

A ARTE DE PREVER CENÁRIOS

POR CAMILA GUESA

➔ **POR SE TRATAR DE UM** setor que envolve uma série de cálculos e arrojados que modificam espaços em longo prazo, as relações contratuais na construção civil consideram mudanças também em grandes períodos que, obviamente, podem ser influenciados por fatores previstos ou não (externos, por exemplo), expressos e considerados na gestão de contratos – um dos principais documentos do setor. É ele que estabelece vínculo entre equipe que elabora a proposta e quem realizará a ação/obra.

Em miúdos, a gestão de contratos é o conjunto das técnicas, procedimentos, medidas e controles que visam à direção correta e eficaz de todas as variáveis envolvidas na contratação. Inclui a proposta comercial, a discussão e redação de cláusulas, o que compete a quem, cautelas na formalização, considerando também a execução, acompanhamento e entrega do trabalho – válido para todos os tipos de relações do setor: seja obra completa, projeto, serviço ou uma execução mais simples.

A gestão de contrato de obras se relaciona à avaliação técnico-jurídica das cláusulas contratuais, especialmente no que diz respeito aos prazos para implementação de cada uma das fases da obra e das cláusulas que disponham a respeito de formas

IMPORTANTES DOCUMENTOS DO SETOR, O CONTRATO DE OBRAS DEVE PROTEGER E ZELAR PELO BEM DA OBRA E DAS PARTES ENVOLVIDAS, INCLUINDO MAZELAS HABITUAIS E IMPREVISTOS



“AINDA QUE NO MOMENTO DO ACORDO A IDEIA DE RESCISÃO NÃO SEJA SEQUER COGITADA, É IMPORTANTE PARA O CONSTRUTOR SABER QUAIS INSTRUMENTOS JURÍDICOS PODEM SER ACIONADOS, TANTO EM SEU FAVOR QUANTO EM SEU DETRIMENTO”

LUIZ PAULO DAMMSKI, SÓCIO DA DAMMSKI & MACHADO ADVOGADOS ASSOCIADOS,



© GUSTAVO DINEZ / DIVULGAÇÃO

e índices de reajuste. “A compreensão destes elementos, bem como a sua inclusão no cronograma são de suma importância para o atingimento do resultado final lucrativo para todos”, explica o sócio da Dammski & Machado Advogados Associados, o advogado Luiz Paulo Dammski. Na prática, sua composição envolve análises de viabilidade técnica, gestão de orçamentos, criação e gestão do planejamento, contratação de fornecedores, gestão de suprimentos e pagamentos, fiscalização da execução e alinhamento com *stakeholders*.

Como já dito, é um dos primeiros e principais documentos feitos no setor entre partes e se aplica desde a fase pré-contratual, passando pela fase contratual propriamente dita (entre a celebração do documento e o termo de recebimento da obra ou serviço) até a fase após

o encerramento formal da relação, quando ainda subsistem deveres de garantias, sigilo de informações, assistência técnica e outros.

Tais deveres pós-contratuais assumem importância não apenas jurídica, mas, também, do ponto de vista do marketing e da conservação da reputação do profissional, itens valiosos para o incremento das indicações e demanda de novos projetos. Deve incluir ainda o reconhecimento das cláusulas que impliquem em rescisão unilateral – tanto para o construtor quanto para o contratante. “Ainda que no momento do acordo a ideia de rescisão não seja sequer cogitada, é importante para o construtor saber quais instrumentos jurídicos podem ser acionados, tanto em seu favor quanto em seu detrimento”, lembra o especialista Dammski.



© PONSUWAN / ISTOCKPHOTO.COM



Para **YTHALO SILVA, CEO da Vobi**, é essencial manter a comunicação alinhada e transparente o tempo todo com todos os *stakeholders*: "principalmente com o cliente que contratou o serviço".

CONFLITOS E ERROS

Vale lembrar que a gestão por si só é um grande desafio. "Cada processo no setor tem seu risco, e este está muito atrelado à conclusão de atividades anteriores, ou seja, se algo de errado acontecer em alguma etapa, irá consequentemente afetar as outras. Um simples erro na cadeia de suprimentos (atraso de um material de obra, por exemplo) irá impactar no prazo e no custo final dessa obra", opina o sócio fundador e CEO da Vobi, Ythalo Silva.

Para evitar intempéries, quanto mais bem detalhado for um contrato de gestão – conferindo soluções objetivas às mais variadas circunstâncias que podem se dar no curso da obra –, menores serão as chances de desentendimento entre contratante e construtor. Todavia, a fantasiosa expectativa de que um contrato seja

capaz de dar conta de todas as situações de uma obra acaba não se concretizando na prática, sendo necessária a construção de um instrumento que indique, nos casos de omissão, mecanismos hábeis à resolução de eventuais dúvidas ou, até mesmo, conflitos entre as partes.

"Utilizar cláusulas contratuais que preveem o acionamento de câmaras de arbitragem – instituições privadas eleitas pelas partes para solucionar litígios fora do âmbito do Poder Judiciário, de forma mais célere e especializada, pode ser também alternativa para minimizar conflitos e erros. Neste caso, tendem a ser solucionados de forma mais rápida, por câmaras especializadas no assunto, evitando prejuízos maiores decorrentes da suspensão da obra por prazo indefinido", reforça o sócio da Dammski & Machado Advogados Associados.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Entendendo seu fim, para início do documento, deve-se avaliar se a obra é contratada por um particular – pouco importando se é uma pessoa física, jurídica ou um consórcio – ou pela administração pública. Neste último caso, os termos do edital e do contrato devem ser levados ao pé da letra, assim como as possibilidades de readequação do contrato diante de assimetrias nos custos da obra. Ainda, o conhecimento da disciplina aplicável à Lei de Licitações – Lei n.º 14.133/2021 –, bem como à Lei n.º 8.666/93 se faz imprescindível para a compreensão das hipóteses de readequação contratual.

Já se o contrato é para um particular, deve-se ater à periodicidade de reajustes prevista, bem como os índices aplicados, levando-se em consideração a série histórica de variação dos preços da construção civil – o Índice

DESAFIOS NO CONTRATO DA GESTÃO DE OBRAS

- **MANTER TODOS OS STAKEHOLDERS ALINHADOS:** (1) Através da centralização de todas as informações do projeto em um único local, permitindo o acesso fácil à informação por todas as partes envolvidas, de acordo com suas responsabilidades. (2) Através de cerimônias de alinhamento com os envolvidos no nível diário e semanal (atualização de status, riscos e possíveis problemas). Como estamos falando de um processo que na maioria das vezes tem mais de dez *stakeholders* diferentes, ter uma comunicação alinhada é fundamental.
- **GESTÃO DE FORNECEDORES E SUPRIMENTOS:** Fiscalizar diariamente se todos os entregáveis foram cumpridos de acordo com os requisitos técnicos e se os fornecedores possuem os recursos necessários para execução de suas atividades.
- **IMPREVISTOS DE EXECUÇÃO:** Criar uma reserva de contingência desde a fase de contrato, para que possa ser utilizada em caso de imprevistos técnicos que só seriam possíveis de mensurar na própria execução, principalmente quando estamos falando de obras em imóveis antigos. Também recomendamos a contratação de um seguro de obras, que tem um custo muito acessível comparado ao risco que toda obra envolve.



DISPOSITIVOS DA NOVA LEI DE LICITAÇÕES A CONSIDERAR:

- 1. ARTIGO 123:** a administração terá o dever de explicitamente emitir a decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução dos contratos no prazo de 1 mês após concluída a instrução de requerimento;
- 2. ARTIGO 130:** toda vez que houver um aumento ou diminuição dos encargos do contratado, a administração deverá restabelecer, no mesmo termo aditivo, o equilíbrio econômico-financeiro inicial;
- 3. ARTIGO 143:** no caso de controvérsias sobre a execução do objeto, seja quanto sua dimensão, qualidade ou quantidade, a parcela incontroversa deverá ser liberada no prazo previsto para pagamento;
- 4. ARTIGO 151:** possibilidade de meios alternativos de prevenção e resolução de controvérsias – notadamente a conciliação, a mediação, o comitê de resolução de disputas e a arbitragem.

FONTE: AROEIRA SALLES ADVOGADOS

Nacional da Construção Civil (INCC). Além disso, levantamentos de variação de preços dos insumos que representam os maiores custos da obra também são relevantes, a fim de manter um razoável e previsível índice de rentabilidade.

“Por fim, é importante estar atento às garantias oferecidas pelo contratante, quando o mesmo for um particular. O risco de inadimplência deve sempre ser levado em consideração, sendo ainda mais alarmante na hipótese de ausência de garantias ou, ainda, por garantias fracas ofertadas para a realização da obra”, ressalta Dammski.

A análise técnica apurada e um planejamento bem-feito reduzem, quase na totalidade, os riscos – no entanto, imprevistos irão acontecer. Para considerá-los no plano e na relação, o especialista da Vobi recomenda a criação de uma reserva de contingência, que nada mais é do que um determinado valor (saldo) que estará em contrato, de forma transparente para o cliente. Em caso de imprevistos, o responsável pela gestão poderá utilizá-la e caso, ao final da obra, tenha um saldo, o cliente receberá o valor de volta. Isso traz segurança não apenas para o responsável pela obra, mas também para o cliente final.

É indicado também ter contratos detalhados com todos os fornecedores, caso a mão de obra não seja própria. “Nesse ínterim, é essencial manter a comunicação alinhada e transparente o tempo todo com todos os stakeholders, principalmente com o cliente que contratou o serviço”, indica Ythalo Silva. Por fim, é sempre válido contratar um seguro de obra para que desembolsos ou prazos adicionais não sejam um problema técnico e financeiro para nenhuma das partes. ↘

Tecnosil
SOLUÇÕES ESPECIAIS

ACESSE
NOSSOS
PRODUTOS



A TECNOSIL

Somos uma empresa com atuação no mercado de engenharia desde 2005, fabricamos produtos químicos para construção. Nossa expertise está voltada em soluções que aumentam a vida útil de estruturas de concreto, com produtos para a fabricação de concreto e argamassa, proteção, impermeabilização e reparo do concreto em obras de infraestruturas, indústrias e edificações.

Sílica ativa:

Segmento de sílica ativa, fornecendo nas formas de saco solúvel, big bag e a granel.

Adsil:

Sílica ativa em suspensão. Combina os benefícios da sílica, ativa e facilidade de utilização.

Silicon:

Aditivos com soluções completas para qualquer tipo de concreto e argamassas.

Reparos Estruturais:

Oferecemos soluções para a recuperação estrutural do concreto, grauteamento de bases de equipamentos e reparos em rodovias, portos, aeroportos, indústrias, edificações e obras de saneamento.

11 4591-2078 | 4593-1593

www.tecnosilbr.com.br

MANUAL TÉCNICO

DE REPAROS, PROTEÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO

CERTIFICADO ISO 9001:2015

[facebook/tecnosilbr](https://www.facebook.com/tecnosilbr)
[instagram/tecnosilbr](https://www.instagram.com/tecnosilbr)
[linkedin/tecnosilbr](https://www.linkedin.com/company/tecnosilbr)



MANUAL TÉCNICO

DE ADITIVOS PARA CONCRETO E ARGAMASSAS



Itupeva - SP
Montes Claros - MG
Santos Dumont - MG
Breu Branco - PA
Serra - ES