

CONTRATO DE EMPREITADA

Kayana Renata Barboza

Marília Gregolon Pereira

Wanessa Rosseto Andreola

Patrick Ferrão Custódio

Resumo

O presente trabalho busca explicar e compreender o contrato de empreitada, analisando desde as suas características e princípios que o regem, até os elementos e cláusulas necessárias que o constituem. Ressalta-se sua previsão em lei, tanto no Código Civil, para dispor da relação entre particulares, quanto na nova Lei de Licitações (Lei n. 14.133/2021), dispondo dos diferentes regimes na relação entre o particular e a administração pública.

1 INTRODUÇÃO

O contrato de empreitada é um instrumento jurídico indispensável para a formalização de acordos no setor da construção civil. Ele regula a relação entre o contratante, que deseja a execução de uma obra, e o empreiteiro, responsável por sua realização mediante remuneração previamente estipulada.

A elaboração deste contrato detalhado é necessária para assegurar que todos os aspectos da obra, desde a definição do escopo e prazos até os custos e responsabilidades, estejam claramente estabelecidos, evitando conflitos e garantindo a proteção jurídica das partes.

Este artigo tem como objetivo explorar os principais elementos e cláusulas de um contrato de empreitada, oferecendo um guia abrangente para a sua criação e ressaltando a relevância de cada elemento na formação de um acordo sólido e eficiente.

2 DESENVOLVIMENTO

A empreitada é um contrato pelo qual o empreiteiro se obriga a realizar obra específica, pessoalmente ou por meio de terceiro, para o proprietário da obra, com material próprio ou por este fornecido, mediante remuneração determinada ou proporcional ao trabalho realizado. Ressalta-se que no contrato de empreitada não existe subordinação entre os contratantes.

É comum a relação entre o contrato de empreitada com o contrato de prestação de serviços, contudo, tais contratos se diferenciam pelas seguintes razões: a) na empreitada, o objeto do trabalho é a própria obra e a remuneração permanece inalterada, independentemente do tempo de trabalho despendido. A prestação de serviços possui como objeto apenas a atividade do prestador e a sua remuneração será correspondente ao tempo dedicado ao trabalho; b) na prestação de serviços, a execução do contrato é fiscalizada e dirigida pelo contratante, ficando o contratado diretamente subordinado. A fiscalização e a direção da execução da empreitada competem ao próprio empreiteiro; e c) na empreitada, o empreiteiro assume os riscos do empreendimento, sem estar subordinado ao proprietário da obra, enquanto que na prestação de serviços, é o contratante que irá assumir os riscos do negócio.

Diante disso, é possível compreender que a empreitada gera uma obrigação de resultado, tendo em vista que o empreiteiro se obriga a entregar a obra finalizada, por um preço previamente estipulado, sem considerar o tempo empregado para a realização da obra. Assim, verifica-se que o contrato de empreitada possui as seguintes características:

- a) Bilateral, posto que as partes possuem obrigações recíprocas. Para o empreiteiro, a realização e entrega da obra e, para o dono da obra, o pagamento do preço acordado;
- b) Comutativo, pois as partes recebem prestações equivalentes e podem antever as vantagens e ônus dele advindos;
- c) Oneroso, uma vez que cada parte transfere ao outro direitos ou vantagens, mediante uma contraprestação;
- d) Consensual, visto que o contrato se aperfeiçoa com o acordo de vontades, ou seja, pelo consentimento das partes;
- e) Indivisível, considerando que objetiva a finalização da obra; e
- f) Execução continuada, tendo em vista que a finalização da obra demanda tempo e é realizada por vários atos concatenados.

De modo geral, aplicam-se ao contrato de empreitada os princípios consagrados pela teoria geral dos contratos, sendo eles:

- a) Autonomia da Vontade: diz respeito à liberdade de contratação, sendo possível às partes estipularem como melhor lhes convier;
- b) Consensualismo: prevalece a uniformidade de vontades, visando o alcance de um objetivo comum;
- c) Obrigatoriedade da Convenção: dever das partes de cumprir com o que foi acordado;

- d) Relatividade: os efeitos do contrato não alcançam terceiros, sendo exclusivo entre as partes;
- e) Boa-fé objetiva: impõe um padrão de conduta entre as partes, as quais deverão agir com probidade, honestidade e lealdade.

Nos casos em que o contrato tenha sido firmado com o Poder Público, além dos princípios supracitados, deverão ser aplicados os princípios relacionados à administração pública, quais sejam: legalidade, impessoalidade, igualdade, isonomia e probidade.

Entre as diversas opções disponíveis, o contrato de empreitada se destaca, sendo frequentemente escolhido e visto como ideal nas obras que possuem:

- a) Um escopo bem definido: projetos em que o escopo, os prazos e os custos da obra podem ser claramente definidos desde o início. Comum em obras residenciais, onde o cliente sabe o que deseja.
- b) Uma grande escala e complexidade: em empreendimentos complexos, como edifícios comerciais ou obras públicas, onde há várias etapas e especializações envolvidas, os contratos de empreitada oferecem uma estrutura sólida para a coordenação e execução eficientes.
- c) Um orçamento fixo: quando há um orçamento fixo e o cliente deseja evitar surpresas financeiras, o contrato de empreitada por preço global garante previsibilidade financeira.

A Lei n. 14.133/2021 – Nova Lei de Licitações – aborda em seu art. 46 os regime admitidos na execução indireta de obras e serviços de engenharia,

sendo eles: empreitada por preço unitário; empreitada por preço global; empreitada integral; contratação por tarefa; contratação integrada; contratação semi-integrada; fornecimento e prestação de serviço associado.

A conceituação destes regimes é dada pelo art. 6º, que os diferencia. Os principais são: a empreitada por preço unitário, em que a execução da obra ou do serviço ocorre por preço certo de unidades determinadas, a exemplo de terraplanagens, pavimentações, barragens, entre outros; e a empreitada por preço global, em que ocorre por preço certo e total, a exemplo de construção de edificações e linhas de transmissão. O regime por tarefa prevê contratação de mão de obra para pequenos trabalhos por preço certo, enquanto o de fornecimento e prestação de serviço associado prevê que, além do fornecimento do objeto, o contratado responsabiliza-se por sua operação, manutenção ou ambas, por tempo determinado, ambos com ou sem fornecimento de materiais.

Os demais regimes, muitas vezes confundidos pela similaridade, são diferentes. A empreitada integral é efetivada por projeto básico ou executivo que compreende a totalidade da obra, ao passo que a contratação integrada é orçada e efetivada por meio de anteprojeto de engenharia. A semi-integrada é bem semelhante à integrada, se diferenciando por fornecer apenas projeto executivo.

Quanto à responsabilidade, quando a empreitada for total, a contratada assume a responsabilidade direta pela execução de todos os serviços necessários à realização da obra de construção civil, compreendidos em todos os projetos a ela inerentes, com ou sem fornecimento de material, sendo ainda responsável pelo Cadastro Nacional

de Obras (CNO) e pela aferição da obra é da empresa contratada. Quando a empreitada for parcial, a contratada executa apenas parte da obra, não sendo responsável pelo CNO e nem pela aferição da obra.

A elaboração de um contrato de empreitada é um passo fundamental na formalização de acordos entre partes interessadas na construção de obras. Este tipo de contrato, caracterizado pela contratação de um profissional empreiteiro para a realização de uma obra específica mediante remuneração, deve ser minuciosamente estruturado, a fim de assegurar a clareza e a segurança jurídica de todos os envolvidos.

Compreender os elementos essenciais e as cláusulas que compõem um contrato de empreitada é indispensável para evitar litígios futuros e garantir que a execução do projeto ocorra conforme o planejado.

Tem-se como elementos essenciais para este contrato a descrição detalhada da obra; cronograma e prazos; preços e pagamento; responsabilidade e deveres das partes e por fim os procedimentos para as mudanças no escopo.

As cláusulas de um contrato são fundamentais para esclarecer direitos e obrigações das partes envolvidas, assegurando que a obra seja executada em comum acordo.

Um contrato bem elaborado deve incluir cláusulas que abordam o objeto, o prazo de início e entrega da obra, remuneração, as obrigações tanto do contratado quanto do contratante, as responsabilidades pelos riscos e condições da obra, a suspensão pelo contratado, se houver rescisão, extinção do contrato, do descumprimento, disposições gerais e do foro.

de Souza, V. L. ([s.d.]). Breves considerações acerca do contrato de empreitada no Direito Civil brasileiro. Jusbrasil. Recuperado 14 de maio de 2024, de <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/breves-consideracoes-acerca-do-contrato-de-empreitada-no-direito-civil-brasileiro/160871858>

Junkes, R. V. (2021, outubro 20). Obras e serviços de engenharia: Os regimes de execução na Lei no 14.133/2021. Blog Zenite. https://zenite.blog.br/obras-e-servicos-de-engenharia-os-regimes-de-execucao-na-lei-no-14-133-2021/?doing_wp_cron=1715982419.8293440341949462890625

Leite, C. (2023, maio 23). Leis licitatórias. conceituação de contratação integrada, semi-integrada e anteprojeto de engenharia. LinkedIn. <https://pt.linkedin.com/pulse/leis-licitat%C3%B3rias-conceitua%C3%A7%C3%A3o-de-contrata%C3%A7%C3%A3o-integrada-celio-leite#:~:text=Cabe%20preliminarmente%20diferenciar%20a%20contrata%C3%A7%C3%A3o,meio%20de%20anteprojeto%20de%20engenharia>

O que é contrato de empreitada total e contrato de empreitada parcial? (2021, novembro 29). Gov.br. <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/acesso-a-informacao/perguntas-frequentes/construcao-civil/construcao-civil/cadastro-da-obra-cno/o-que-e-contrato-de>

Regime de execução (empreitada por preço global ou unitário). (2017, março 20). Conselho Nacional do Ministério Público. <https://www.cnmp.mp.br/portal/institucional/comissoes/comissao-de-control-e-administrativo-e-financeiro/atuacao/manual-do-ordenador-de-despesas/obras/regime-de-execucao-empreitada-por-preco-global-ou-unitario>

Sobre o(s) autor(es)

Kayana Renata Barboza, discente do curso de graduação em Direito na Universidade do Oeste de Santa Catarina - Unoesc, Videira. E-mail: kayanabarboza@gmail.com.

Marília Gregolon Pereira, discente do curso de graduação em Direito na Universidade do Oeste de Santa Catarina - Unoesc, Videira. E-mail: mayaagregolon@gmail.com.

Wanessa Rosseto Andreola, discente do curso de graduação em Direito na Universidade do Oeste de Santa Catarina - Unoesc, Videira. E-mail: andreola.wanessa@gmail.com.

Patrick Ferrão Custódio, docente do curso de graduação em Direito na Universidade do Oeste de Santa Catarina - Unoesc, Videira. E-mail: patrick.custodio@unoesc.edu.br.