado imediato e considera a negociação presente como um fato isolado, em que o interesse é essencialmente maximizar o ganho de imediato.

Enquanto a abordagem cooperativa é orientada para o ganho mútuo, a competitiva concentra-se em seus próprios interesses e não leva em consideração as consequências para a outra parte. Negociar cooperativamente geralmente é mais trabalhoso e exige mais preparação, uma vez que tem que se levar em conta não apenas os interesses atuais de uma das partes, mas também seus interesses futuros e, ainda, os interesses presentes e futuros da outra parte.

Na negociação competitiva, em regra, não existe muita preocupação em fundamentar a consistência das concessões e demandas, enquanto que na cooperativa há uma constante busca de critérios e padrões justos e razoáveis para ambas as partes. Negociar competitivamente é mais confortável para agentes que representam interesses pontuais, mas que não são os responsáveis diretos pelo sucesso do projeto como um todo. Quando existe um desequilíbrio de forças pode ser mais vantajoso para a parte mais forte mas, por outro lado, aumentam-se os riscos de não cumprimento do acordo.

Quando adotar uma ou outra abordagem? Não existe uma regra para esta questão. De

maneira geral, pode-se dizer que quando se negociam produtos a abordagem tende a ser mais competitiva e quando se negociam serviços a abordagem cooperativa costuma ser a mais adequada. A razão disso está na caracterização do momento da entrega.

A entrega de um produto, normalmente, é um evento bem definido, podendo a outra parte exercer a contrapartida no momento adequado com bastante segurança. Em outras palavras, a especificação do produto é precisa, a entrega ocorre em momento definido e o pagamento é claramente vinculado ao atendimento destes requisitos.

Os serviços, de outro lado, são experiências. Sua entrega depende de numerosas interações entre as partes. Em muitos casos, suas especificações não são precisas, mas ajustadas ao longo de sua realização. É preciso haver boa vontade das partes para que se chegue a um bom termo. Por isso, quando se trata de serviços, a negociação cooperativa se mostra mais adequada.

Os exemplos mostrados acima trataram de posições extremas, tendo de um lado produtos que tendem a ser commodities e, de outro, serviços complexos de difícil caracterização prévia. Obviamente, entre estes polos encontramos diversos tipos de situações.

Uma característica particular da negociação cooperativa refere-se à habilidade e à experiência do negociador. Nela são exigidas muito mais habilidades de comunicação, de inteligência emocional, de capacidade de desenvolver relacionamentos de confiança e de tomada de decisões que vão além da racionalidade aparentemente óbvia.

Algumas empresas, na intenção de criar processos de decisão puramente “racional”, frequentemente desestimulam o estabelecimento de relacionamentos de confiança com a outra parte. Assim, acabam implementando culturas que subestimam a complexidade da verdadeira abordagem ganha-ganha.

Muitas vezes, nestes ambientes existe pouca ou nenhuma tolerância ao erro e os gestores acabam preferindo a abordagem de negociação competitiva como uma forma mais cômoda e segura para justificar suas ações.

Para os contratos de obras industriais, recomendamos que as partes procurem adotar a abordagem cooperativa, valorizando a confiança e o relacionamento de longo prazo.

Em nosso ponto de vista, é muito importante a interação periódica dos responsáveis diretos pelo sucesso do projeto e o constante investimento no desenvolvimento dos gestores, de forma a criar uma cultura ganha-ganha nos mais diversos níveis da organização.

A tabela 1 abaixo sintetiza as características das duas modalidades de negociação apresentadas.



Tabela 1 - Características da Negociação Competitiva e da Negociação Cooperativas

Fonte: elaborada pelos autores

DIRETRIZES PARA A CONSTRUÇÃO DE CLÁUSULAS TRANSPARENTES E EQUILIBRADAS

Este anexo é resultado da compilação das principais informações coletadas nos eventos promovidos pela Vice-Presidência de Obras Industriais do Sinduson-MG ao longo de 2017, envolvendo as empresas tomadoras de serviços e prestadoras de serviços (contratantes e contratadas de obras industriais). Seu objetivo é propor diretrizes para a construção de cláusulas mais equilibradas e transparentes capazes de contribuir para a redução do custo e dos conflitos na implantação de projetos.

OBJETO E REGIME DE CONTRATAÇÃO

A cláusula do objeto deve ser específica e clara quanto ao produto que o contratante deseja receber. É fundamental que sua descrição transmita com clareza o escopo do projeto de forma resumida e direta.

Quanto ao regime de contratação, é recomendável que seja adotado aquele mais aderente ao nível de maturidade das informações de engenharia, bem como ao escopo e às condicionantes dos projetos de que dispõe a contratante.

Nos últimos anos, o número de concorrências pela modalidade de preço global tem aumentado. Esta prática, se bem implementada, traz maior segurança para a contratante e requer das proponentes um estudo profundo sobre os projetos, escopo e condicionantes do empreendimento durante a elaboração da proposta. Entretanto, se no momento da contratação ainda houver indefinições nos aspectos de engenharia e condicionantes de execução, esta modalidade pode dificultar a gestão do projeto, aumentando as chances de conflitos por não oferecer flexibilidade ao gestor da contratante em caso de modificações na engenharia e nas quantidades e premissas do projeto. Em função disso, é recomendável que ela seja utilizada apenas nos casos em que a engenharia e o escopo do projeto estejam com

elevado nível de maturidade e que todas as condicionantes estejam sólidas e definidas.

Para situações em que há indefinições com relação aos quantitativos e ao escopo do projeto, recomenda-se a utilização da modalidade de contratação por preços unitários, em que são fixos os valores da unidade de fornecimento de cada serviço especificado pela contratante. Nestes casos, o regime de preços unitários dá maior transparência ao processo e oferece maior flexibilidade ao gestor da contratante, reduzindo as chances de conflitos e aumentando as probabilidades de sucesso na implantação das obras. Algumas empresas demonstram resistência a este regime por entenderem que ele não oferece segurança com relação ao valor final do empreendimento. De outro lado, esta modalidade é muito utilizada por alguns contratantes em função da agilidade que ela oferece e por transmitir aos fornecedores maior segurança para ofertar preços competitivos. Esta modalidade realmente traz um risco maior para o empreendedor quanto ao valor final do projeto. Entretanto, esse risco é compatível com o nível de maturidade dos estudos de engenharia por ele desenvolvidos. Além disso, possui outras vantagens quando comparado à modalidade por preço global. Nos casos em que é requerida uma contratação mais ágil, sem o tempo necessário para a elaboração de especificações técnicas completas e para o desenvolvimento de uma engenharia detalhada, o regime de preços unitários permite a contratação dos serviços ao oferecer ao gestor da contratante a possibilidade de adaptações eventualmente necessárias no transcorrer das obras com um nível razoável de segurança.

Em obras industriais, tem se tornado comum a contratação pela modalidade de administração ou custos reembolsáveis, em que o prestador recebe o reembolso de todos os custos reais e legítimos incorridos no trabalho realizado, acrescidos de uma taxa de remuneração. A modalidade é recomendada para os casos em que o projeto requer flexibilidade para redirecionar o fornecedor

sempre que o escopo do trabalho não puder ser definido com precisão no momento da contratação e precisar de alterações. É possível assumir que seu desuso decorre do desgaste e da queda no nível de confiança entre as partes contratantes, bem como de tentativas de usos indevidos desta modalidade, como no caso em que a parte tomadora transfere para a prestadora de serviços a responsabilidade pela contratação da mão de obra direta, descaracterizando o regime. Fora do Brasil, esta modalidade ainda é bastante utilizada e possui variações interessantes, com cláusulas que oferecem bonificações / penalidades ao fornecedor em função do desempenho que alcançar.

VALOR, PREÇOS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Ao longo dos últimos anos, houve uma padronização da cláusula de preços. De certa forma, não havia grandes discussões sobre ela, a não ser sobre a forma de pagamento e os critérios de medição. Entretanto, como reflexo do cenário econômico, recentemente, notou-se um aumento do número de minutas contratuais propostas com acréscimo considerável nos prazos de pagamento, chegando, em alguns casos, a 120 dias.

Essa situação foi um dos pontos enfatizados pelas empresas prestadoras de serviços nos encontros promovidos pelo Sinduscon-MG. Os prazos propostos por algumas contratantes desequilibram severamente o caixa dos fornecedores de serviços de engenharia, na medida em que não é possível repassar essas condições para a cadeia de fornecedores e tampouco para os desembolsos com salários, encargos, tributos e impostos, que compõem, basicamente, a totalidade de seus custos.

Diante dessas imposições, não resta alternativa às empresas prestadoras de serviços que não seja contemplar os custos financeiros advindos dessas condições. Especialmente nos grandes empreendimentos, é possível prever que essa condição tende a onerar os custos dos projetos, uma vez que as taxas praticadas para a concessão de crédito aos

fornecedores são mais elevadas que aquelas praticadas para as grandes contratantes, prejudicando a viabilidade dos empreendimentos. Além disso, é razoável pensar que essa situação acarretará grandes dificuldades de gestão de caixa para todos os demais fornecedores da cadeia, o que pode trazer problemas para a implantação dos projetos. Nesse sentido, propõe-se a adoção de prazos de pagamento compatíveis com a realidade do setor como forma de otimizar os custos dos projetos, tendo por objetivo tornar a cadeia sustentável no médio e no longo prazo.

Outros fatores também abordados durante os eventos merecem atenção, especialmente aqueles relacionados à composição do preço. É notório o grau de complexidade que envolve a elaboração de uma proposta para o fornecimento de serviços de engenharia e, também, o elevado grau de incerteza sobre o qual elas são elaboradas em alguns casos. Portanto, é importante que fiquem claras nas propostas (Anexos Contratuais) as premissas adotadas para a composição dos preços dos serviços, assim como o detalhamento de cada uma delas, para tornar a gestão do contrato mais eficaz e transparente. Também é recomendável criar listas com os custos de mão de obra, materiais, custo horário de equipamentos e serviços especializados, entre outros utilizados nas composições. Esta prática torna mais ágil e direta a negociação de preços de eventuais serviços novos na fase de implantação do projeto, uma vez que será utilizada como base para a demonstração dos custos ou para novas condições de execução.

REAJUSTAMENTO

Ainda que não tenha suscitado muito debate, talvez pelo fato de que o trauma da inflação sem controle tenha sido superado com o advento do Plano Real, a cláusula de reajustamento merece algumas observações, as quais podem contribuir para uma relação mais equilibrada e menos conflituosa entre as partes contratantes.

Em resumo, a cláusula aborda a periodicidade do reajustamento, a data base e a fórmula paramétrica para o cálculo do índice de correção dos preços.

Com relação à periodicidade, não há muito que se tratar, sendo o prazo de 12 (doze) meses o padrão amplamente adotado.

No que tange à data base, aquela adotada como início da contagem para o futuro reajustamento, existem controvérsias que merecem atenção. A contratação de obras industriais no Brasil, normalmente, demora meses. Em alguns casos, supera um ano. Essa situação acarreta grande divergência entre a data de formação do preço e a de celebração do contrato. É comum a adoção da data de celebração do contrato como a data base para reajustamento dos preços. Entretanto, essa prática desequilibra as condições sobre as quais a proponente compôs sua proposta, especialmente nos casos em que o período entre o início da concorrência e a efetiva contratação é maior. Com o objetivo de eliminar essa assimetria, aconselha-se a adoção como data base aquela em que os preços foram formados ou, ainda, a atualização dos preços no momento da contratação.

No que diz respeito à fórmula paramétrica, é muito importante a adoção de índices e pesos que reflitam o mais fielmente possível

a composição dos preços do contrato. Dessa forma, as condições contratuais se manterão equilibradas ao longo de sua execução.

OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Certamente, a cláusula de obrigação das partes, um dos aspectos mais importantes dos contratos de empreitada, tem se tornado cada vez mais ampla e complexa, indo muito além das atribuições de fazer, por parte do prestador de serviço, e de pagar pela obra pronta, por parte do contratante. Por isso deve estar descrita de forma clara e objetiva, para que não haja dúvidas nem ambiguidade em sua interpretação, requerendo cuidados em sua formulação. É indispensável o respeito ao princípio da equidade, para que não haja desproporcionalidade no tratamento das partes e, como consequência, que seja considerada abusiva.

Atualmente, não é raro encontrar obrigações contratuais que, além de desproporcionais, não têm condições de ser cumpridas nos prazos e nas condições concedidos. Como exemplo, cita-se a obrigação de realizar investigações geológicas no local das obras durante o processo de concorrência, cujo prazo normalmente é inferior a trinta dias, sem que sejam disponibilizados estudos de sondagem. Neste caso, a contratante exige que a proponente renuncie a qualquer pos-

A CONTRATAÇÃO DE OBRAS INDUSTRIAIS NO BRASIL, NORMALMENTE, DEMORA MESES. EM ALGUNS CASOS, SUPERA UM ANO.

Essa situação acarreta grande divergência entre a data de formação do preço e a de celebração do contrato.



sibilidade de repactuação de preços relacionada aos aspectos geológicos sob alegação de que as condições encontradas durante a execução divergem daquelas consideradas na formação das propostas. É possível realizar uma análise consistente sobre os aspectos geológicos para a formação de preços que reflita a realidade do local das obras. Entretanto, para isso é necessário que sejam disponibilizados tempestivamente os relatórios de sondagem e que o prazo para esta atividade seja compatível com seu grau de complexidade. De outro lado, também é importante que as proponentes manifestem durante o processo de concorrência que tais obrigações estão em desacordo com as condições e os prazos concedidos pelas contratantes, com o objetivo de obter as informações e os prazos necessários para a realização dessas análises.

Outro exemplo que tem sido motivo de preocupação por parte das empresas prestadoras de serviços são as obrigações relacionadas à conferência dos projetos de engenharia, mesmo nos casos em que eles são de responsabilidade da contratante. É razoável que as contratadas analisem os projetos antes de realizar as obras, mas sempre sob a ótica da exequibilidade. Sugere-se que a análise relacionada aos fatores técnicos e aos aspectos normativos seja de responsabilidade de quem elaborou o projeto ou de uma empresa contratada exclusivamente para realizar o controle de qualidade dos projetos (CQP). Se acaso as contratantes optarem por transferir essa responsabilidade às contratadas, é necessário que isso fique claro durante o processo de contratação e que essa atividade tenha seus custos e prazos devidamente contemplados nas propostas, de forma a manter a transparência e o equilíbrio do contrato.

Para uma boa condução contratual, ressalta-se a importância de uma definição precisa dos campos obrigacionais. Têm sido frequentes em concorrências de obras industriais que as contratantes assumam a responsabilidade pelo fornecimento de alguns itens, por

exemplo, água bruta, energia e alimentação dos profissionais dos fornecedores, com objetivo justo de reduzir os custos de seus empreendimentos. É consenso que essa prática é eficaz, mas requer alguns cuidados. Informações precisas sobre as condições em que se darão esses fornecimentos são essenciais para um dimensionamento correto dos recursos necessários para utilizar de forma racional essas facilidades por parte das proponentes. Em relação ao fornecimento de água bruta, por exemplo, é necessário que esteja claro nos documentos contratuais qual é a distância entre o local das obras e o ponto de tomada d'água e o volume diário que será disponibilizado, dentre outros aspectos. De modo semelhante, no tocante ao refeitório, são essenciais informações como sua capacidade e distância até as frentes de serviço. No que tange à energia, é importante oferecer dados técnicos com relação à necessidade de rebaixamento de tensão e, também, de distância até o canteiro das obras. Estes são apenas alguns exemplos mais comumente encontrados nos editais de concorrências, mas a ideia se aplica a qualquer situação semelhante. Com esses cuidados, além de se obter um correto dimensionamento dos recursos, reduziu-se consideravelmente as chances de desentendimentos entre as partes com relação a tais aspectos.

Os exemplos citados ilustram alguns dos diversos pontos das obrigações das partes que requerem maiores cuidados e, também, a disposição das partes para a construção de uma cláusula mais equilibrada e transparente que possibilite uma implantação mais cooperativa e eficaz do projeto. É fundamental que esta cláusula contenha atribuições razoáveis e compatíveis com as responsabilidades de cada parte e que sua construção seja pautada nas condições que foram devidamente discutidas e esclarecidas no transcorrer do processo de licitação.

PENALIDADES, INDENIZAÇÕES, BONIFICAÇÕES E MULTAS

As cláusulas de penalidades assumem um papel de grande importância na gestão dos

projetos, uma vez que tratam-se de instrumentos contratuais que possibilitam o ressarcimento de eventuais prejuízos sofridos pela parte inocente e que têm o papel de coibir a inadimplência dos contraentes. Para isso, é fundamental adotar alguns cuidados durante a formulação das cláusulas, para que elas produzam os efeitos esperados, tendo como base os princípios de equidade e boa-fé.

Tem-se tornado consenso a opinião de que o estabelecimento de multas sem aderência à natureza do inadimplemento e sem considerar a proporcionalidade dos valores contratuais pode levar a situações indesejadas, tais como, valores insuficientes para ressarcir os prejuízos gerados e montantes desproporcionais que impossibilitem seu pagamento e sua cobrança.

É recomendável evitar o uso de expressões genéricas como “o descumprimento de quaisquer das obrigações contratuais sujeitará a parte inadimplente multa de...” nas redações das cláusulas. É importante, também, avaliar criteriosamente os aspectos técnicos e de gestão que requerem maior rigor em seu pleno cumprimento. Somente assim as penalidades, de fato, estimularão o adimplemento das partes com relação a cada um dos aspectos levantados. A criação de multas para qualquer infração enfraquece o poder coercitivo que ela tem de tornar as partes diligentes com relação ao cumprimento das obrigações mais importantes para o projeto.

A proporcionalidade entre os valores das multas estabelecidas e o valor do contrato também merece uma atenção especial. São comuns em contratos de empreitada multas relacionadas a perdas e danos indiretos e a lucros cessantes, por exemplo. Penalidades com esse teor geram insegurança desproporcional às empresas prestadoras de serviço, uma vez que, se aplicadas, podem inviabilizar suas operações em função da desigualdade existente, na maioria dos casos, entre o lucro advindo das operações das empresas contratantes e aquele das empresas prestadoras de serviço. Para manter o equi-

líbrio contratual e para dar maior segurança às partes contratantes, é aconselhável criar limitadores à aplicação das multas, para que elas não ultrapassem o valor do contrato. É recomendável, também, a inclusão de limites para o valor total das multas, que, se alcançados, dão o direito a quaisquer das partes de rescindir o contrato por justa causa, sendo 10% do valor contratual o valor mais comumente utilizado.

Uma prática que tem ganhado força e que recebeu a aprovação da quase totalidade dos participantes dos workshops sobre contratos é a concessão de bonificações para as empresas prestadoras de serviço caso superem as metas estabelecidas pelas empresas contratantes. Tais bonificações seriam compatíveis com as multas relacionadas ao descumprimento dessas metas. São exemplos interessantes: bonificações para antecipação de prazos contratuais quando esta é uma necessidade da contratante e bônus por superação dos indicadores de saúde e segurança estabelecidos para o projeto. Outro procedimento levantado foi a partilha de economias de custos advindas de soluções alternativas de engenharia propostas pelas empreiteiras e acatadas pela contratante durante a execução das obras.

VALORIZAÇÃO DA ENGENHARIA

Um dos pontos mais abordados durante os debates realizados foi a criação de mecanismos contratuais que ofereçam segurança às empresas prestadoras de serviços com relação à propriedade intelectual por meio de propostas com soluções alternativas de engenharia durante a fase de concorrência.

Existe uma dificuldade natural para a criação deste dispositivo, uma vez que a apresentação das propostas antecede a celebração do contrato. Entretanto, alguns caminhos interessantes foram apontados e podem servir como ponto de partida para uma solução que atenda à necessidade de todos envolvidos.

Uma das possibilidades levantadas foi tornar as especificações que compõem as aquisições de propostas menos prescritivas,

dando maior liberdade às proponentes para apresentarem a solução que entenderem ser a mais adequada para o projeto, a qual foi vista com bons olhos pelos participantes. Contudo, para que as prestadoras de serviço tenham segurança com relação à solução por elas desenvolvida, a adoção desta prática deve ser acompanhada, por exemplo, da criação de um dispositivo no edital de contratação que assegure a adjudicação das obras para a empresa que elaborou a proposta escolhida.

Outro caminho apontado foi a remuneração da empresa que desenvolveu a proposição de engenharia selecionada para o projeto, passando a contratante a ser a detentora da propriedade intelectual daquela proposta. A partir daí, terá a contratante pleno direito de utilizar aquela solução para abrir um processo de concorrência no mercado. Esta alternativa também foi bem recebida pelo grupo, com algumas ressalvas. Ao transferir a responsabilidade do desenvolvimento da engenharia às proponentes, ainda que não seja detalhada, esta atividade agrega custos importantes ao processo. Aquelas empresas que não tiverem sua solução selecionada perderão todo seu investimento, o que pode encarecer os projetos no médio prazo a partir do momento em que as proponentes con-

templarem este risco em seus preços. Neste sentido, esta proposição requer alguns ajustes, mas certamente contribui para dar a valorização adequada à engenharia.

Como alternativa, sugeriu-se a inclusão de um termo de confidencialidade nas propostas apresentadas pelas proponentes, reservando todos os direitos pela solução apresentada a quem o desenvolveu, dando maior segurança e transparência ao processo.

Notam-se claramente nas alternativas apontadas, a disposição e o interesse das partes em buscar uma solução que seja interessante para todos os envolvidos. A redução do custo e, conseqüentemente, a viabilidade de mais projetos, aumentado a oportunidade de trabalhos para todos, passam inevitavelmente, por soluções criativas e inovadoras. Somente com a valorização adequada da engenharia é que essas soluções serão desenvolvidas em sua plenitude.

SEGUROS E GARANTIAS CONTRATUAIS

É frequente a estipulação de diversas garantias em contratos de obras industriais além daquelas exigidas pela legislação. O seguro é o instrumento mais comumente utilizado. Alguns aspectos têm sido discutidos entre as partes contratantes de obras industriais para tornar as garantias mais eficazes e, também,

É FREQUENTE A ESTIPULAÇÃO DE DIVERSAS GARANTIAS EM CONTRATOS DE OBRAS INDUSTRIAIS ALÉM DAQUELAS EXIGIDAS PELA LEGISLAÇÃO. O seguro é o instrumento mais comumente utilizado.

evitar que elas onerem desnecessariamente os contratos. Os principais pontos abordados são: utilização dos instrumentos de garantia mais apropriados para cada situação; e definição adequada de quem deve ser o tomador de cada seguro, atribuindo a responsabilidade de contratação à parte efetivamente responsável pelo risco, de modo a evitar a redundância de algumas coberturas.

Como exemplo de utilização do instrumento mais apropriado para determinado risco cita-se o seguro garantia de performance, o qual tem por finalidade dar garantia financeira ao proprietário da obra para o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela prestadora de serviço. Em linhas gerais, quem contrata o seguro é a empresa prestadora de serviço, tendo o proprietário da obra como beneficiário da apólice. Este seguro é precisamente o instrumento mais utilizado e mais econômico para dar cobertura ao risco de eventuais descumprimentos das obrigações pelo contratado. Normalmente, são exigidas coberturas de 5% a 10% do valor total dos contratos. Ressalta-se que recentemente algumas empresas têm solicitado garantias de 100% do valor contratual, o que aumenta significativamente os custos das apólices e dos projetos, sendo considerada uma exigência desnecessária, na medida em que descumprimentos dessa magnitude possuem probabilidade praticamente nula de acontecer. Em decorrência de algumas negativas de pagamento de indenização por parte das seguradoras em situações específicas, a modalidade de seguro garantia tem sido substituída por carta de fiança bancária. Neste caso, um banco emite um documento (carta de fiança) e passa a ser fiador das responsabilidades assumidas pelo afiançado (prestador de serviço), garantindo-as por meio de uma operação ativa de crédito. Caso alguma obrigação do contrato não seja cumprida, o valor da fiança fica à disposição do beneficiário (proprietário da obra), que poderá exigí-lo do fiador. Ambos os instrumentos dão a devida cobertura desejada. Entretanto, a carta fiança tem se mostrado

uma alternativa bem mais cara, cuja emissão tem requerido um tempo bem maior. Além disso, a fiança bancária prejudica bastante a linha de crédito das empresas que a contratam, o que dificulta ainda mais a contratação de eventuais financiamentos, por exemplo. Nesse sentido, com o intuito de reduzir os custos dos projetos e, também, de dar maior agilidade ao momento da contratação da garantia, sugere-se neste caso a adoção de seguro garantia, atendo-se, evidentemente, à idoneidade das seguradoras.

Quanto à definição adequada das coberturas que devem ser contempladas nas apólices e de quem deve ser o responsável pela contratação, é possível citar o seguro de risco de engenharia. Trata-se de uma modalidade extremamente ampla, que pode oferecer proteções contra diversos riscos, tais como, dano material causado à obra (desmoronamento, incêndio, explosão, roubo e furto qualificado, dentre outros), danos em consequência de erro de projeto, greves, desentulho de local, danos que possam ser causados a terceiros decorrentes dos trabalhos de execução da obra, responsabilidade civil geral, responsabilidade civil do empregador, danos morais, lucros cessantes em decorrência de responsabilidade civil, danos a propriedades vizinhas e a obras concluídas, aos equipamentos, aos móveis e ao transporte de materiais a serem incorporados à obra, honorários de perito, contenção e salvamento de sinistros, além de outros. Nesses casos, é recomendável realizar uma análise cautelosa da parte que é responsável por cada risco, assim como da real existência deles. Nos casos em que a contratante é responsável pela engenharia, a apólice do prestador, em tese, não precisa dar cobertura a este risco, o qual deve ser tratado pela empresa responsável por ele. Em obras realizadas em locais remotos onde não há propriedades vizinhas, por exemplo, esta cobertura pode ser removida da apólice, promovendo a redução de seu custo.

Sugerem-se, portanto, uma análise criteriosa das coberturas realmente necessárias para

cada caso e a utilização das garantias mais apropriadas para cada situação, com o objetivo de reduzir os custos com a contratação de seguros e, conseqüentemente, dos projetos. Esta ação deve ser acompanhada de uma seleção de empresas idôneas e de primeira linha para a emissão dessas garantias.

RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS E QUITAÇÕES PARCIAIS

Certamente, um ponto que merece atenção destacada nos contratos é a cláusula de resolução de controvérsias. Está claro para as empresas do setor que houve um grande desgaste na relação entre as partes contratantes nos últimos anos, com aumento do número de contratos rompidos ou que se encerraram de maneira conflituosa, seja por apresentação de pleitos, seja por processos em câmeras de arbitragem ou nas vias judiciais. Este é, seguramente, um dos pontos mais desafiadores para as empresas no tocante a tornar a implantação dos projetos mais harmônica e eficaz. Os conflitos durante a execução dos projetos têm absorvido boa parte do tempo dos gestores das empresas, o que prejudica a tomada de ações endereçadas a assegurar o prazo, o custo e a qualidade dos empreendimentos.

Diante desse cenário, é fundamental que se encontre uma alternativa para solucionar tal problema, de forma a permitir que as partes envolvidas utilizem seu tempo e conhecimento para viabilizar as metas estabelecidas para o projeto.

Um dos caminhos apontados e bem recebidos foi a criação, via contrato, de um Comitê de Resolução de Conflitos interno à obra, composto por profissionais da contratada e da contratante que não estejam envolvidos nas atividades de produção, mas que detenhams conhecimento técnico e da realidade do projeto para tratar as situações controversas levantadas pelas partes a cada período de trinta dias. Esta prática disciplina as partes a resolverem tempestivamente as questões, evitando desgastes maiores ao final do projeto, e libera a equipe gestora responsável pela implantação para dar pleno andamento

às obras. Se bem implementada, esta ação traz outros benefícios, como a redução significativa dos custos e dos prazos para resolução dos conflitos. Uma das formas propostas para se regular seu funcionamento é vincular as medições dos contratos à realização de reuniões mensais, em que deverão ser levantados os eventuais desequilíbrios ou serviços não previstos no contrato e estipulado um prazo razoável para a apresentação formal dos estudos que comprovem o mérito e os valores deles advindos.

Outra alternativa sugerida às vias tradicionais foi a criação de uma Junta de Resolução de Conflitos, composta por profissionais independentes, com reconhecido conhecimento e credibilidade, nomeados por cada uma das partes contratantes, com autonomia para representá-las na resolução dos eventuais conflitos. Também pode ser uma solução interessante, capaz de oferecer os benefícios citados na proposição anterior. Se, de um lado, ela remove totalmente o conflito do ambiente das obras, liberando a equipe para cuidar do bom andamento do projeto, de outro, perde um pouco da percepção do que realmente tem acontecido no dia a dia da obra.

Ambas as sugestões são vistas como boas para diminuir o desgaste e os conflitos dos projetos, além de promover redução nos custos e nos prazos de resolução dos problemas em relação às vias comumente adotadas.

É nítido que ambas as partes contratantes têm demonstrado interesse em buscar alternativas para resolver os conflitos, por meio de negociações cooperativas, que evitem que o processo vá para arbitragem ou para a Justiça. Em muitos casos, essas vias culminam com o rompimento por longos períodos do relacionamento entre as empresas, situação em que todos saem perdendo.

As proposições aqui mencionadas foram vistas com bons olhos por todos e podem contribuir de maneira importante para a solução dos principais desafios enfrentados pelas empresas do setor.

MINUTA DE CONTRATO PARTICULAR A PREÇO UNITÁRIO

Sugestão de Contrato Particular de Prestação de Serviços, sob o regime de contratação a preços unitários, considerando condições contratuais que instituem um contrato mais equilibrado entre as partes.

De um lado,

_____ (nome completo da CONTRATANTE), empresa com sede n. _____ (escrever endereço completo), inscrita no CNPJ sob o n. _____ (completar) e Inscrição Estadual n. _____ (completar), neste ato representada por seus representantes legais infra assinados, doravante denominada CONTRATANTE,

e, de outro lado,

_____ (nome completo da CONTRATADA), empresa com sede na _____ (escrever endereço completo), inscrita no CNPJ sob o n. _____ (completar) e Inscrição Estadual n. _____ (completar), neste ato representada por seus representantes legais infra assinados, doravante denominada CONTRATADA.

As partes acima, regularmente identificadas e qualificadas, ajustam de comum acordo o presente contrato, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a execução pela CONTRATADA, sob o regime de empreitada parcial/ ou total (ajustar) a preços unitários, de serviços de _____ (detalhar claramente o objeto contratual) nas instalações da CONTRATANTE, em _____ (escrever endereço completo), os quais serão realizados em estrita conformidade com as disposições do presente contrato e dos documentos mencionados na Cláusula Terceira adiante, que, em forma de Anexos, integram o presente instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA - ESCOPO DOS SERVIÇOS

2.1. Os serviços serão executados consoantes as especificações contratuais, memoriais descritivos, critérios de medição e demais documentos relacionados na Cláusula Terceira deste contrato, com o fornecimento de mão de obra, equipamentos de construção e materiais necessários à plena execução dos serviços (detalhar bem e adequar de acordo com o objeto contratual).

CLÁUSULA TERCEIRA - DOCUMENTOS DO CONTRATO

3.1. Fazem parte integrante deste contrato os documentos a seguir relacionados, sendo que na hipótese de divergência entre os Anexos a prevalência será determinada pela ordem em que estão relacionados abaixo:

Anexo I - Proposta Comercial Consolidada n. _____ (completar) e Proposta Técnica Consolidada n. _____ (completar) da CONTRATADA, datadas de _____ (completar).

Anexo II - Lista dos projetos que serviram de base para a composição dos preços unitários constantes da Planilha de Quantidades e Preços (relacionar todos os projetos, indicando número do projeto, data e numeração da revisão).

Anexo III - E-mails e correspondências trocadas durante a licitação (relacionar todos os documentos, indicando nome, data e revisão).

Anexo IV - Edital de Concorrência, Memorial Descritivo, Especificações Contratuais, Critérios de Medição, Desenhos, Normas e Procedimentos de Segurança, Preservação Ambiental, Saúde, Medicina e Higiene do Trabalho, Normas Internas da CONTRATANTE (relacionar todos os documentos, indicando nome, data e revisão).

Anexo V - _____ (completar).

3.2. Os documentos acima explicitados terão validade independente de transcrição salvo, no que, eventualmente, conflitarem com os

termos do Contrato, caso em que prevalecerão as estipulações deste instrumento.

3.3. Em caso de ambiguidade ou dúvida na interpretação dos documentos de Contrato, tão logo detectadas, as partes deverão, por consenso, formalizar por escrito as interpretações necessárias para o esclarecimento de tais dúvidas ou discrepâncias.

3.4. Nenhum dos termos e das condições contidos no contrato e seus Anexos poderá ser alterado, omitido ou dispensado, salvo com o consentimento expresso das partes, mediante a emissão de Termo Aditivo ao Contrato.

CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

4.1. A CONTRATADA compromete-se a:

4.1.1. Agir de forma diligente e oportuna para atender a CONTRATANTE, observando cuidadosamente as boas práticas de execução dos serviços, a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis;

4.1.2. Observar todo o disposto neste contrato, atendendo ao estabelecido nos documentos constantes da Cláusula Terceira;

4.1.3. Fornecer e manter os equipamentos alocados sempre em perfeito estado de conservação e funcionamento, de modo a garantir o bom desempenho e a segurança de seus operadores e de terceiros;

4.1.4. Atender, no prazo acordado entre as partes, às requisições da CONTRATANTE para a reposição e/ou substituição de qualquer equipamento ou seu acessório e/ou ferramenta que não esteja comprovadamente em condições de atender ao desempenho e segurança dos operadores;

4.1.5. Acatar todas as disposições, normas e regulamentos da CONTRATANTE em suas instalações relacionadas neste instrumento. Caso tais documentos sejam modificados ou sejam criados novos documentos, desde já as partes concordam em analisar e repactuar as novas condições de execução;

4.1.6. Organizar e manter a disciplina no canteiro de obras no que se refere ao pessoal próprio, a terceiros a seu serviço ou visitantes da CONTRATADA;

4.1.7. Manter seu pessoal uniformizado e identificado;

4.1.8. Manter um funcionário apto a representá-la perante a CONTRATANTE por tempo integral no local de execução dos serviços;

4.1.9. Organizar e manter serviços de segurança, medicina, higiene e vigilância no canteiro de obras, bem como prestar os primeiros socorros a seus empregados;

4.1.10. Observar o cumprimento da legislação e os padrões da CONTRATANTE com relação aos aspectos ambientais vigentes na data das propostas da CONTRATADA;

4.1.11. Emitir o Relatório Diário de Obra, contendo informações relevantes quanto ao andamento dos serviços, que deverá ter o visto do engenheiro ou dos técnicos representantes da CONTRATANTE diariamente, sob pena de não serem aceitos;

4.1.12. A CONTRATADA deverá emitir até o 10º dia do mês subsequente o Relatório Mensal de Progresso, contendo o registro da evolução dos trabalhos e os fatos importantes que afetaram o desempenho do empreendimento;

4.1.13. Entregar à CONTRATANTE, quando solicitada, cópia de todo documento usual de acompanhamento dos serviços e que venha a ser solicitado pela Fiscalização, quer de natureza técnica, quer de natureza contábil, e, especialmente, os comprovantes de recolhimento do INSS, FGTS, Folha de Pagamento e ISSQN por ocasião dos pagamentos dos serviços a serem efetuados pela CONTRATANTE à CONTRATADA, referentes ao mês anterior ao da prestação dos serviços;

4.1.14. Empregar métodos de trabalho que conduzam à boa qualidade final dos serviços e prestar os esclarecimentos solicitados em qualquer fase ou etapa de sua execução;

4.1.15. Assumir durante a execução dos serviços exclusiva responsabilidade por danos pessoais sofridos por empregados seus e de suas subcontratadas, exonerando expressamente a CONTRATANTE e a Fiscalização de qualquer responsabilidade, excetuando-se a hipótese dos danos decorrerem de atos praticados por prepostos dessas.

4.2. Colaborar com a CONTRATANTE, permitindo o acesso desta e de outras empresas contratadas por ela para desenvolver serviços no canteiro de obras e nas áreas em que estarão sendo desenvolvidos os serviços, desde que sem prejuízo do prazo dos custos orçados, da produtividade e da segurança da CONTRATADA.

4.3. A CONTRATADA é responsável pela solidez e segurança dos serviços, nos termos do art. 618 do Código Civil Brasileiro.

4.4. Garantir o acesso da Fiscalização a todos os locais onde estejam realizando-se os serviços objeto deste contrato.

4.5. Adotar medidas de proteção e salvaguarda das propriedades e instalações da CONTRATANTE ou de terceiros no canteiro de obras, adotando todas as medidas necessárias à preservação de tais bens, nos limites e moldes estabelecidos neste instrumento.

4.6. Todos os seguros de responsabilidade da CONTRATADA permanecerão em vigor até a conclusão definitiva dos serviços, respondendo a CONTRATADA integralmente por quaisquer prejuízos advindos do não atendimento dessa obrigação.

4.7. A CONTRATADA assume plena e total responsabilidade pelos serviços, desde o seu início até o seu recebimento definitivo pela CONTRATANTE, conduzindo-os de acordo com o Cronograma Físico Contratual de execução da obra.

4.8. Refazer, sem qualquer ônus para a CONTRATANTE, qualquer parte dos serviços que tenha sido comprovadamente executada de modo incorreto ou de forma insatisfatória,

dentro do prazo que para tal for estabelecido entre as partes.

4.9. A CONTRATADA deverá efetuar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias (adequar), contados da data de assinatura do presente contrato e da data de autorização para início dos serviços, sob sua responsabilidade e custos, a Anotação de Responsabilidade Técnica do presente Contrato no CREA, conforme previsto na Lei 6.496/77, apresentando a devida comprovação à CONTRATANTE.

4.10. A CONTRATADA deverá obter e manter em vigor, às suas expensas, quaisquer licenças ou autorizações que sejam obrigatórias para o seu funcionamento, exceto aquelas necessárias à implantação do empreendimento e as que dependam direta ou indiretamente de obrigações da CONTRATANTE ou de terceiros sob sua responsabilidade, por serem estas últimas de responsabilidade da CONTRATANTE (adequar).

4.11. A CONTRATADA declara estar ciente das condições normais e peculiares da região onde se localizam as obras objeto deste contrato, entre as quais, mas sem limitação: transporte, acesso, manuseio e armazenagem de materiais e/ou equipamentos, disponibilidade e qualidade da mão de obra, água e força elétrica, disponibilidade e estado de estradas e vias de acesso, condições climáticas, hidrológicas e outras.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

5.1. A CONTRATANTE compromete-se a:

5.1.1. Realizar os pagamentos de acordo com o estabelecido neste contrato;

5.1.2. Assegurar o acesso a suas instalações dos empregados e equipamentos necessários à prestação dos serviços;

5.1.3. Obter todas as licenças, inclusive as ambientais, necessárias à implantação das obras, exceto aquelas estipuladas neste instrumento cujo fornecimento seja de responsabilidade da CONTRATADA;

5.1.4. Credenciar formalmente, por escrito, perante a CONTRATADA a equipe de acompanhamento e fiscalização do contrato;

5.1.5. Informar à CONTRATADA, em tempo hábil, o número da matrícula CEI, para o recolhimento das contribuições ao INSS referentes às obras-objeto do Contrato. (Nota: para a definição da parte à qual competirá a abertura da matrícula CEI, deve ser consultada a Instrução Normativa 971/2009 da Receita Federal Brasileira);

5.1.6. Assinar diariamente o Diário de Obras;

5.1.7. Responsabilizar-se pela compatibilização, integridade e legitimidade de todos os projetos, informações, especificações e detalhes por ela fornecidos;

5.1.8. Emitir, após a última medição, o Atestado de Capacidade Técnica dos serviços executados pela CONTRATADA. Para isso, a CONTRATADA fornecerá à CONTRATANTE uma minuta do referido documento, a qual a CONTRATANTE terá até 5 (cinco) dias úteis contados da data do seu recebimento para analisá-la, revisá-la e emití-la.

5.2. A CONTRATANTE deverá entregar, tempestivamente, as áreas onde os trabalhos serão executado livres e desimpedidas e autorizar o início dos serviços ora contratados em tempo hábil, conjuntamente ou por etapas, observando as datas necessárias ao cumprimento do estabelecido no Cronograma Físico Contratual.

5.3. A CONTRATANTE deverá fornecer, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, (a contar) da data de cada etapa dos serviços constantes do Cronograma Físico Contratual, todos os projetos executivos, desenhos, especificações, informações, detalhes e instruções complementares necessárias à completa e perfeita execução dos serviços contratados.

5.4. Caso ocorra algum atraso por parte da CONTRATANTE na liberação das áreas ou no fornecimento dos projetos, desenhos, especificações, detalhes ou instruções necessárias à execução dos serviços, aquela

prorrogará o prazo contratual e reembolsará à CONTRATADA todos os custos adicionais em que a última incorrer em decorrência desse atraso, tais como, alteração na metodologia e/ou sequência executiva dos serviços, mão de obra e/ ou equipamentos ociosos etc., visando restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

CLÁUSULA SEXTA - PRAZO

6.1. Os serviços serão executados no prazo de ____ (_____) dias (completar), contados a partir de _____ (completar), consoante o Cronograma Físico Contratual constante deste instrumento.

6.2. O prazo para execução e conclusão dos serviços poderá ser prorrogado nos seguintes casos:

6.2.1. Por motivo de força maior ou de caso fortuito, a que se refere o art. 393 do Código Civil Brasileiro;

6.2.2. Em decorrência da suspensão total ou parcial dos serviços pela CONTRATANTE, desde que tal suspensão não decorra de ação ou omissão da CONTRATADA;

6.2.3. Em virtude de modificações ou acréscimos nos serviços determinados pela CONTRATANTE;

6.2.4. Em decorrência de atraso por parte da CONTRATANTE na liberação de projetos, especificações, informações, detalhes, fornecimento de materiais de sua responsabilidade ou na liberação de frentes ou áreas de trabalho em tempo hábil ou nas condições estabelecidas que provoquem efetivo atraso na execução dos serviços;

6.2.5. Em caso de ocorrência de greve, mesmo estando a CONTRATADA cumprindo com todas as obrigações constantes da CLT e Convenção Coletiva;

6.2.6. Em virtude de modificações ou alterações das condições contratuais que resultem no efetivo atraso na execução dos serviços;

6.2.7. Em virtude de ação ou omissão da CONTRATANTE;

6.2.8. Por conveniência das partes, mediante a deliberação tomada de comum acordo.

6.3. Serão acrescidos ao prazo, indicado na Cláusula 6.1 supra, os dias em que os serviços estiverem paralisados devido às chuvas e suas consequências, capazes de, comprovadamente, influir no andamento dos serviços, desde que registrados no Diário de Obras e reconhecidos pela fiscalização.

6.4. Ocorrendo quaisquer das circunstâncias referidas nesta Cláusula, a CONTRATADA deverá comunicá-las à CONTRATANTE, justificando o eventual atraso no prazo de execução dos serviços que daí resultar. Nessa hipótese, as partes acordarão o novo prazo e condições para sua execução.

CLÁUSULA SÉTIMA - PREÇO CONTRATUAL

7.1. Pela execução dos serviços, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA uma remuneração calculada sobre os serviços efetivamente realizados e aceitos pela CONTRATANTE, com base na Planilha de Quantidades e Preços, parte integrante deste instrumento, cujo valor total as partes estimam em (), base mês _____(completar).

7.1.1. Os preços apresentados na Planilha de Quantidades e Preços, parte integrante deste instrumento, são válidos dentro do prazo definido no presente contrato, respeitando-se um limite de variação de até 10% (dez por cento), para mais ou para menos, em relação ao valor estimado do presente Contrato. Caso os serviços executados dentro do prazo contratual resultem em valor total menor que 90% (noventa por cento) do valor originalmente estimado para o contratado, a CONTRATANTE procederá às devidas compensações financeiras à CONTRATADA, mediante negociação de boa-fé entre as partes, com o objetivo de remunerar os custos indiretos;

7.1.2. A quantidade de serviços previstas na Planilha de Quantidades e Preços, parte integrante deste instrumento, poderá variar, para mais ou para menos, em até 10% (dez por cento). Caso a quantidade de serviços

realizados pela CONTRATADA, na forma deste Contrato, exceda esta faixa de variação, novos preços unitários e novos prazos serão negociados, de boa-fé, pelas partes.

7.2. A remuneração dos serviços será efetuada com base nas medições, consoante a Cláusula Nona deste Contrato.

7.3. Os preços unitários constantes da Planilha de Quantidades e Preços incluem equipamentos de construção, sua manutenção, combustíveis, lubrificantes, mão de obra direta e indireta, encargos sociais, impostos, tributos e taxas, ferramentas e utensílios de qualquer natureza, serviços auxiliares e os materiais necessários para a total execução dos serviços, além da administração e lucro, pelo que nenhum outro pagamento, reembolso ou compensação de qualquer natureza será devido à CONTRATADA em razão da execução dos serviços nas condições contratuais ora ajustadas.

7.3.1. Na ocorrência de greves no canteiro de obras, os custos daí advindos serão suportados pela CONTRATANTE, desde que a CONTRATADA esteja cumprindo com todas as obrigações constantes da legislação trabalhista e da convenção coletiva.

7.4. Sempre que as modificações de projeto solicitadas pela CONTRATANTE implicarem alterações de preços ou prazos contratuais, a CONTRATADA deverá informar à Fiscalização, por escrito, a extensão das alterações de preços e prazos envolvidos. Caso a CONTRATANTE concorde com as alterações de prazos e/ou preços indicados pela CONTRATADA, estas serão registradas em formulário apropriado antes da execução dos serviços solicitados, que, uma vez aprovadas e assinadas pelos representantes da partes, passarão a integrar o presente contrato, para todos os fins.

7.5. Os serviços que se fizerem necessários e que não estejam contemplados neste contrato terão seus preços, consoante prévio entendimento escrito entre as partes e que passará a fazer parte deste contrato.

7.6. Não haverá, sob qualquer título ou pretexto, alteração na remuneração aqui prevista quando, a fim de atender à programação acordada, a CONTRATADA realizar trabalhos noturnos ou em domingos e feriados ou mobilizar equipamentos ou outros recursos adicionais com a mesma finalidade, desde que o fato gerador que tenha motivado a alocação dos recursos adicionais seja de responsabilidade exclusiva da CONTRATADA.

7.7. Caso ocorra o desequilíbrio econômico/financeiro do contrato por motivos alheios à vontade das partes ou caso ocorram fatos contrários às condições contratadas nesta data e que venham comprometer diretamente os serviços objeto deste contrato, fica acordado que as partes poderão repactuar os preços contratuais. Para isso, a CONTRATADA deverá apresentar à CONTRATANTE um estudo descrevendo tais fatos, sendo que as partes desde já se comprometem a analisar o assunto.

7.8. A CONTRATADA poderá, caso necessário, negociar os créditos oriundos deste contrato com as instituições financeiras de seu relacionamento, a fim de promover a cessão de direitos creditórios, nos termos da legislação vigente, mediante prévio acordo entre as partes.

7.9. Quaisquer leis, decretos, portarias, tributos, impostos, contribuições, convenções ou encargos legais aplicáveis ao contrato que forem criados, alterados ou extintos após a data-base contratual e que venham impactar os preços contratados deverão ser considerados pelas partes, promovendo-se os ajustes necessários nos parâmetros e condições contratuais diretamente afetados, de forma a serem considerados nos faturamentos correspondentes tão logo passem a vigorar.

CLÁUSULA OITAVA - REAJUSTAMENTO

8.1. Os preços aqui contratados são fixos e irajustáveis por 12 (doze) meses contados da data-base indicada na Proposta Comercial da CONTRATADA, parte integrante deste contrato, ou por prazo menor, segundo a legislação vigente na época. Após esse período, os

preços serão reajustados com base em uma fórmula paramétrica de reajuste, pactuada de boa-fé entre as partes e que espelhe a variação dos custos dos insumos. (Nota: esta fórmula paramétrica poderá ser definida ainda à época da negociação do contrato.)

CLÁUSULA NONA - MEDIÇÃO, FATURAMENTO E PAGAMENTO

9.1. Os preços dos serviços contratados serão faturados e pagos da seguinte forma:

9.1.1. _____% (_____ por cento) (completar) do valor estipulado na Cláusula Sétima para o contrato serão pagos como adiantamento em até ____ (____) dias (completar) da data da entrega pela CONTRATADA dos documentos de cobrança, mediante recibo a ser emitido pela CONTRATADA. Para o efetivo pagamento, a CONTRATADA deverá apresentar ainda, com uma antecedência mínima de ____ (____) dias (completar) da data prevista para o pagamento, o respectivo seguro garantia (ou carta de fiança bancária) (adequar) no valor do adiantamento, conforme cláusula contratual adiante (ajustar condições);

9.1.2. _____% (_____ por cento) (completar) dos preços unitários dos serviços previstos na Planilha de Quantidade e Preços prevista neste contrato serão pagos de acordo com as medições dos serviços executados mensalmente, observadas as disposições dos critérios de medição deste contrato (ajustar condições).

9.2. Os serviços serão medidos conforme estabelecido nos Critérios de Medição, parte integrante deste contrato.

9.2.1. Até o _____ dia útil de cada mês (completar) a CONTRATADA apresentará à CONTRATANTE o Boletim de Medição correspondente ao mês anterior, para aprovação (ajustar condições). Nessa oportunidade, serão discutidas eventuais divergências sobre ele. Caso as partes venham a apresentar qualquer reivindicação relativa ao presente contrato, o assunto deverá ser tratado nesta ocasião e apresentado por escrito;

9.2.2. Caso não haja reivindicações a serem apresentadas pelas partes, um dos pré-requisitos para a aprovação do Boletim de Medição será a inserção, em Ata de Reunião específica para o assunto, do seguinte texto: “As partes declaram nada ter a reivindicar uma da outra até a presente data e concordam que eventual reivindicação futura não levará em conta qualquer fato anterior a presente medição” (inserir dias e mês de referência). Serão ressalvadas as demais disposições deste instrumento, em especial atenção ao disposto na Cláusula Vigésima Quinta.

9.3. A partir da data do recebimento do Boletim de Medição, a CONTRATANTE terá 5 (cinco) dias corridos (adequar) para aprová-lo e autorizar a emissão do respectivo documento de cobrança. Os pontos controversos serão mantidos em discussão até o entendimento entre as partes, devendo a CONTRATANTE aprovar o restante da medição dentro do prazo supra. Aprovada a medição, a CONTRATADA emitirá o respectivo documento de cobrança em até 2 (dois) dias (adequar).

9.3.1. Tendo sido solucionada a parte controversa, a CONTRATANTE terá 1 (um) dia útil (adequar) para liberar a emissão dos documentos de cobrança do saldo da medição, para pagamento nos prazos estabelecidos.

9.4. Os documentos de cobrança, acompanhados dos respectivos Boletins de Medição devidamente aprovados pela Fiscalização, terão seus pagamentos efetuados pela CONTRATANTE dentro de _____ (_____) dias corridos (completar) de sua correta apresentação à Fiscalização, mediante depósito de seu valor em conta corrente bancária a ser indicada por escrito pela CONTRATADA.

9.4.1. Caso sejam constatados pela CONTRATANTE erros, falhas ou divergências nos documentos de cobrança por culpa exclusiva da CONTRATADA, o prazo para o pagamento acima estabelecido só será contado a partir da data de reapresentação pela CONTRATADA dos documentos de cobrança devidamente corrigidos, não cabendo

qualquer atualização ou acréscimo sobre os pagamentos devidos.

9.5. A qualquer tempo, se forem encontrados erros ou omissões da CONTRATADA em faturas já pagas, a CONTRATANTE poderá exigir as correções necessárias e o consequente acerto de contas em faturas subsequentes.

9.6. No caso de a CONTRATADA, exclusiva e comprovadamente, deixar de cumprir quaisquer das condições estipuladas neste contrato, o fato ser-lhe-á expressamente comunicado pela CONTRATANTE, que se reserva o direito de, sem prejuízo de aplicação das penalidades previstas neste contrato, sustar quaisquer pagamentos devidos até a solução das pendências.

9.6.1. Quaisquer sustações ou retenções de pagamentos realizadas indevidamente pela CONTRATANTE deverão ser repostas à CONTRATADA, corrigidas pelo _____ (completar com índice de correção conhecido IPCA, IGPM, INCC etc.)

9.7. Nos termos da legislação vigente, a CONTRATANTE procederá às retenções dos impostos/tributos que lhe competirem (notadamente o INSS, ISSQN, CSLL e IR, dentre outros), recolhendo tais quantias em favor das instituições competentes. Cópia dos comprovantes de recolhimento de tais impostos/tributos devem ser repassados mensalmente à CONTRATADA.

CLÁUSULA DÉCIMA – SUBCONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS

10.1. A CONTRATADA em nenhuma hipótese poderá subcontratar a totalidade dos serviços.

10.2. Caso a subcontratação não esteja prevista no Anexo I, a CONTRATADA deverá obter autorização prévia e por escrito da CONTRATANTE para subcontratar qualquer parte dos serviços. A substituição de qualquer subcontratada sujeitar-se-á igualmente à prévia aprovação da CONTRATANTE.

10.3. A aceitação pela CONTRATANTE de qualquer subcontratada não isentará a CONTRATADA de suas obrigações e res-

ponsabilidades assumidas na forma deste contrato, permanecendo a CONTRATADA integralmente responsável perante a CONTRATANTE pelos serviços executados pelas suas subcontratadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Todos os desenhos, especificações técnicas e cópias de documentos fornecidos à CONTRATADA são de propriedade da CONTRATANTE. Tal documentação será fornecida à CONTRATADA para fins limitados em relação aos serviços contratados e não poderá ser usada para outros fins sem o prévio consentimento escrito da CONTRATANTE.

11.2. Se for constatado durante o andamento dos serviços que os prazos constantes do Cronograma Físico de execução dos serviços não estão sendo cumpridos por motivos imputáveis à CONTRATANTE, deverão ser alterados os programas de trabalho independentemente de notificação por parte da Fiscalização. Se os atrasos constatados forem de responsabilidade única e exclusiva da CONTRATADA, esta deverá providenciar, sem ônus para a CONTRATANTE, meios para eliminar os atrasos verificados e manter os serviços de acordo com o Cronograma Físico, incluindo a mobilização adicional de equipamentos e recursos.

11.3. A aceitação de qualquer parte dos serviços não deverá ser considerada como renúncia voluntária de quaisquer direitos oriundos de falhas da CONTRATADA no cumprimento de quaisquer de suas obrigações sob este contrato.

11.4. Fica estabelecido que a comunicação entre as partes será feita por escrito, por meio de cartas, e-mails e atas de reunião ou do Diário de Obras, que ficarão na obra sob a guarda da CONTRATADA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - PENALIDADES E RESPONSABILIDADES

12.1. Caso a CONTRATADA, por sua exclusiva e comprovada culpa, não execute ou conclua os serviços dentro dos prazos estabele-

cidos no Cronograma Físico deste contrato ou dentro de suas eventuais prorrogações ajustadas entre as partes, ficará sujeita à multa de 0,5% (cinco décimos percentuais) (adequar) do valor do evento em atraso por semana completa de atraso.

12.1.1. Na hipótese de a CONTRATADA, nas etapas subsequentes, conseguir corrigir o atraso verificado dentro do Cronograma Físico, o valor retido será restituído pela CONTRATANTE na primeira medição de serviços que se tornar devida após as correções feitas pela CONTRATADA.

12.2. Caso a CONTRATANTE não faça os pagamentos das importâncias devidas à CONTRATADA, com base nos prazos previstos no contrato, estará sujeita à multa de mora de 2,00% (dois por cento) (adequar), de caráter não compensatório, acrescida de juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês e/ou fração (adequar) e correção monetária com base na variação do Índice Geral de Preço de Mercado (IGPM/FGV) (adequar), calculados pro rata die. Essa compensação aplicar-se-á também sobre a eventual parcela de tempo em atraso referente às atividades da CONTRATANTE de aprovações de medição e autorizações para faturamento que resultarem em postergações dos pagamentos, comparativamente com o prazo total entre as aprovações das medições e o efetivo pagamento.

12.3. Quaisquer das partes que descumprir qualquer cláusula deste contrato estará sujeita à multa de valor equivalente a 0,5% (cinco décimos percentuais) (adequar) do valor total deste contrato, a ser aplicada semanalmente até o adimplemento da obrigação, limitada a 10% (dez por cento) (adequar) daquele valor.

12.4. No caso de suspensão ou de rescisão do contrato, sob qualquer razão, a CONTRATANTE pagará a CONTRATADA a importância equivalente a 10% (dez por cento) (adequar) do valor estimado do contrato a título de multa rescisória. O pagamento deverá ocorrer até 30 (trinta) dias (adequar) da comunicação da suspensão/rescisão e da emissão

dos documentos de cobrança, prevalecendo o que ocorrer primeiro.

12.5. No caso de a CONTRATADA incorrer em multas, estas serão devidas de pleno direito e poderão ser cobradas pela CONTRATANTE, mediante desconto de qualquer importância que a CONTRATADA tenha a receber da CONTRATANTE, desde que previamente comunicado por escrito à CONTRATADA, assegurado a esta o direito da ampla defesa e do contraditório.

12.6. Não obstante quaisquer outras condições, a responsabilidade da CONTRATADA perante a CONTRATANTE e terceiros no que tange à lei e a este contrato em relação a quaisquer penalidades e/ou indenizações oriundas do contrato fica limitada a 10% (dez por cento) (adequar) do valor original deste Contrato.

12.7. Em nenhuma das hipóteses previstas contratualmente arcará qualquer das partes, em relação uma a outra e a terceiros, com despesas com perdas e danos (tais como, perdas de produção, lucros cessantes, danos à imagem e custo de capital) em virtude da execução dos serviços objeto deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - BONIFICAÇÃO

13.1. Caso a CONTRATADA antecipe o prazo de conclusão dos serviços (ou de uma etapa específica, conforme estipulado no Cronograma Físico Contratual), a CONTRATADA fará jus a uma remuneração adicional de R\$ _____ (adequar percentual/valor) para cada dia/semana/mês (adequar) de antecipação efetiva do prazo de conclusão da aludida atividade. (Nota: esta cláusula pode ser ajustada para atingimento de prazo/marcos intermediários e indicadores de desempenhos específicos, dentre outras diversas maneiras de apurar o desempenho da CONTRATADA)

13.2. O pagamento da bonificação estipulada nesta cláusula será efetuado conjuntamente com as medições mensais da CONTRATADA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ACEITAÇÃO DOS SERVIÇOS

14.1. Os serviços executados e incluídos nos Boletins de Medição não serão considerados como aceitos, ainda que tenham sido pagos. Sua aceitação submete-se aos procedimentos estabelecidos a seguir, nesta cláusula.

14.2. A CONTRATADA deverá comunicar formalmente à CONTRATANTE a conclusão dos serviços objeto do presente contrato, para que a CONTRATANTE, no prazo máximo de 5 (cinco) dias (adequar), proceda, por intermédio da Fiscalização, à necessária verificação, com vistas a constatar sua fiel execução, recebendo esses serviços inicialmente em caráter provisório, mediante a emissão do Termo de Recebimento Provisório.

14.2.1. Se forem comprovadamente constatados defeitos, falhas ou omissões imputáveis exclusivamente à CONTRATADA, a CONTRATANTE deverá comunicá-los formalmente à CONTRATADA, e esta, a seu custo e dentro dos prazos acordados entre as partes, sanará as irregularidades apontadas, refazendo, total ou parcialmente, conforme o caso, os itens julgados insatisfatórios;

14.2.2. Uma vez executadas todas as necessárias correções e ficando constatada a perfeita execução dos serviços, a CONTRATADA solicitará à CONTRATANTE a aceitação dos serviços e a emissão do Termo de Recebimento Provisório, o qual será visado pela Fiscalização e entregue à CONTRATADA, no prazo máximo de 5 (cinco) dias (adequar);

14.2.3. Durante o período de carência de 30 (trinta) dias (adequar), contados a partir da assinatura do Termo de Recebimento Provisório, a CONTRATADA, às suas expensas e mediante comunicação escrita da CONTRATANTE, executará a correção e os reparos de defeitos ou omissões que venham a ser verificados nos serviços, excetuando os decorrentes de mau uso ou de má conservação.

14.3. O Termo de Recebimento Definitivo será emitido pela CONTRATANTE no prazo máximo de 5 (cinco) dias (adequar) após o

término do período de manutenção previsto na cláusula 14.2.3.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – GARANTIAS

15.1. A CONTRATADA responderá pela correção, segurança e solidez dos serviços executados por ela própria ou por suas subcontratadas, ficando obrigada a reparar ou refazer, a sua custa e dentro de prazo compatível acordado entre as partes, todos os defeitos, erros, falhas, omissões e quaisquer irregularidades comprovadamente de sua responsabilidade que venham a ser verificados nos serviços no decurso de prazo de 5 (cinco) anos, contados da data de emissão do Termo de Recebimento Definitivo (adequar), conforme previsto no Código Civil Brasileiro, exceto aquelas decorrentes de utilização inadequada ou em desconformidade com as orientações fornecidas.

15.2. Garantia do Fiel Cumprimento das Obrigações Contratuais – Como garantia do fiel cumprimento de suas obrigações contratuais e sem prejuízo das demais garantias aqui previstas, a CONTRATADA deverá apresentar, dentro de 30 (trinta) dias (adequar) a contar da assinatura deste contrato, seguro garantia (ou carta de fiança bancária) (adequar), com cobertura de 10% (dez por cento) (adequar) do preço inicial do contrato, como garantia do cumprimento de suas obrigações, assumidas neste contrato.

15.2.1. A garantia apresentada deverá ter validade de 30 (trinta) dias (adequar) após a emissão do Termo de Recebimento Definitivo dos serviços;

15.2.2. Se, por qualquer razão, até 30 (trinta) dias do vencimento do seguro garantia (ou da carta de fiança bancária) (adequar) ainda não tiver sido emitido o Termo de Recebimento Definitivo, a CONTRATADA obriga-se a substituir a garantia por outra, cujo valor será calculado com base no saldo previsto a ser executado e cuja validade será de 30 (trinta) dias (adequar) após a nova data estimada para a emissão do referido Termo de Recebimento Definitivo deste contrato. A

referida substituição deverá ser efetuada em até 20 (vinte) dias antes do vencimento do seguro garantia (ou da carta de fiança bancária) (adequar) a ser substituído;

15.2.3. Se o motivo da substituição não for de responsabilidade exclusiva e comprovada da CONTRATADA, os custos desta substituição serão arcados pela CONTRATANTE.

15.3. Garantia para Pagamentos Antecipados - Como garantia de adiantamentos por conta de obra, serviços, aquisição ou compra de materiais ou equipamentos a serem prestados para posterior prestação de contas ou como pagamento prévio à prestação de obrigação, a CONTRATADA deverá apresentar ao CONTRATANTE em até 15 (quinze) dias (adequar) da apresentação do(s) documento(s) de cobrança ou respectiva(s) fatura(s), seguro garantia (ou carta de fiança bancária) (adequar), no valor do adiantamento, com validade de até 30 (trinta) dias (adequar) após a data estimada para o cumprimento da obrigação.

15.3.1. Esta garantia poderá ser reduzida proporcionalmente à compensação do respectivo valor adiantado;

15.3.2. Se até 30 (trinta) dias do vencimento do seguro garantia (ou da carta de fiança bancária) (adequar) ainda não houver ocorrido o cumprimento da obrigação, a CONTRATADA obriga-se a substituir ou aditar a garantia, que corresponderá ao valor devido e terá o vencimento ajustado para 30 (trinta) dias (adequar) após a nova data estimada para o cumprimento da obrigação. A referida substituição deverá ser efetuada em até 20 (vinte) dias do vencimento do seguro garantia (ou da carta de fiança bancária) (adequar) a ser substituído.

15.4. As apólices do seguro garantia e/ou carta de fiança deverão ser devolvidas pela CONTRATANTE à CONTRATADA em até 30 (trinta) dias (adequar) do cumprimento da obrigação. Na hipótese da retenção das garantias ou sua não devolução por parte da CONTRATANTE na data prevista, ficará a CONTRATANTE sujeita a pagar à CONTRATA-

DA multa no valor de 0,5% (cinco décimos percentuais) (adequar) por semana de atraso, calculada sobre o valor das apólices.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – SEGUROS

16.1. A CONTRATADA manterá durante todo o prazo de vigência do presente Contrato os seguintes seguros, fornecendo à Fiscalização cópia das respectivas apólices:

16.1.1. Seguro de risco de engenharia e responsabilidade civil cruzada de construtor para a cobertura de danos, perdas e lesões pessoais, inclusive morte e materiais de terceiros, nomeando a CONTRATANTE e outras empreiteiras que estejam realizando serviços no canteiro de obras como cosseguradas;

16.1.2. Seguro de acidente de trabalho, extensivo às suas subcontratadas, nos termos da CLT e do Acordo Coletivo vigente.

Quando o seguro for de responsabilidade do CONTRATANTE, adotar a Cláusula 16.1 abaixo:

16.1. A CONTRATANTE manterá durante todo o prazo de vigência do presente contrato seguro de risco de engenharia e responsabilidade civil cruzada para a cobertura de danos, perdas e lesões pessoais, inclusive morte e materiais de terceiros, nomeando a CONTRATADA e outras empreiteiras que estejam realizando serviços no canteiro de obras como cosseguradas.

16.1.1. Na apólice deverá constar que a CONTRATADA e suas subcontratadas são cosseguradas;

16.1.2. Em caso de sinistro, a franquia limita-se ao valor de R\$ _____ (_____) (completar);

16.1.3. A responsabilidade da CONTRATADA quanto a indenizações e reclamações decorrentes de prejuízos, perdas e danos físicos ou materiais causados pela CONTRATADA à CONTRATANTE limita-se aos riscos não cobertos pelo referido seguro.

16.2. A CONTRATANTE fornecerá à CONTRATADA, no prazo máximo de 30 (trinta) dias

contados da assinatura do Contrato, cópia da apólice de seguro por ela contratada.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – SUSPENSÃO E RESCISÃO

17.1. O presente contrato poderá ser rescindido de pleno direito pela parte inocente se:

A) qualquer uma das partes comprovadamente tornar-se inadimplente em relação a qualquer obrigação, cláusula ou condições do presente contrato;

B) qualquer uma das partes, sem motivo justo, suspender a execução dos serviços antes de sua conclusão por período superior a 30 (trinta) dias;

C) qualquer uma das partes requerer recuperação judicial ou tiver decretada a sua falência, ou tornar-se insolvente, ou entrar em liquidação judicial ou extrajudicial.

17.2. O presente contrato poderá ser rescindido de pleno direito pela CONTRATANTE se:

A) a CONTRATADA não for comprovadamente diligente na execução dos serviços ou infringir reiteradamente as cláusulas do presente contrato;

B) a CONTRATADA incidir em multas além do limite de 10% (dez por cento) (adequar) do preço total deste contrato, como previsto nele.

17.3. O presente contrato poderá ser rescindido de pleno direito pela CONTRATADA se a CONTRATANTE atrasar o pagamento das faturas nele previstas, sem que haja justa razão para isso por período superior a 30 (trinta) dias ou infringir reiteradamente suas cláusulas (adequar).

17.4. A parte prejudicada deverá comunicar formalmente à parte inadimplente o seu inadimplemento, devendo esta corrigir seu inadimplemento dentro de 15 (quinze) dias (adequar) contados da data do recebimento da comunicação. Caso o inadimplemento não seja sanado neste prazo, a parte prejudicada poderá rescindir o presente contrato.

17.5. Ocorrendo a rescisão por qualquer dos motivos previstos nos itens anteriores, fica convencionado que:

A) a CONTRATADA removerá do canteiro de obras todos os equipamentos, máquinas e instalações de sua propriedade, obrigando suas subcontratadas a idêntica providência;

B) se for necessário a CONTRATANTE tiver que refazer ou corrigir algum serviço, o respectivo custo será previamente acordado com a CONTRATADA e deduzido de qualquer valor devido à CONTRATADA;

C) ambas as partes respondem por suas respectivas obrigações contratuais até a data da rescisão, inclusive pagamentos e penalidades já incorridas.

17.6. No caso de suspensão ou rescisão do contrato, sob qualquer razão, além da multa rescisória prevista neste contrato à parte infratora, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA os faturamentos já realizados e ainda não quitados, os serviços executados ainda não medidos/faturados, os materiais em trânsito e os custos das rescisões com fornecedores, subempreiteiros e funcionários, bem como os custos com a desmobilização de pessoal e equipamentos e eventual remobilização. O pagamento deverá ocorrer até 30 (trinta) dias da comunicação da suspensão/rescisão e da emissão dos documentos de cobrança, prevalecendo o que ocorrer primeiro.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - MARCAS E PATENTES

18.1. O uso de marcas, patentes, registros, processos e licenças envolvendo o objeto deste contrato é de inteira responsabilidade e ônus da CONTRATADA, não se responsabilizando a CONTRATANTE por qualquer utilização indevida.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - CESSÃO

19.1. A CONTRATADA não poderá ceder ou transferir, total ou parcialmente, o presente contrato sem o prévio consentimento escrito da CONTRATANTE.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - FORÇA MAIOR

20.1. Nenhuma das partes será responsável pelo descumprimento ou atraso no cumprimento das obrigações ora contratadas quando decorrentes de circunstâncias fora

de seu controle que afetem diretamente a obrigação inadimplida e que constituam força maior ou caso fortuito, nos termos do art. 393 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - TOLERÂNCIA E CONCESSÕES

21.1. Se qualquer das partes, em benefício da outra, permitir, mesmo por omissão, o descumprimento total ou parcial das cláusulas e condições do presente contrato, tal fato não poderá liberar, desonerar ou, de qualquer forma, afetar ou prejudicar o direito da outra de exigir o cumprimento dessas cláusulas e condições, que permanecerão inalteradas, sem que a tolerância importe em novação ao ora pactuado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - SIGILO

22.1. A CONTRATADA deverá manter absoluto sigilo sobre quaisquer dados ou informações a que tiver acesso em razão da prestação de serviços ora pactuada, comprometendo-se, a menos que estritamente necessário à execução dos serviços contratados, a não fornecer informações sobre a natureza ou o andamento dos serviços, dar conhecimento, transmitir ou ceder a terceiros, mesmo que parcialmente, qualquer dado de que tiver ciência ou documentação que lhe for entregue ou que preparar em função da execução dos serviços, salvo mediante autorização escrita da CONTRATANTE.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - TRABALHO INFANTIL OU ANÁLOGO AO ESCRAVO

23.1. A CONTRATADA assumirá a responsabilidade decorrente do cumprimento da legislação trabalhista e previdenciária de toda e qualquer mão de obra que porventura contratar e/ou utilizar em toda a cadeia produtiva e, principalmente, não utilizará trabalhos forçados, mão de obra infantil, jornada exaustiva de trabalho e condições degradantes de trabalho, conforme dispõe o art. 149 do Código Penal. Caso ocorra algum tipo de trabalho análogo ao de escravo, a CONTRATADA será

responsabilizada, civil e penalmente, conforme dispõe a legislação brasileira.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - ANTICORRUPÇÃO

24.1. Nenhuma das partes atuará em desacordo com a legislação vigente, inclusive a Lei 12.846/2013, direta ou indiretamente, mas não se limitando a fazer qualquer oferta, pagamento, promessa de pagamento ou autorização de pagamento de qualquer quantia, ou oferecer presentes, prometer dar, ou autorizar dar qualquer coisa, a qualquer funcionário público, qualquer partido político ou funcionário dele, qualquer candidato a cargo público ou pessoa a estes ligadas direta ou indiretamente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - SOLUÇÃO DE CONFLITOS E CONTROVÉRSIAS

25.1. Procedimento de resolução amigável

25.1.1. Se qualquer disputa ou divergência, seja de cunho técnico, administrativo, comercial ou financeiro, dentre outros, ocorrer entre a CONTRATANTE e a CONTRATADA com relação ao ou decorrente do presente instrumento, as partes envidarão seus melhores esforços para resolver essa disputa de maneira célere, por meio de discussões internas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

25.2. Junta de Resolução de Conflitos

25.2.1. Na hipótese de as partes não chegarem a uma solução amigável dentro do prazo estipulado na Cláusula 25.1.1 acima, o assunto será obrigatoriamente submetido à Junta de Resolução de Conflitos, desde que não haja restrição na legislação aplicável que obrigue e delegue tal julgamento exclusivamente ao poder público;

25.2.2. A Junta de Resolução de Conflitos será composta obrigatoriamente por 3 (três) membros, sendo um profissional indicado por cada uma das partes envolvidas e o terceiro, que terá o título de “Presidente da Junta de Resolução de Conflitos”, será indicado pelos membros de cada uma das partes contratantes;

25.2.3. O presidente da Junta de Resolução de Conflitos deverá ter a devida experiência em desenvolvimento, projeto, construção, engenharia e operação de _____ (detalhar o perfil do empreendimento) e nos termos e condições de contratos de engenharia, compra e construção na modalidade _____ (detalhar a modalidade do contrato);

25.2.4. Se em até 15 (quinze) dias após o término do prazo de 30 (trinta) dias citado na Cláusula 25.1.1 as partes não tiverem chegado a um acordo quanto à formação da Junta de Resolução de Conflitos, inclusive quanto à indicação do presidente da Junta de Resolução de Conflitos, a disputa deve ser submetida à Junta de Resolução de Conflitos;

25.2.5. Na hipótese de as partes não chegarem a um acordo no prazo de até 15 (quinze) dias quanto à indicação do presidente da Junta de Resolução de Conflitos, qualquer uma delas poderá solicitar que a (nomear câmara de arbitragem) proponha e nomeie o presidente da Junta de Resolução de Conflitos, com a ressalva de que não poderá ser parte afeta ou ter relacionamento posterior com qualquer uma das partes, além de atender aos demais requisitos técnicos previstos nesta cláusula;

25.2.6. No prazo máximo de 7 (sete) dias após a consolidação da Junta de Resolução de Conflitos, esta deverá iniciar os trabalhos para a definição da disputa em julgo;

25.2.7. Competirá ao presidente da Junta de Resolução de Conflitos proferir a sua decisão formal sobre a disputa tão logo seja possível e, no mais tardar, até 30 (trinta) dias após a instauração da Junta de Resolução de Conflitos. Na hipótese de ocorrerem conflitos internos entre os membros da Junta de Resolução de Conflitos na tomada de eventual decisão, competirá ao presidente da Junta de Resolução de Conflitos o esclarecimento de eventuais dúvidas e a divulgação do resultado da disputa dentro do prazo aqui estipulado, impreterivelmente;

25.2.8. O processo será sigiloso e não deverá ser considerado um processo de arbitragem, não se aplicando, portanto, as leis procedimentais relativas à arbitragem comercial;

25.2.9. A decisão da Junta de Resolução de Conflitos não será de observância obrigatória para as partes, sendo garantido às partes o direito de invocar os demais métodos de soluções de controvérsias elencados neste instrumento;

25.2.10. As despesas com a Junta de Resolução de Conflitos serão rateadas uniformemente pelas partes; Porém, cada uma delas será responsável pelas suas próprias despesas com relação a produção de provas;

25.2.11. As obrigações da CONTRATANTE e da CONTRATADA durante o andamento dos serviços não se alterarão por causa do processo interno conduzido perante a Junta de Resolução de Conflitos.

25.3. Toda e qualquer eventual controvérsia que surgir da interpretação ou execução do presente contrato ou a ele se relacionar que não for solucionada amigavelmente pelas partes, nos termos das Cláusulas 25.1 e 25.2, será resolvida por Arbitragem, de acordo com as normas do Regulamento de Arbitragem da _____ (completar), com sede em _____ (completar cidade/UF) e com a Lei de Arbitragem 9307/96, por 3 (três) árbitros, nomeados conforme o disposto no referido Regulamento. O idioma da arbitragem será o _____ (ajustar), sendo "vedada/ou aceita (ajustar) a resolução final por equidade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - FORO

26.1. Para a execução da sentença arbitral e o ajuizamento de eventuais medidas cautelares relacionadas à arbitragem, as partes elegem o Foro da Comarca de _____ (completar cidade/UF), com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor, para um só efeito, na presença das testemunhas, que também o assinam.

_____, _____ de _____
de 2 _____ (completar data)

(completar dados)

CONTRATANTE

Nome: _____

Cargo: _____

CONTRATANTE

Nome: _____

Cargo: _____

CONTRATADA

Nome: _____

Cargo: _____

CONTRATADA

Nome: _____

Cargo: _____

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

Identidade: _____

CPF: _____

Endereço: _____

Nome: _____

Identidade: _____

CPF: _____

Endereço: _____

MINUTA DE CONTRATO PARTICULAR A PREÇO GLOBAL

Sugestão de Contrato Particular de Prestação de Serviços, sob o regime de contratação a preços unitários, considerando condições contratuais que instituem um contrato mais equilibrado entre as partes.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS QUE ENTRE SI FAZEM:

De um lado,

_____ (nome completo da CONTRATANTE), empresa com sede na _____ (escrever endereço completo), inscrita no CNPJ sob o n. _____ (completar) e Inscrição Estadual n. _____ (completar), neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados, doravante denominada CONTRATANTE,

e, de outro lado,

_____ (nome completo da CONTRATADA), empresa com sede na _____ (escrever endereço completo), inscrita no CNPJ sob o n. _____ (completar) e Inscrição Estadual n. _____ (completar), neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados, doravante denominada CONTRATADA.

As partes acima, regularmente identificadas e qualificadas, ajustam de comum acordo o presente contrato, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a execução pela CONTRATADA, sob o regime de empreitada a preço global, de serviços de _____ (detalhar claramente o objeto contratual) nas instalações da CONTRATANTE, em _____ (escrever endereço completo), os quais serão realizados em estrita conformidade com as

disposições do presente contrato e dos documentos mencionados na Cláusula Terceira adiante, que, em forma de Anexos, integram o presente instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA - ESCOPO DOS SERVIÇOS

2.1. Os serviços serão executados consoantes as especificações contratuais, memoriais descritivos, critérios de medição e demais documentos relacionados na Cláusula Terceira deste contrato, com o fornecimento de mão de obra, equipamentos de construção e materiais necessários à plena execução dos serviços (detalhar bem e adequar de acordo com o objeto contratual).

CLÁUSULA TERCEIRA - DOCUMENTOS DO CONTRATO

3.1. Fazem parte integrante deste contrato os documentos a seguir relacionados, sendo que na hipótese de divergência entre os Anexos a prevalência será determinada pela ordem em que estão relacionados abaixo:

Anexo I - Proposta Comercial Consolidada n. _____ (completar) e Proposta Técnica Consolidada n. _____ (completar) da CONTRATADA, datadas de _____ (completar).

Anexo II - Lista dos projetos que geraram o preço global (relacionar todos os projetos, indicando número do projeto, data e numeração da revisão).

Anexo III - E-mails e correspondências trocadas durante a licitação (relacionar todos os documentos, indicando nome, data e revisão).

Anexo IV - Edital de Concorrência, Memorial Descritivo, Especificações Contratuais, Critérios de Medição, Desenhos, Normas e Procedimentos de Segurança, Preservação Ambiental, Saúde, Medicina e Higiene do Trabalho, Normas Internas da CONTRATANTE (relacionar todos os documentos, indicando nome, data e revisão).

Anexo V - _____ (completar).

3.2. Os documentos acima explicitados terão validade independente de transcrição, salvo no que, eventualmente, conflitarem com os termos do Contrato, caso em que prevalecerão as estipulações deste instrumento.

3.3. Em caso de ambiguidade ou dúvida na interpretação dos documentos de Contrato, tão logo detectadas, as partes deverão, por consenso, formalizar por escrito as interpretações necessárias para o esclarecimento de tais dúvidas ou discrepâncias.

3.4. Nenhum dos termos e das condições contidos no contrato e seus Anexos poderá ser alterado, omitido ou dispensado, salvo com o consentimento expresso das partes, mediante a emissão de Termo Aditivo ao Contrato.

CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

4.1. A CONTRATADA compromete-se a:

4.1.1. Agir de forma diligente e oportuna para atender a CONTRATANTE, observando cuidadosamente as boas práticas de execução dos serviços, a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis;

4.1.2. Observar todo o disposto neste contrato, atendendo ao estabelecido nos documentos constantes da Cláusula Terceira;

4.1.3. Fornecer e manter os equipamentos alocados sempre em perfeito estado de conservação e funcionamento, de modo a garantir o bom desempenho e a segurança de seus operadores e de terceiros;

4.1.4. Atender, no prazo acordado entre as partes, as requisições da CONTRATANTE para a reposição e/ou substituição de qualquer equipamento ou seu acessório e/ou ferramenta que não esteja comprovadamente em condições de atender ao desempenho e segurança dos operadores;

4.1.5. Acatar todas as disposições, normas e regulamentos da CONTRATANTE em suas instalações relacionadas neste instrumento. Caso tais documentos sejam modificados ou

sejam criados novos documentos, desde já as partes concordam em analisar e repactuar as novas condições de execução;

4.1.6. Organizar e manter a disciplina no canteiro de obras no que se refere ao pessoal próprio, terceiros a seu serviço ou visitantes da CONTRATADA;

4.1.7. Manter seu pessoal uniformizado e identificado;

4.1.8. Manter um funcionário apto a representá-la perante a CONTRATANTE por tempo integral no local de execução dos serviços;

4.1.9. Organizar e manter serviços de segurança, medicina, higiene e vigilância no canteiro de obras, bem como prestar os primeiros socorros a seus empregados;

4.1.10. Observar o cumprimento da legislação e os padrões da CONTRATANTE com relação aos aspectos ambientais vigentes na data das propostas da CONTRATADA;

4.1.11. Emitir o Relatório Diário de Obra, contendo informações relevantes quanto ao andamento dos serviços, que deverá ter o visto do engenheiro ou dos técnicos representantes da CONTRATANTE diariamente, sob pena de não serem aceitos;

4.1.12. A CONTRATADA deverá emitir até o 10º dia do mês subsequente, o Relatório Mensal de Progresso, contendo o registro da evolução dos trabalhos e os fatos importantes que afetaram o desempenho do empreendimento;

4.1.13. Entregar à CONTRATANTE, quando solicitado, cópia de todo documento usual de acompanhamento dos serviços e que venha ser solicitado pela Fiscalização, quer de natureza técnica, quer de natureza contábil, e, especialmente, os comprovantes de recolhimento do INSS, FGTS, Folha de Pagamento e ISSQN, por ocasião dos pagamentos dos serviços a serem efetuados pela CONTRATANTE à CONTRATADA, referentes ao mês anterior ao da prestação dos serviços;

4.1.14. Empregar métodos de trabalho que conduzam à boa qualidade final dos serviços e prestar os esclarecimentos solicitados em qualquer fase ou etapa de sua execução;

4.1.15. Assumir durante a execução dos serviços exclusiva responsabilidade por danos pessoais sofridos por empregados seus e de suas subcontratadas, exonerando expressamente a CONTRATANTE e a Fiscalização de qualquer responsabilidade, excetuando a hipótese dos danos decorrerem de atos praticados por prepostos dessas.

4.2. Colaborar com a CONTRATANTE, permitindo o acesso desta e de outras empresas contratadas por ela para desenvolver serviços no canteiro de obras e nas áreas em que estarão sendo desenvolvidos os serviços, desde que sem prejuízo do prazo dos custos orçados, da produtividade e da segurança da CONTRATADA.

4.3. A CONTRATADA é responsável pela solidez e segurança dos serviços, nos termos do art. 618 do Código Civil Brasileiro.

4.4. Garantir o acesso da Fiscalização a todos os locais onde estejam se realizando os serviços objeto deste Contrato.

4.5. Adotar medidas de proteção e salvaguarda das propriedades e instalações da CONTRATANTE ou de terceiros no canteiro de obras, adotando todas as medidas necessárias à preservação de tais bens, nos limites e moldes estabelecidos neste instrumento.

4.6. Todos os seguros de responsabilidade da CONTRATADA permanecerão em vigor até a conclusão definitiva dos serviços, respondendo a CONTRATADA integralmente por quaisquer prejuízos advindos do não atendimento desta obrigação.

4.7. A CONTRATADA assume plena e total responsabilidade pelos serviços, desde o seu início até o seu recebimento definitivo pela CONTRATANTE, conduzindo-os de acordo com o Cronograma Físico Contratual de execução da obra.

4.8. Refazer, sem qualquer ônus para a CONTRATANTE, qualquer parte dos serviços que

tenha sido executada comprovadamente de modo incorreto ou de forma insatisfatória, dentro do prazo que para tal for estabelecido entre as partes.

4.9. A CONTRATADA deverá efetuar no prazo máximo de 30 (trinta) dias (adequar), contados da data de assinatura do presente contrato e da autorização para início dos serviços, sob sua responsabilidade e custos, a Anotação de Responsabilidade Técnica do presente Contrato no CREA conforme previsto na Lei 6.496/77, apresentando a devida comprovação à CONTRATANTE.

4.10. A CONTRATADA deverá obter e manter em vigor, às suas expensas, quaisquer licenças ou autorizações que sejam obrigatórias para o seu funcionamento, exceto aquelas necessárias à implantação do empreendimento e as que dependam direta ou indiretamente de obrigações da CONTRATANTE ou de terceiros sob sua responsabilidade, por serem estas últimas de responsabilidade da CONTRATANTE (adequar).

4.11. A CONTRATADA declara estar ciente das condições normais e peculiares da região onde se localizam as obras objeto deste contrato, entre as quais, mas sem limitação: transporte, acesso, manuseio e armazenagem de materiais e/ou equipamentos, disponibilidade e qualidade da mão de obra, água e força elétrica, disponibilidade e estado de estradas e vias de acesso, condições climáticas, hidrológicas e outras.

4.12. A CONTRATADA compromete-se a executar a totalidade dos trabalhos pelo preço global constante da Cláusula Sétima, desde que sejam mantidas as especificações, detalhes, informações e os projetos relacionados no Anexo II e suas respectivas revisões.

CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

5.1. A CONTRATANTE deverá fornecer até o dia _____ (_____) (completar) todos os projetos executivos, desenhos, especificações, informações, detalhes e instruções complementares necessárias à completa e perfeita execução dos serviços contratados.

5.1.1. O projeto executivo deverá conter os elementos necessários e suficientes para possibilitar à CONTRATADA desenvolver os seus trabalhos, entre outros, ter um nível de precisão adequado de forma a possibilitar uma visão global da obra e identificar todos os elementos constitutivos com clareza.

5.2. A CONTRATANTE deverá entregar, tempestivamente, as áreas onde os trabalhos serão executados livres e desimpedidas e autorizar o início dos serviços ora contratados em tempo hábil, conjuntamente ou por etapas, observando as datas necessárias ao cumprimento do estabelecido no Cronograma Físico Contratual.

5.3. Caso ocorra algum atraso por parte da CONTRATANTE na liberação das áreas ou no fornecimento dos projetos executivos, desenhos, especificações, detalhes ou instruções necessárias à execução dos serviços, esta prorrogará o prazo contratual e reembolsará à CONTRATADA todos os custos adicionais em que a última incorrer em decorrência desse atraso, tais como, alteração na metodologia e/ou sequência executiva dos serviços, mão de obra e/ou equipamentos ociosos etc., visando restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

5.4. A CONTRATANTE compromete-se a:

5.4.1. Realizar os pagamentos de acordo com o estabelecido neste contrato;

5.4.2. Assegurar o acesso às suas instalações dos empregados e equipamentos necessários à prestação dos serviços;

5.4.3. Obter todas as licenças, inclusive as ambientais, necessárias à implantação das obras, exceto aquelas estipuladas neste instrumento cujo fornecimento seja de responsabilidade da CONTRATADA (adequar).

5.4.4. Credenciar formalmente, por escrito, perante a CONTRATADA a equipe de acompanhamento e fiscalização do contrato;

5.4.5. Informar à CONTRATADA, em tempo hábil, o número da matrícula CEI, para o recolhimento das contribuições ao INSS refe-

rente às obras objeto do contrato (adequar). (Nota: para a definição da parte a qual competirá a abertura da matrícula CEI, deve ser consultada a Instrução Normativa 971/2009 da Receita Federal Brasileira);

5.4.6. Assinar diariamente o Diário de Obras;

5.4.7. Responsabilizar-se pela compatibilização, integridade e legitimidade de todos os projetos e respectivas especificações por ela fornecidas;

5.4.8. Emitir, após a última medição, o Atestado de Capacidade Técnica dos serviços executados pela CONTRATADA. Para isso, a CONTRATADA fornecerá à CONTRATANTE uma minuta do referido documento, a qual a CONTRATANTE terá até 5 (cinco) dias úteis, contados da data do seu recebimento, para analisá-la, revisá-la e emití-la.

CLÁUSULA SEXTA – PRAZO

6.1. Os serviços serão executados no prazo de _____ (_____) dias (completar), contados a partir de _____ (completar), consoante o Cronograma Físico Contratual constante deste instrumento.

6.2. O prazo para execução e conclusão dos serviços poderá ser prorrogado nos seguintes casos:

6.2.1. Por motivo de força maior ou de caso fortuito, a que se refere o art. 393 do Código Civil Brasileiro;

6.2.2. Em decorrência da suspensão total ou parcial dos serviços pela CONTRATANTE, desde que tal suspensão não decorra de ação ou omissão da CONTRATADA;

6.2.3. Em virtude de modificações ou acréscimos nos serviços determinados pela CONTRATANTE;

6.2.4. Em decorrência de atraso por parte da CONTRATANTE na liberação de projetos, especificações, informações, detalhes, fornecimento de materiais de sua responsabilidade ou na liberação de frentes ou áreas de trabalho em tempo hábil ou nas condições

estabelecidas que provoquem efetivo atraso na execução dos serviços;

6.2.5. Em caso de ocorrência de greve, mesmo estando a CONTRATADA cumprindo com todas as obrigações constantes da CLT e Convenção Coletiva;

6.2.6. Em virtude de modificações ou alterações das condições contratuais que resultem no efetivo atraso na execução dos serviços;

6.2.7. Em virtude de ação ou omissão da CONTRATANTE;

6.2.8. Por conveniência das partes, mediante a de deliberação tomada de comum acordo.

6.3. Serão acrescidos, ao prazo indicado na Cláusula 6.1 supra, os dias em que os serviços estiverem paralisados devido às chuvas e suas consequências, capazes de, comprovadamente, influir no andamento dos serviços, desde que registrados no Diário de Obras e reconhecidos pela fiscalização.

6.4. Ocorrendo quaisquer das circunstâncias referidas nesta Cláusula, a CONTRATADA deverá comunicá-las à CONTRATANTE, justificando o eventual atraso no prazo de execução dos serviços que daí resultar. Nessa hipótese, as partes acordarão o novo prazo e condições para sua execução.

CLÁUSULA SÉTIMA - PREÇO CONTRATUAL

7.1. Pela execução dos serviços realizados e aceitos sob este Contrato de Empreitada a Preço Global, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o valor global de _____ (_____) (completar), base mês _____ (completar).

7.2. A remuneração dos serviços será efetuada com base nas medições, consoante Cláusula Nona deste Contrato.

7.3. O preço apresentado na Cláusula 7.1 inclui equipamentos de construção, sua manutenção, combustíveis, lubrificantes, mão de obra direta e indireta, encargos sociais, impostos, tributos e taxas, ferramentas e utensílios de qualquer natureza, serviços auxilia-

res e os materiais para a total execução dos serviços, além da administração e lucro, pelo que nenhum outro pagamento, reembolso ou compensação de qualquer natureza será devido à CONTRATADA em razão da execução dos serviços nas condições contratuais ora ajustadas (adequar).

7.3.1. Na ocorrência de greves no canteiro de obras, os custos daí advindos serão suportados pela CONTRATANTE, desde que a CONTRATADA esteja cumprindo com todas as obrigações constantes da legislação trabalhista e da Convenção Coletiva.

7.4. Não se constituirá em motivo para alteração do preço global a verificação de que foram executadas quantidades diferentes das previstas nas planilhas de orçamento, exceto se resultantes de modificações nos projetos básicos ou executivos introduzidas pela CONTRATANTE, as quais serão objeto de TERMO ADITIVO a este Contrato.

7.5. Sempre que as modificações de projeto solicitadas pela CONTRATANTE implicarem alterações de preços ou prazos contratuais, a CONTRATADA deverá informar à Fiscalização, por escrito, a extensão das alterações de preços e prazos envolvidos. Caso a CONTRATANTE concorde com as alterações de prazos e/ou preços indicados pela CONTRATADA, estas serão registradas em formulário apropriado antes da execução dos serviços solicitados, as correspondentes Modificações de Campo, que, uma vez aprovadas e assinadas pelos representantes das partes passarão a integrar o presente contrato, para todos os fins.

7.6. Os serviços que se fizerem necessários à execução de modificações introduzidas no escopo original, e/ou nas informações básicas para elaboração dos projetos, e/ou nas especificações contidas neste contrato, e/ou fruto da insuficiência de informações técnicas durante a fase de contratação das obras, e/ou alterações nos projetos já aprovados terão seus preços compostos tendo como base aqueles constantes da Planilha de Quantidades e Preços que integra o contrato ou, quando tal não for possível, mediante prévio

entendimento escrito entre as partes e que passará a fazer parte deste contrato.

7.7. Não haverá, sob qualquer título ou pretexto, alteração na remuneração aqui prevista quando, a fim de atender à programação acordada, a CONTRATADA realizar trabalhos noturnos ou em domingos e feriados ou mobilizar equipamentos ou outros recursos adicionais com a mesma finalidade, desde que o fato gerador que tenha motivado a alocação dos recursos adicionais seja de responsabilidade exclusiva da CONTRATADA.

7.8. Caso ocorra o desequilíbrio econômico/financeiro do contrato por motivos alheios à vontade das partes ou caso ocorram fatos contrários às condições contratadas nesta data e que venham a comprometer diretamente os serviços objeto deste contrato, fica acordado que as partes poderão repactuar os preços contratuais. Para isso, a CONTRATADA deverá apresentar à CONTRATANTE um estudo descrevendo tais fatos, sendo que as partes desde já se comprometem a analisar o assunto.

7.9. A CONTRATADA poderá, caso necessário, negociar os créditos oriundos deste contrato com as instituições financeiras de seu relacionamento, a fim de promover a cessão de direitos creditórios, nos termos da legislação vigente, mediante prévio acordo entre as partes.

7.10. Quaisquer leis, decretos, portarias, tributos, impostos, contribuições, convenções ou encargos legais aplicáveis ao contrato que forem criados, alterados ou extintos após a data base contratual, e que venham impactar os preços contratados deverão ser considerados pelas partes, promovendo-se os ajustes necessários nos parâmetros e condições contratuais diretamente afetados, de forma a serem considerados nos faturamentos correspondentes tão logo passem a vigorar.

CLÁUSULA OITAVA - REAJUSTAMENTO

8.1. Os preços aqui contratados são fixos e irrevogáveis por 12 (doze) meses contados da data-base indicada na Proposta Comer-

cial da CONTRATADA, parte integrante deste contrato, ou por prazo menor segundo a legislação vigente na época. Após esse período, os preços serão reajustados com base em uma fórmula paramétrica de reajuste, pactuada de boa-fé entre as partes, e que espelhe a variação dos custos dos insumos. (Nota: esta fórmula paramétrica poderá ser definida ainda à época da negociação do contrato).

CLÁUSULA NONA - MEDIÇÃO, FATURAMENTO E PAGAMENTO

9.1. Os preços dos serviços contratados serão faturados e pagos da seguinte forma:

9.1.1. _____% (_____ por cento) (completar) do valor global estipulado na Cláusula Sétima para o contrato serão pagos como sinal em até _____ (_____) dias (completar) da data da entrega pela CONTRATADA dos documentos de cobrança, mediante recibo a ser emitido pela CONTRATADA. Para o efetivo pagamento, a CONTRATADA deverá apresentar ainda, com uma antecedência mínima de _____ (_____) dias (completar) da data prevista para o pagamento, o respectivo seguro garantia (ou carta de fiança bancária) (adequar) no valor do sinal, conforme cláusula contratual adiante (ajustar condições);

9.1.2. _____% (_____ por cento) (completar) do valor global estipulado na Cláusula Sétima serão pagos de acordo com as medições dos serviços executados mensalmente, tomando-se por base a Tabela de Eventos, anexa a este contrato (ajustar condições).

9.2. Os serviços serão medidos conforme estabelecido nos Critérios de Medição, parte integrante deste contrato.

9.2.2. Caso não haja reivindicações a serem apresentadas pelas partes, um dos pré-requisitos para aprovação do Boletim de Medição será a inserção, em Ata de Reunião específica para o assunto, do seguinte texto: "As partes declaram nada ter a reivindicar uma da outra até a presente data

e concordam que eventual reinvidicação futura não levará em conta qualquer fato anterior a presente medição” (inserir dias e mês de referência). Serão ressalvadas as demais disposições deste instrumento, em especial atenção ao disposto na Cláusula Vigésima Quinta.

9.3. A partir da data do recebimento do Boletim de Medição, a CONTRATANTE terá 5 (cinco) dias corridos (adequar) para aprová-lo e autorizar a emissão do respectivo documento de cobrança. Os pontos controversos serão mantidos em discussão até o entendimento entre as partes, devendo a CONTRATANTE aprovar o restante da medição dentro do prazo supra. Aprovada a medição, a CONTRATADA emitirá o respectivo documento de cobrança em até 2 (dois) dias (adequar).

9.3.1. Tendo sido solucionado parte controversa, a CONTRATANTE terá 1 (um) dia útil (adequar) para liberar a emissão dos documentos de cobrança do saldo da medição, para pagamento nos prazos estabelecidos.

9.4. Os documentos de cobrança, acompanhados dos respectivos Boletins de Medição devidamente aprovados pela Fiscalização, terão seus pagamentos efetuados pela CONTRATANTE dentro de _____ (_____) dias corridos (completar) de sua correta apresentação à Fiscalização, mediante depósito de seu valor em conta corrente bancária a ser indicada por escrito pela CONTRATADA.

9.4.1. Caso sejam constatados pela CONTRATANTE erros, falhas ou divergências nos documentos de cobrança, por culpa exclusiva da CONTRATADA, o prazo para o pagamento acima estabelecido só será contado a partir da data de reapresentação pela CONTRATADA dos documentos de cobrança devidamente corrigidos, não cabendo qualquer atualização ou acréscimo sobre os pagamentos devidos.

9.5. A qualquer tempo, se forem encontrados erros ou omissões da CONTRATADA em

faturas já pagas, a CONTRATANTE poderá exigir as correções necessárias e consequente acerto de contas em faturas subsequentes.

9.6. No caso de a CONTRATADA, exclusiva e comprovadamente, deixar de cumprir quaisquer das condições estipuladas neste contrato, o fato ser-lhe-á expressamente comunicado pela CONTRATANTE, que se reserva o direito de, sem prejuízo de aplicação das penalidades previstas neste contrato, sustar quaisquer pagamentos devidos até a solução das pendências.

9.6.1. Quaisquer susterções ou retenções de pagamentos realizadas indevidamente pela CONTRATANTE deverão ser repostas à CONTRATADA, corrigidas pelo _____ (completar com índice de correção conhecido IPCA, IGPM, INCC, etc.).

9.7. Nos termos da legislação vigente, a CONTRATANTE procederá às retenções dos impostos/tributos que lhe competirem (notadamente o INSS, ISSQN, CSLL e IR, dentre outros), recolhendo tais quantias em favor das instituições competentes. Cópia dos comprovantes de recolhimento de tais impostos/tributos devem ser repassados mensalmente à CONTRATADA.

CLÁUSULA DÉCIMA – SUBCONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS

10.1. A CONTRATADA em nenhuma hipótese poderá subcontratar a totalidade dos serviços.

10.2. Caso a subcontratação não esteja prevista no Anexo I, a CONTRATADA deverá obter autorização prévia e por escrito da CONTRATANTE para subcontratar qualquer parte dos serviços. A substituição de qualquer subcontratada sujeitar-se-á igualmente à prévia aprovação da CONTRATANTE.

10.3. A aceitação pela CONTRATANTE de qualquer subcontratada não isentará a CONTRATADA de suas obrigações e responsabilidades assumidas na forma deste contrato, permanecendo a CONTRATADA integralmente responsável perante a CONTRATANTE pelos serviços executados pelas suas subcontratadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Todos os desenhos, especificações técnicas e cópias de documentos fornecidos à CONTRATADA são de propriedade da CONTRATANTE. Tal documentação será fornecida à CONTRATADA para fins limitados em relação aos serviços contratados e não poderá ser usada para outros fins sem o prévio consentimento escrito da CONTRATANTE.

11.2. Se for constatado durante o andamento dos serviços, que os prazos constantes do Cronograma Físico de execução dos serviços não estão sendo cumpridos por motivos imputáveis à CONTRATANTE, deverão ser alterados os programas de trabalho independentemente de notificação por parte da Fiscalização. Se os atrasos constatados forem de responsabilidade única e exclusiva da CONTRATADA, esta deverá providenciar, sem ônus para a CONTRATANTE, meios para eliminar os atrasos verificados e manter os serviços de acordo com o Cronograma Físico, incluindo a mobilização adicional de equipamentos e recursos.

11.3. A aceitação de qualquer parte dos serviços não deverá ser considerada como renúncia voluntária de quaisquer direitos oriundos de falhas da CONTRATADA no cumprimento de quaisquer de suas obrigações sob este contrato.

11.4. Fica estabelecido que a comunicação entre as partes será feita por escrito, por meio de cartas, e-mails e atas de reunião ou do Diário de Obras, que ficarão na obra sob a guarda da CONTRATADA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PENALIDADES E RESPONSABILIDADES

12.1. Caso a CONTRATADA, por sua exclusiva e comprovada culpa, não execute ou conclua os serviços dentro dos prazos estabelecidos no Cronograma Físico deste contrato ou dentro de suas eventuais prorrogações ajustadas entre as partes, ficará sujeita à multa de 0,5% (cinco décimos percentuais) (adequar) do valor do evento em atraso por semana completa de atraso.

12.1.1. Na hipótese de a CONTRATADA, nas etapas subsequentes, conseguir corrigir o atraso verificado dentro do Cronograma Físico, o valor retido será restituído pela CONTRATANTE na primeira medição de serviços que se tornar devida após as correções feitas pela CONTRATADA.

12.2. Caso a CONTRATANTE não faça os pagamentos das importâncias devidas à CONTRATADA, com base nos prazos previstos no contrato, estará sujeita a multa de mora de 2,00% (dois por cento) (adequar), de caráter não compensatório, acrescida de juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês e/ou fração (adequar) e correção monetária com base na variação do Índice Geral de Preço de Mercado (IGPM/FGV) (adequar), calculados pro rata die. Esta compensação aplicar-se-á também sobre a eventual parcela de tempo em atraso referente às atividades da CONTRATANTE de aprovações de medição e autorizações para faturamento que resultarem em postergações dos pagamentos, comparativamente com o prazo total entre as aprovações das medições e o efetivo pagamento.

12.3. Quaisquer das partes que descumprir qualquer cláusula deste contrato estará sujeita à multa de valor equivalente a 0,5% (cinco décimos percentuais) do valor total deste contrato, a ser aplicada semanalmente até o adimplemento da obrigação, limitada a 10% (dez por cento) (adequar) daquele valor.

12.4. No caso de suspensão ou de rescisão do contrato, sob qualquer razão, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA a importância equivalente a 10% (dez por cento) (adequar) do valor estimado do contrato a título de multa rescisória. O pagamento deverá ocorrer até 30 (trinta) dias (adequar) da comunicação da suspensão/rescisão e da emissão dos documentos de cobrança, prevalecendo o que ocorrer primeiro.

12.5. No caso de a CONTRATADA incorrer em multas, estas serão devidas de pleno direito e poderão ser cobradas pela CONTRATANTE, mediante desconto de qualquer importância que a CONTRATADA tenha a receber da CONTRATANTE, desde que previamente co-

municado por escrito à CONTRATADA, assegurado a esta o direito da ampla defesa e do contraditório.

12.6. Não obstante quaisquer outras condições, a responsabilidade da CONTRATADA perante a CONTRATANTE e terceiros no que tange à lei e a este contrato em relação a quaisquer penalidades e/ou indenizações oriundas do contrato fica limitada a 10% (dez por cento) (adequar) do valor original deste contrato.

12.7. Em nenhuma das hipóteses previstas contratualmente arcará qualquer das partes, em relação uma a outra e a terceiros, com despesas com perdas e danos (tais como perdas de produção, lucros cessantes, danos à imagem e custo de capital) em virtude da execução dos serviços objeto deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - BONIFICAÇÃO

13.1. Caso a CONTRATADA antecipe o prazo de conclusão dos serviços (ou de uma etapa específica, conforme estipulado no Cronograma Físico Contratual), a CONTRATADA fará jus a uma remuneração adicional de R\$ _____ (adequar percentual/valor) para cada dia/semana/mês (adequar) de antecipação efetiva do prazo de conclusão da aludida atividade. (Nota: esta cláusula pode ser ajustada para atingimento de prazo/marcos intermediários e indicadores de desempenhos específicos, dentre outras diversas maneiras de apurar o desempenho da CONTRATADA)

13.2. O pagamento da bonificação estipulada nesta cláusula será efetuado conjuntamente com as medições mensais da CONTRATADA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ACEITAÇÃO DOS SERVIÇOS

14.1. Os serviços executados e incluídos nos Boletins de Medição não serão considerados como aceitos, ainda que tenham sido pagos. Sua aceitação submete-se aos procedimentos estabelecidos a seguir, nesta cláusula.

14.2. A CONTRATADA deverá comunicar formalmente à CONTRATANTE a conclusão dos serviços objeto do presente contrato, para

que a CONTRATANTE, no prazo máximo de 5 (cinco) dias (adequar), proceda, por intermédio da Fiscalização, à necessária verificação, com vistas a constatar sua fiel execução, recebendo esses serviços inicialmente em caráter provisório, mediante a emissão do Termo de Recebimento Provisório.

14.2.1. Se forem comprovadamente constatados defeitos, falhas ou omissões imputáveis exclusivamente à CONTRATADA, a CONTRATANTE deverá comunicá-los formalmente à CONTRATADA, e esta, a seu custo e dentro dos prazos acordados entre as partes, sanará as irregularidades apontadas, refazendo, total ou parcialmente, conforme o caso, os itens julgados insatisfatórios;

14.2.2. Uma vez executadas todas as necessárias correções e ficando constatada a perfeita execução dos serviços, a CONTRATADA solicitará à CONTRATANTE a aceitação dos serviços e a emissão do Termo de Recebimento Provisório, o qual será visado pela Fiscalização e entregue à CONTRATADA, no prazo máximo de 5 (cinco) dias (adequar);

14.2.3. Durante o período de carência de 30 (trinta) dias (adequar), contados a partir da assinatura do Termo de Recebimento Provisório, a CONTRATADA, às suas expensas e mediante comunicação escrita da CONTRATANTE, executará a correção e os reparos de defeitos ou omissões que venham a ser verificados nos serviços, excetuando os decorrentes de mau uso ou de má conservação.

14.3. O Termo de Recebimento Definitivo será emitido pela CONTRATANTE no prazo máximo de 5 (cinco) dias (adequar) após o término do período de manutenção previsto na cláusula 14.2.3.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - GARANTIAS

15.1. A CONTRATADA responderá pela correção, segurança e solidez dos serviços executados por ela própria ou por suas subcontratadas, ficando obrigada a reparar ou refazer, a sua custa e dentro de prazo compatível acordado entre as partes, todos os defeitos, erros, falhas, omissões e quaisquer irregularidades

comprovadamente de sua responsabilidade que venham a ser verificados no decurso de prazo de 5 (cinco) anos, contados da data de emissão do Termo de Recebimento Definitivo (adequar), conforme previsto no Código Civil Brasileiro, exceto aquelas decorrentes de utilização inadequada ou em desconformidade com as orientações fornecidas.

15.2. Garantia do Fiel Cumprimento das Obrigações Contratuais – Como garantia do fiel cumprimento de suas obrigações contratuais e sem prejuízo das demais garantias aqui previstas, a CONTRATADA deverá apresentar, dentro de 30 (trinta) dias (adequar) a contar da assinatura deste contrato, seguro garantia (ou carta de fiança bancária) (adequar), com cobertura de 10% (dez por cento) (adequar) do preço inicial do Contrato, como garantia do cumprimento de suas obrigações assumidas neste contrato.

15.2.1. A garantia apresentada deverá ter validade de 30 (trinta) dias (adequar) após a emissão do Termo de Recebimento Definitivo dos serviços;

15.2.2. Se, por qualquer razão, até 30 (trinta) dias do vencimento do seguro garantia (ou da carta de fiança bancária) (adequar) ainda não tiver sido emitido o Termo de Recebimento Definitivo, a CONTRATADA obriga-se a substituir a garantia por outra, cujo valor será calculado com base no saldo previsto a ser executado, e cuja validade será de 30 (trinta) dias (adequar) após a nova data estimada para a emissão do referido Termo de Recebimento Definitivo deste contrato. A referida substituição deverá ser efetuada em até 20 (vinte) dias antes do vencimento do seguro garantia (ou da carta de fiança bancária) (adequar) a ser substituído;

15.2.3. Se o motivo da substituição não for de responsabilidade exclusiva e comprovada da CONTRATADA, os custos desta substituição serão arcados pela CONTRATANTE.

15.3. Garantia para Pagamentos Antecipados - Como garantia de adiantamentos por conta de obra, serviços, aquisição ou compra de materiais ou equipamentos a serem pres-

tados para posterior prestação de contas, ou como pagamento prévio à prestação de obrigação, a CONTRATADA deverá apresentar ao CONTRATANTE em até 15 (quinze) dias (adequar) da apresentação do(s) documento(s) de cobrança ou respectiva(s) fatura(s), Seguro Garantia (ou Carta de Fiança Bancária) (adequar), no valor do adiantamento, com validade até 30 (trinta) dias (adequar) após a data estimada para o cumprimento da obrigação.

15.3.1. Essa garantia poderá ser reduzida proporcionalmente à compensação do respectivo valor adiantado;

15.3.2. Se até 30 (trinta) dias do vencimento do seguro garantia (ou da carta de fiança bancária) (adequar) ainda não houver ocorrido o cumprimento da obrigação, a CONTRATADA obriga-se a substituir ou aditar a garantia, que corresponderá ao valor devido e terá o vencimento ajustado para 30 (trinta) dias (adequar) após a nova data estimada para o cumprimento da obrigação. A referida substituição deverá ser efetuada em até 20 (vinte) dias do vencimento do seguro garantia (ou da carta de fiança bancária) (adequar) a ser substituído.

15.4. As apólices do seguro garantia deverão ser devolvidas pela CONTRATANTE à CONTRATADA em até 30 (trinta) dias (adequar) do cumprimento da obrigação. Na hipótese da retenção das apólices ou sua não devolução por parte da CONTRATANTE na data prevista, ficará a CONTRATANTE sujeita a pagar à CONTRATADA multa no valor de 0,5% (cinco décimos percentuais) (adequar) por semana de atraso, calculada sobre o valor das apólices.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - SEGUROS

16.1. A CONTRATADA manterá durante todo o prazo de vigência do presente contrato os seguintes seguros, fornecendo à Fiscalização cópia das respectivas apólices:

16.1.1. Seguro de risco de engenharia e responsabilidade civil cruzada de construtor para a cobertura de danos, perdas e lesões pessoais, inclusive morte e materiais de terceiros, nomeando a CONTRATANTE e outras

empreiteiras que estejam realizando serviços no canteiro de obras como seguradas;

16.1.2. Seguro de acidente de trabalho, extensivo às suas subcontratadas.

Quando o seguro for de responsabilidade do CONTRATANTE, adotar a cláusula 16.1 abaixo:

16.1. A CONTRATANTE manterá durante todo o prazo de vigência do presente contrato seguro de risco de engenharia e responsabilidade civil cruzada para a cobertura de danos, perdas e lesões pessoais, inclusive morte e materiais de terceiros, nomeando a CONTRATADA e outras empreiteiras que estejam realizando serviços no canteiro de obras como cosseguradas.

16.1.1. Na apólice constará que a CONTRATADA e suas subcontratadas são cosseguradas e deverá estar explícito o valor da franquia devida em caso de sinistro;

16.1.2. Em caso de sinistro, a franquia limita-se ao valor de R\$ _____ (_____) (completar);

16.1.3. A responsabilidade da CONTRATADA quanto a indenizações e reclamações decorrentes de prejuízos, perdas e danos físicos ou materiais causados pela CONTRATADA à CONTRATANTE limita-se aos riscos não cobertos pelo referido seguro.

16.1.2. A CONTRATANTE fornecerá à CONTRATADA, no prazo máximo de 30 (trinta) contados dias da assinatura do Contrato, cópia da apólice de seguro por ela contratada.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – SUSPENSÃO E RESCISÃO

17.1. O presente contrato poderá ser rescindido de pleno direito pela parte inocente se:

A) qualquer uma das partes comprovadamente tornar-se inadimplente em relação a qualquer obrigação, cláusula ou condições do presente contrato;

B) qualquer uma das partes, sem motivo justo, suspender a execução dos serviços antes de sua conclusão por período superior a 30 (trinta) dias;

C) qualquer uma das partes requerer recuperação judicial ou tiver decretada a sua falência, ou tornar-se insolvente, ou entrar em liquidação judicial ou extrajudicial.

17.2. O presente contrato poderá ser rescindido de pleno direito pela CONTRATANTE se:

A) a CONTRATADA não for comprovadamente diligente na execução dos serviços, ou infringir reiteradamente as cláusulas do presente contrato;

B) a CONTRATADA incidir em multas além do limite de 10% (dez por cento) (adequar) do preço total deste contrato, como previsto.

17.3. O presente contrato poderá ser rescindido de pleno direito pela CONTRATADA se a CONTRATANTE atrasar o pagamento das faturas nele previstas, sem que haja justa razão para isso, por período superior a 30 (trinta) dias, ou infringir reiteradamente suas cláusulas (adequar).

17.4. A parte prejudicada deverá comunicar formalmente à parte inadimplente o seu inadimplemento, devendo esta corrigir seu inadimplemento dentro de 15 (quinze) dias (adequar) contados da data do recebimento da comunicação. Caso o inadimplemento não seja sanado neste prazo, a parte prejudicada poderá rescindir o presente contrato.

17.5. Ocorrendo a rescisão por qualquer dos motivos previstos nos itens anteriores, fica convenionado que:

A) a CONTRATADA removerá do canteiro de obras todos os equipamentos, máquinas e instalações de sua propriedade, obrigando suas subcontratadas a idêntica providência;

B) se a CONTRATANTE tiver que refazer ou corrigir algum serviço, o respectivo custo será previamente acordado com a CONTRATADA deduzido de qualquer valor devido à CONTRATADA;

C) ambas as partes respondem por suas respectivas obrigações contratuais até a data da rescisão, inclusive pagamentos e penalidades já incorridas.

17.6. No caso de suspensão ou rescisão do contrato, sob qualquer razão, além da multa rescisória prevista neste contrato à parte infratora, a CONTRATANTE pagará a CONTRATADA os faturamentos já realizados e ainda não quitados, os serviços executados ainda não medidos/faturados, os materiais em trânsito e os custos das rescisões com fornecedores, subempreiteiros e funcionários, bem como os custos com a desmobilização de pessoal e equipamentos e eventual remobilização. O pagamento deverá ocorrer até 30 (trinta) dias da comunicação da suspensão/rescisão e da emissão dos documentos de cobrança, prevalecendo o que ocorrer primeiro.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - MARCAS E PATENTES

18.1. O uso de marcas, patentes, registros, processos e licenças envolvendo o objeto deste contrato é de inteira responsabilidade e ônus da CONTRATADA, não se responsabilizando a CONTRATANTE por qualquer utilização indevida.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - CESSÃO

19.1. A CONTRATADA não poderá ceder ou transferir, total ou parcialmente, o presente contrato sem o prévio consentimento escrito da CONTRATANTE.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - FORÇA MAIOR

20.1. Nenhuma das partes será responsável pelo descumprimento ou atraso no cumprimento das obrigações ora contratadas, quando decorrentes de circunstâncias fora de seu controle que afetem diretamente a obrigação inadimplida e que constituam força maior ou caso fortuito, nos termos do art. 393 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - TOLERÂNCIA E CONCESSÕES

21.1. Se qualquer das partes, em benefício da outra, permitir, mesmo por omissão, o descumprimento total ou parcial, das cláusulas e condições do presente contrato, tal fato não poderá liberar, desonerar ou, de qualquer forma, afetar ou prejudicar o direito da outra de exigir o cumprimento dessas

cláusulas e condições, que permanecerão inalteradas, sem que a tolerância importe em novação ao ora pactuado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - SIGILO

22.1. A CONTRATADA deverá manter absoluto sigilo sobre quaisquer dados ou informações a que tiver acesso em razão da prestação de serviços ora pactuada, comprometendo-se, a menos que estritamente necessário à execução dos serviços contratados, a não fornecer informações sobre a natureza ou o andamento dos serviços, dar conhecimento, transmitir ou ceder a terceiros, mesmo que parcialmente, qualquer dado de que tiver ciência ou documentação que lhe for entregue ou que preparar em função da execução dos serviços, salvo mediante autorização escrita da CONTRATANTE.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - TRABALHO INFANTIL OU ANÁLOGO AO ESCRAVO

23.1. A CONTRATADA assumirá a responsabilidade decorrente do cumprimento da legislação trabalhista e previdenciária de toda e qualquer mão de obra que porventura contratar e/ou utilizar em toda a cadeia produtiva e, principalmente, não utilizará trabalhos forçados, mão de obra infantil, jornada exaustiva de trabalho e condições degradantes de trabalho, conforme dispõe o art. 149 do Código Penal. Caso ocorra algum tipo de trabalho análogo ao de escravo, a CONTRATADA será responsabilizada, civil e penalmente, conforme dispõe a legislação brasileira.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - ANTICORRUPÇÃO

24.1. Nenhuma das partes atuará em desacordo com a legislação vigente, inclusive a Lei 12.846/2013, direta ou indiretamente, mas não se limitando a fazer qualquer oferta, pagamento, promessa de pagamento ou autorização de pagamento de qualquer quantia, ou oferecer presentes, prometer dar, ou autorizar dar qualquer coisa, a qualquer funcionário público, qualquer partido político ou funcionário dele qualquer candidato a cargo público ou pessoa a estes ligadas direta ou indiretamente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – SOLUÇÃO DE CONFLITOS E CONTROVÉRSIAS

25.1. Procedimento de resolução amigável

25.1.1. Se qualquer disputa ou divergência, seja de cunho técnico, administrativo, comercial ou financeiro, dentre outros, ocorrer entre a CONTRATANTE e a CONTRATADA com relação ao ou decorrente do presente instrumento, as partes envidarão seus melhores esforços para resolver essa disputa de maneira célere, por meio de discussões internas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

25.2. Junta de Resolução de Conflitos

25.2.1. Na hipótese de as partes não chegarem a uma solução amigável dentro do prazo estipulado na Cláusula

25.1.1. acima, o assunto será obrigatoriamente submetido à Junta de Resolução de Conflitos, desde que não haja restrição na legislação aplicável que obrigue e delegue tal julgamento exclusivamente ao poder público;

25.2.2. A Junta de Resolução de Conflitos será composta obrigatoriamente por 3 (três) membros, sendo um profissional indicado por cada uma das partes envolvidas e o terceiro, que terá o título de “Presidente da Junta de Resolução de Conflitos”, será indicado pelos membros de cada uma das partes contratantes;

25.2.3. O presidente da Junta de Resolução de Conflitos deverá ter a devida experiência em desenvolvimento, projeto, construção, engenharia e operação de _____ (detalhar o perfil do empreendimento) e nos termos e condições de contratos de engenharia, compra e construção na modalidade _____ (detalhar a modalidade do contrato);

25.2.4. Se em até 15 (quinze) dias após o término do prazo de 30 (trinta) dias citado na Cláusula 25.1.1 as partes não tiverem chegado a um acordo quanto à formação da Junta de Resolução de Conflitos, inclusive quanto à indicação do presidente da Junta de Resolução de Conflitos, a disputa deve ser submetida à Junta de Resolução de Conflitos;

25.2.5. Na hipótese de as partes não chegarem a um acordo no prazo de até 15 (quinze) dias quanto à indicação do presidente da Junta de Resolução de Conflitos, qualquer uma delas poderá solicitar que a _____ (nomear câmara de arbitragem) proponha e nomeie o presidente da Junta de Resolução de Conflitos, com a ressalva, porém, de que não poderá ser parte afeta ou ter relacionamento posterior com qualquer uma das partes, além de atender aos demais requisitos técnicos previstos nesta cláusula;

25.2.6. No prazo máximo de 7 (sete) dias após a consolidação da Junta de Resolução de Conflitos, esta deverá iniciar os trabalhos para a definição da disputa em juízo;

25.2.7. Competirá ao presidente da Junta de Resolução de Conflitos proferir a sua decisão formal sobre a disputa tão logo seja possível e, no mais tardar, até 30 (trinta) dias após a instauração da Junta de Resolução de Conflitos. Na hipótese de ocorrerem conflitos internos entre os membros da Junta de Resolução de Conflitos na tomada de eventual decisão, competirá ao presidente da Junta de Resolução de Conflitos o esclarecimento de eventuais dúvidas e a divulgação do resultado da disputa dentro do prazo aqui estipulado, impreterivelmente;

25.2.8. O processo será sigiloso e não deverá ser considerado um processo de arbitragem, não se aplicando, portanto, as leis procedimentais relativas à arbitragem comercial;

25.2.9. A decisão da Junta de Resolução de Conflitos não será de observância obrigatória para as partes, sendo garantido às partes o direito de invocar os demais métodos de soluções de controvérsias elencados neste instrumento;

25.2.10. As despesas com a Junta de Resolução de Conflitos serão rateadas uniformemente pelas partes; Porém, cada uma delas será responsável pelas suas próprias despesas com relação a produção de provas;

25.2.11. As obrigações da CONTRATANTE e da CONTRATADA durante o andamento dos

serviços não se alterarão por causa do processo interno conduzido perante a Junta de Resolução de Conflitos.

25.3. Toda e qualquer eventual controvérsia que surgir da interpretação ou execução do presente contrato, ou a ele se relacionar que não for solucionada amigavelmente pelas partes nos termos das Cláusulas 25.1 e 25.2, será resolvida por Arbitragem, de acordo com as normas do Regulamento de Arbitragem da _____ (completar), com sede em _____ (completar cidade/UF) e com a Lei de Arbitragem 9307/96, por 3 (três) árbitros, nomeados conforme o disposto no referido Regulamento. O idioma da arbitragem será de _____ (ajustar), sendo "vedada/ou aceita" (ajustar) a resolução final por equidade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - FORO

26.1. Para a execução da sentença arbitral e o ajuizamento de eventuais medidas cautelares relacionadas à arbitragem, as partes elegem o Foro da Comarca de _____ (completar cidade/UF), com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor, para um só efeito, na presença das testemunhas, que também o assinam.

_____, _____ de _____
de 2 _____ (completar data)

(completar dados)

CONTRATANTE

Nome: _____

Cargo: _____

CONTRATANTE

Nome: _____

Cargo: _____

CONTRATADA

Nome: _____

Cargo: _____

CONTRATADA

Nome: _____

Cargo: _____

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

Identidade: _____

CPF: _____

Endereço: _____

Nome: _____

Identidade: _____

CPF: _____

Endereço: _____







**PUBLICAÇÕES
CBIC**

PUBLICAÇÕES CBIC

Acesse o site da CBIC (www.cbic.org.br/publicacoes) e baixe os livros gratuitamente.
Disponíveis em português, inglês e espanhol.

POLÍTICAS TRABALHISTAS



Segurança e Saúde na Indústria da Construção - Prevenção e Inovação
Ano: 2019



Guia Contrate Certo – 3ª Edição
Ano: 2018



Manual de Segurança e Saúde no Trabalho para Instalação Elétrica Temporárias na Indústria da Construção
Ano: 2018



Encargos Previdenciários e Trabalhistas no Setor da Construção Civil
Ano: 2018



Cartilha Edificar o Trabalho
Ano: 2017



Guia Prático para Cálculo de Linha de Vida e Restrição para a Indústria da Construção
Ano: 2017



Manual Básico de Indicadores de Produtividade na Construção Civil – Relatório Completo
Ano: 2017



Manual Básico de Indicadores de Produtividade na Construção Civil
Ano: 2017



Guia para gestão segurança nos canteiros de obras
Ano: 2017



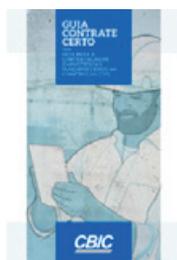
Guia Orientativo de Incentivo à Formalidade
Ano: 2016



Guia Orientativo de Segurança
Ano: 2015



Guia Orientativo Áreas de Vivência
Ano: 2015



Guia Contrate Certo
Ano: 2014

INFRAESTRUTURA



Distribuição de Riscos nas Concessões Rodoviárias
Ano: 2018



Impacto Econômico e Social da Paralisação das Obras Públicas
Ano: 2018



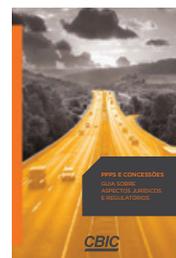
Excelência em Gestão na Construção
Ano: 2017



Concessões e Parcerias Público-Privadas
Ano: 2017



Propostas para Ampliar a Aplicação em Estados e Municípios (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Guia sobre Aspectos Jurídicos e Regulatórios (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Propostas para Ampliar a Participação de Empresas (2ª Edição)
Ano: 2016



Guia para Organização de Empresas em Consórcios (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Ciclo de Eventos Regionais Concessões e PPPs - Volume 2 (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Ciclo de Eventos Regionais Concessões e PPPs - Volume 1 (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Um Debate Sobre Financiamento de Longo Prazo para Infraestrutura
Ano: 2016



PAC - Avaliação do Potencial de Impacto Econômico
Ano: 2016



PAC - Radiografia dos Resultados 2007 a 2015
Ano: 2016



Encontro Internacional de Infraestrutura e PPPs (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2015



Investimento em Infraestrutura e Recuperação da Economia (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2015



Proposta para Ampliar a Participação de Empresas 1ª Edição (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2015



Cartilha CBIC - TCU
Ano: 2014

SUSTENTABILIDADE



O Futuro da Minha Cidade - Manual 2ª edição
Ano: 2018



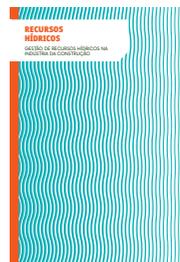
Energia na Construção
Ano: 2017



Gestão de Recursos Hídricos na Indústria da Construção (Disponível também em inglês)
Ano: 2017



Energias Renováveis (Disponível também em espanhol)
Ano: 2016



Recursos Hídricos (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Mapeamento de Incentivos Econômicos para construção Sustentável (Disponível também em espanhol)
Ano: 2015



Guia de Compra Responsável na Construção (Disponível também em espanhol)
Ano: 2015



O Futuro da Minha Cidade
Ano: 2015



Guia de Orientação para Licenciamento Ambiental (Disponível também em espanhol)
Ano: 2015



Desenvolvimento com Sustentabilidade
Ano: 2014



Desafio de Pensar o Futuro das Cidades
Ano: 2014

INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA



Letras Imobiliárias Garantidas e o Crédito Habitacional
Ano: 2017



Indicadores Mobiliários Nacionais
Ano: 2017



Cartilha - Por Uma Nova Cultura Urbana
Ano: 2017



Caderno - Por Uma Nova Cultura Urbana
Ano: 2017



Perenidade dos Programas Habitacionais
Ano: 2016



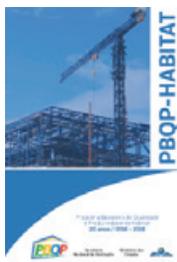
Eficiência na Construção - Brasil mais Eficiente, País mais Justo
Ano: 2015



O Custo da Burocracia no Imóvel
Ano: 2015



I Encontro Nacional sobre Licenciamentos na Construção
Ano: 2015



Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat
Ano: 2019



Habitação 10 anos no Futuro - Relatório Final
Ano: 2018



Habitação 10 anos no Futuro - Sinais
Ano: 2018



RoadShow BIM
Ano: 2018



Catálogo de Normas Técnicas Edificações
Ano: 2017



Guia Esquadrías para Edificações
Ano: 2017



Coletânea - BIM
Ano: 2016



Cartilha do BIM
Ano: 2016



Norma de desempenho: Panorama Atual e Desafios Futuros
Ano: 2016



Catálogo de Inovação na Construção Civil
Ano: 2016



Boas Práticas Para Entrega Do Empreendimento – Desde a Sua Concepção
Ano: 2016



Análise dos Critérios de Atendimento à Norma de Desempenho ABNT NBR 15.575
Ano: 2016



Guia de Elaboração de Manuais
Ano: 2014



Dúvidas Sobre a Norma de Desempenho – Especialistas Respondem
Ano: 2014



2º Caderno de Caso de Inovação na Construção Civil
Ano: 2014



Estratégias para a formulação de Política de Ciência, Tecnologia e Inovação para a indústria da Construção Civil
Ano: 2013



Guia da Norma de Desempenho
Ano: 2013



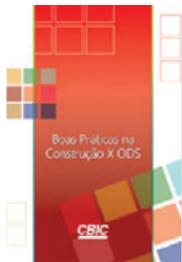
Tributação Industrialização e Inovação Tecnológica na Construção Civil
Ano: 2013



1º Caderno de Casos de Inovação na Construção Civil
Ano: 2011



Comunicação de Engajamento - Pacto Global
Ano: 2019



Boas Práticas na Construção X ODS
Ano: 2019



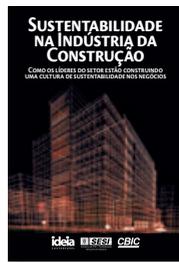
Ética & Compliance na Construção Civil: Fortalecimento do Controle Interno e Melhoria dos Marcos Regulatórios & Práticas (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Ética e Compliance - Volume I (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Ética e Compliance - Volume II (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Sustentabilidade na Indústria da Construção
Ano: 2016



Ética & Compliance
Ano: 2015



Avaliação de Impactos do Dia Nacional da Construção Social: Valorizando e Transformando o Trabalhador do Setor da Construção
Ano: 2015



Trabalhadores da Construção
Ano: 2015



Mulheres na Construção
Ano: 2015



Passo a passo da Tecnologia Social do Dia Nacional da Construção Social
Ano: 2014



Guia CBIC de Boas Práticas em Sustentabilidade na Indústria da Construção
Ano: 2014



Flores do Canteiro
Ano: 2014



Relatório Técnico 90° ENIC



Relatório Técnico 89° ENIC



Relatório Técnico 88° ENIC



Relatório Técnico 87° ENIC



Relatório de Atividades -
Julho 2014 a Julho 2017



apoio



correalização



realização





apoio



correalização



realização

