

# GERENCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO

## CIVIL

FSP - Faculdade Sudoeste Paulista  
Departamento Engenharia Civil



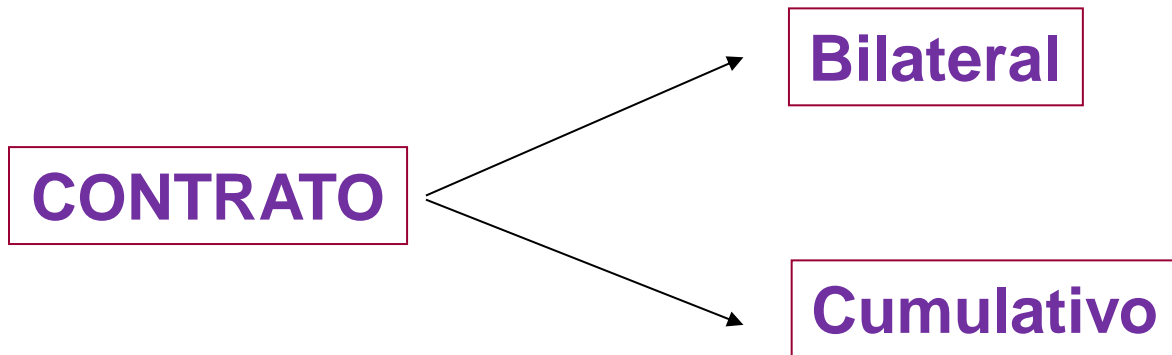
**ENG<sup>a</sup>. M.Sc. Ana Lúcia de Oliveira Daré**

Cap. 7: O CONTRATO DE  
CONSTRUÇÃO

# 7.1 Conceituação

---

Contrato é o documento escrito, de valor legal, firmado livremente, cujo conteúdo visa a estabelecer as condições gerais e específicas resultantes da vontade das partes envolvidas, no caso da área de engenharia, prestações de serviços diversos como construções, administrações de serviços técnicos, assessorias, consultorias, elaborações de projetos, orçamentos, fiscalizações, etc.





# Estrutura do documento contratual

---

- Preâmbulo - parte preliminar, com o título do documento, a qualificação das partes, o regime do contrato e sua finalidade resumida;
- Escopo ou contexto - subdividido em Cláusulas, que reúnem em si os assuntos afins, explorando-os e esgotando-os totalmente;
- Cláusulas - subdivididas em itens e alíneas, conforme necessidades e conveniências, facilitando sua leitura e entendimento;
- Anexos - devem ser mencionados um a um, sempre com seus dados de identificação - números, datas, autores, aprovações, etc.
- Final - local e data da sua celebração, seguidos das assinaturas das partes ou seus representantes mais as assinaturas de duas testemunhas.

# Princípios do Direito Contratual

---

## 1) Autonomia da vontade (inter partes)

- ✓ Liberdade de Contratar
- ✓ Liberdade Contratual

## 2) Supremacia da ordem pública

- ✓ Fundamenta a função social do contrato

## 3) Obrigatoriedade dos contratos (pacta sunt servanda)

## 4) Boa-fé



## 7.2 Cláusulas Indispensáveis

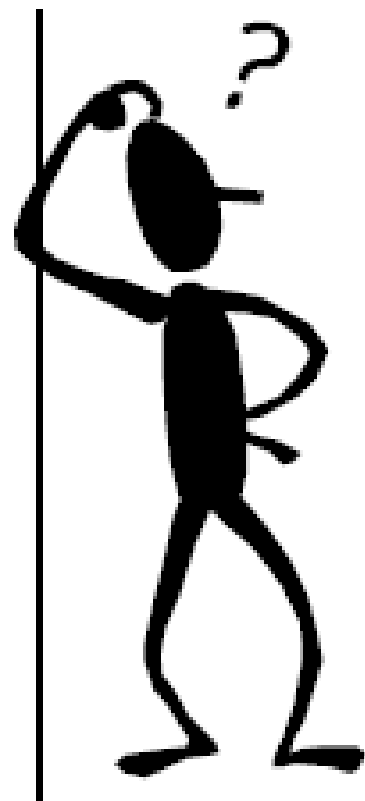
- ◆ Preâmbulo com Título e Qualificação das Partes

### Cláusulas indispensáveis:

- ◆ Objeto
- ◆ Obrigações e Direitos do Contratado
- ◆ Obrigações e Direitos do Contratante
- ◆ Prazos (totais e parciais) e Data de Início
- ◆ Preços e Reajustamentos
- ◆ Forma de Pagamento
- ◆ Penalidades e Multas
- ◆ Tolerâncias - Casos fortuitos e de força maior
- ◆ Documentos Integrantes do Contrato
- ◆ Rescisão
- ◆ Foro

### Encerramento:

- ◆ Data, local e assinaturas das partes
- ◆ Assinaturas de duas testemunhas





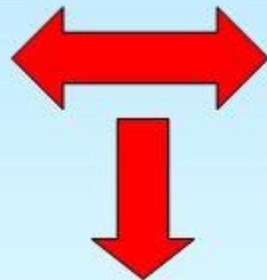
**Eng<sup>a</sup> M.Sc. Ana Lúcia de Oliveira Daré**

# CONCEITOS

## Contrato de EMPREITADA

aquele celebrado entre:

proprietário,  
incorporador,  
dono da obra ou  
condômino



empresa

execução de obra ou  
serviço de construção civil

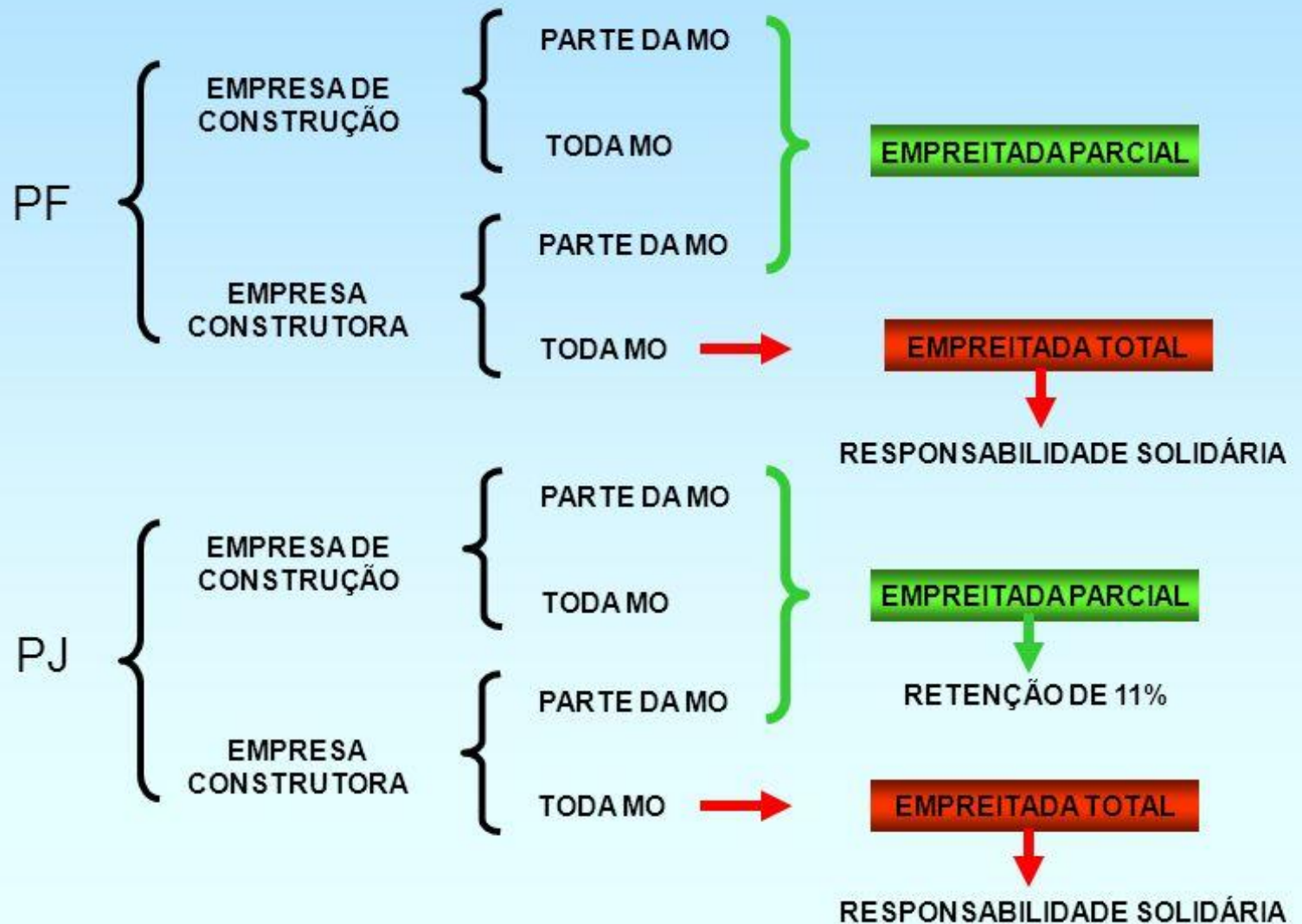
(inciso XXVII, art. 322 IN 971/2009)

podendo ser: empreitada

**Total ou Parcial**



# Proprietário Faz Contrato de Empreitada



## 7.3 Requisitos de Qualidade dos Contratos de Locação

---

- O documento deve ser conciso (sem omissões, excessos ou repetições);
- **Atender sempre os interesses de ambas as partes;**
- Apresentar linguagem simples, correta, clara, objetiva e precisa;
- **Não conter condições indefinidas, dando margem a tomadas de decisões "a posteriori" ou por vias judiciais;**
- Não dar chances de interpretações duvidosas, duplas ou múltiplas;
- **Esgotar completamente cada assunto dentro da sua própria Cláusula e item específico, não tratando de um mesmo assunto em cláusulas diversas e**
- Ser explicativo e esclarecedor, quando necessário.

**Mas, é possível alterar  
alguma condição  
contratual, após ele ser  
assinado?**



**É claro que sim !**

## 7.3 Termos Aditivos Contratuais

### O que são?

“São termos que se redigem ao final dos Contratos, alterando-se a(s) condição(ões) acordadas, os quais deverão ser numerados na ordem de surgimento, datados e assinados pelas partes.”

## 7.5 O Diário de Obra

- Esse livro ou arquivo eletrônico é utilizado para registro de todos os eventos significativos da obra e que tragam consequências representativas para o projeto. Podemos citar, entre os casos mais comuns, dignos de registro no Diário de Obra:

# DIÁRIO DE OBRA

Alterações, voluntárias ou não,  
nos projetos

Alterações, voluntárias ou não, nas  
especificações técnicas

Fatores involuntários que interfiram nos prazos  
(casos fortuitos/força maior)

Fatores involuntários que interfiram nos preços de obra  
(desequilíbrio financeiro)

Fatos novos que, de alguma forma, interfiram no projeto

Outros registros, a julgamento do engenheiro responsável



## 7.6 A Elaboração de Contratos

### 7.6.1 Diretrizes Contratuais – Check-List

- estado em que o imóvel se encontra no início e deverá ser entregue ao final
- responsabilidade técnica e administração geral da obra
- prazo para entrega dos serviços e casos fortuitos
- orientação técnica e direção geral da obra
- recrutamento e seleção de funcionários, empreiteiros, etc
- serviços especializados, consultores, calculistas, projetistas, testes, etc

## 7.6.1 Diretrizes Contratuais – Check-List

- fornecedores e critérios para escolha de todos os elementos
- sub empreitar? em parte? total?
- solidez e segurança da obra
- orientações a projetistas, quando necessário
- alterações de projetos e especificações técnicas? quando? como? qualquer tipo?
- definir empregador, trabalhos rotineiros de administração da mão de obra
- requisitos de qualidade dos funcionários e prestadores de serviços



- tomadas de preço, pagamento de fornecedores e outros
- responsabilidades sobre a propriedade do Contratante
- segurança dos funcionários da obra
- recebimento, conferência e estocagem dos materiais na obra
- pedidos de afastamento de funcionários
- previsão de despesas, periodicidade, prazos para apresentação e sanções
- relatório e comprovantes de despesas nos períodos e prazos de entrega

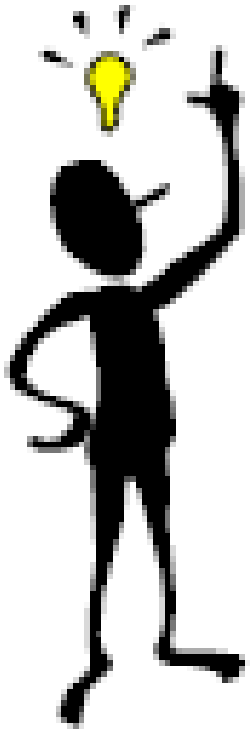
- pagamento das despesas, enumerando-as - projetos, detalhes, aprovações, cópias, especificações, taxas, emolumentos, água, luz, telefone, combustíveis, lubrificantes, controles tecnológicos, consultorias, salários de funcionários, encargos sociais, subempreiteiros, serviços especializados, equipamentos, ferramentas, manutenções, alugueis, materiais de consumo da obra, transportes externo e interno, remoção de entulhos, vigilância, seguros de acidentes, danos civis a terceiros, processos judiciais e extrajudiciais, vistorias, perícias, taxas de encerramento de obra e outras despesas, custo da obra estimado, fixo, reajustável, índice de reajustamento

## 7.6.1 Diretrizes Contratuais – Check-List

- remuneração do Contratado, forma, valor, datas de recebimento, atrasos e multas
- condições para fazer jus ao recebimento
- condições para rescisão contratual e foro
- termos aditivos contratuais



## 7.6.2 A Redação dos Contratos de Construção



- Qualquer que seja a natureza ou objeto dos Contratos, eles sempre apresentam uma forma e cláusulas já consolidadas pelo uso, redigidos em linguagem, de certa maneira padronizada dentro de cada objeto de contrato, podendo, no entanto, apresentar variações na forma.

## DICAS PARA CONTRATAR UM BOM PEDREIRO

- 1) Peça indicação ao Sindicato da categoria, a um parente ou amigo
- 2) Converse com o profissional para saber qual a especialidade dele
- 3) Procure saber onde ele trabalha ou já trabalhou
- 4) Pesquise se ele responde a algum processo na Justiça
- 5) Acerte como será o serviço e quanto tempo levará para concluí-lo
- 6) Se possível, faça um contrato especificando o serviço e os prazos

Fonte: 5TICRME

[jangadeiroonline.com.br](http://jangadeiroonline.com.br)

**OBRIQADA !!!**