

**GUIA PRÁTICO**

# **CONTRATO DE EMPREITADA**

**PARA ENGENHEIROS E ARQUITETOS**

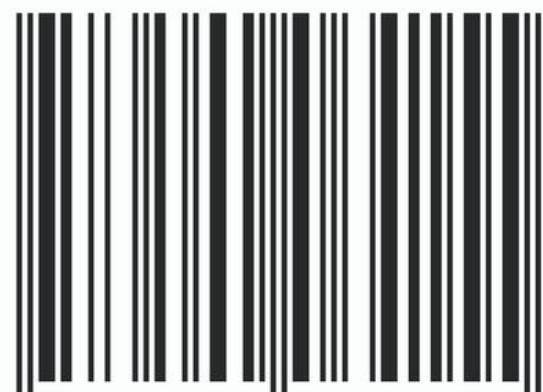
**PASSO-A-PASSO**

**REGRAS LEGAIS**

**ROTEIRO**

ISBN: 978-65-00-06415-5

**BR**



9 786500 064155

**PROF. ENG. EMMANUELLE LORENA**

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
**(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

Lorena, Emmanuelle Maria Gonçalves

Guia prático contrato de empreitada para engenheiros e arquitetos [livro eletrônico] : passo a passo : regras legais : roteiro / Emmanuelle Maria Gonçalves Lorena. -- 1. ed. -- Vitória de Santo Antão, PE : Ed. da Autora, 2020.

PDF

ISBN 978-65-00-06415-5

1. Engenharia civil 2. Arquitetura - Manuais, guias etc. 3. Construção - Custos 4. Contrato 5. Construção - Planejamento 6. Construção civil - Manuais, guias etc. 7. Engenheiros I. Título.

20-40228

CDD-690

**Índices para catálogo sistemático:**

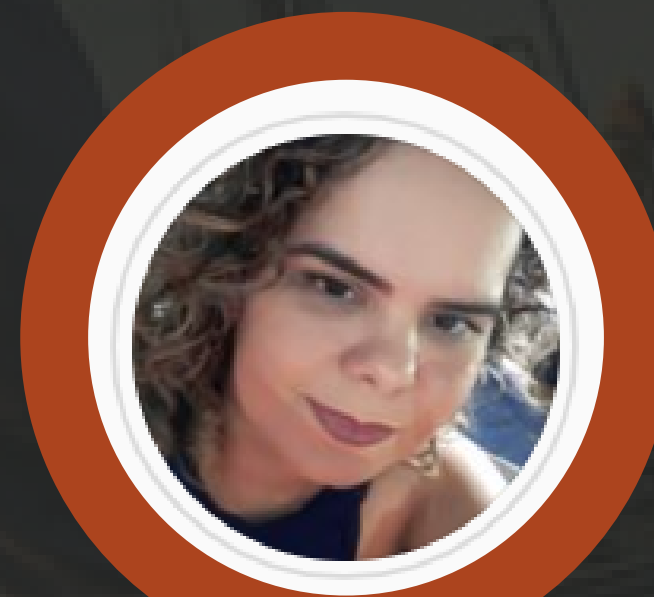
1. Engenharia da construção : Manual para engenheiros e arquitetos 690

Maria Alice Ferreira - Bibliotecária - CRB-8/7964

# EMMANUELLE LORENA

## ENGENHEIRA CIVIL, MESTRE EM ENG

Olá, muito agradecida com a sua busca por esse conhecimento. Vou começar me apresentando para que você perceba que a minha trajetória profissional se assemelha com a sua. Me sinto incansável na busca de novos conhecimentos, até mesmo velhos conteúdos que podem ser melhorados e transformados em algo novo e único. Sou Engenheira Civil e curiosa, e adoro o cheiro da tinta fresca, da terra molhada e da madeira serrando. Sou Mestre em Engenharia Ambiental por crer que é impossível avançar sem ser sustentável e também especialista em qualidade e produtividade para saciar a minha necessidade por novas performances na construção civil. Estou na construção civil há cerca de 20 anos, em obras de edificações e de estradas, públicas e privadas, com o foco, em especial, em custos, tempo e qualidade. Atuo como professora na área de construção civil, por acreditar que o conhecimento aplicado na prática é transformador. Desejo que o conteúdo gerado aqui nesse documento possa transformar a sua ação.



@manulorena\_eng

# CONTRATO DE EMPREITADA

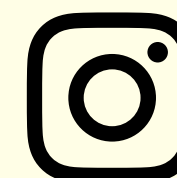
## DEFINIÇÃO

Trata-se de contrato no qual uma parte (empreiteiro) se obriga, sem subordinação, a executar uma obra para a outra parte (proprietário, comitente), sendo estipulada retribuição pecuniária pela entrega do objeto.

A empreitada é tipo contratual regulado no Código Civil, Lei Federal n. 10.406 de 2002.

Um contrato bem definido entre as partes podem minimizar problemas legais e financeiros futuros.

CÓDIGO CIVIL - ARTIGO 619 A 626



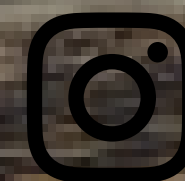
**PASSO-A-PASSO**

**1º PASSO**



# CONHEÇA AS REGRAS DO JOGO

vamos explorar todas as regras e esclarecer cada tópico de forma direta e clara, pois para montar um contrato de empreitada devemos conhecer cada direito e dever das partes envolvidas.



# #1

---

O EMPREITEIRO DE UMA OBRA  
PODE CONTRIBUIR PARA ELA  
SÓ COM SEU TRABALHO OU  
COM ELE E OS MATERIAIS.

---

A OBRIGAÇÃO DE FORNECER OS  
MATERIAIS DEVE SER DEFINIDA  
PELA VONTADE DAS PARTES.

---

O CONTRATO PARA  
ELABORAÇÃO DE UM PROJETO  
NÃO IMPLICA A OBRIGAÇÃO DE  
EXECUTÁ-LO, OU DE FISCALIZAR  
A EXECUÇÃO.



# #2

---

**QUANDO O EMPREITEIRO FORNECE OS MATERIAIS, CORREM POR SUA CONTA OS RISCOS ATÉ O MOMENTO DA ENTREGA DA OBRA. CASO O CLIENTE DEMORAR A RECEBER, OS RISCOS SÃO TRANSFERIDOS PARA O CLIENTE.**

---

**EM CASO DE INUTILIZAR OS MATERIAIS POR IMPERÍCIA OU NEGLIGÊNCIA, O EMPREITEIRO É OBRIGADO A PAGAR PELO DANO.**



# #3

---

**SE O EMPREITEIRO SÓ  
FORNECEU MÃO-DE-OBRA,  
TODOS OS RISCOS EM QUE NÃO  
TIVER CULPA CORRERÃO POR  
CONTA DO DONO.**

---

**EMPREITADAS APENAS DE MÃO-  
DE-OBRA, O EMPREITEIRO DEVE  
PROVAR QUE DANOS  
OCORRIDOS ANTES DA  
ENTREGA DA OBRA, SÃO  
ORIUNDOS DOS MATERIAIS,  
CASO NÃO COMPROVE ESSE  
PERDERÁ A RETRIBUIÇÃO.**



# #4

---

**OBRAS POR MEDIÇÕES OU POSSÍVEL DE ENTREGAS PARCIAIS UTILIZÁVEIS, O EMPREITEIRO PODE EXIGIR O PAGAMENTO NA PROPORÇÃO DA OBRA EXECUTADA.**

---

**OS PAGAMENTOS DEVEM SER SEMPRE FISCALIZADOS.**

---

**O QUE SE MEDIU PRESUME-SE VERIFICADO. SE, EM TRINTA DIAS, A CONTAR DA MEDIÇÃO, NÃO FOREM DENUNCIADOS OS VÍCIOS OU DEFEITOS PELO DONO DA OBRA OU POR QUEM ESTIVER INCUMBIDO DA SUA FISCALIZAÇÃO.**



# #5

---

**CONCLUÍDA A OBRA  
CONFORMIMENTE, O DONO É  
OBRIGADO A RECEBÊ-LA.  
PODERÁ, PORÉM, REJEITÁ-LA,  
SE O EMPREITEIRO AFASTOU-E  
DAS INSTRUÇÕES RECEBIDAS E  
DOS PLANOS DADOS, OU DAS  
REGRAS TÉCNICAS EM  
TRABALHOS DE TAL NATUREZA.**

---

**EM VEZ DE ENJEITÁ-LA,  
RECEBÊ-LA COM ABATIMENTO  
NO PREÇO.**



# #6

---

**O EMPREITEIRO DE MATERIAIS  
E EXECUÇÃO RESPONDERÁ,  
DURANTE O PRAZO  
IRREDUTÍVEL DE CINCO ANOS,  
PELA SOLIDEZ E SEGURANÇA  
DO TRABALHO, ASSIM EM  
RAZÃO DOS MATERIAIS, COMO  
DO SOLO.**

---

**PARA NÃO PERDER A GARANTIA  
O DONO DA OBRA DEVE  
PRESTAR AÇÃO CONTRA O  
EMPREITEIRO, NOS CENTO E  
OITENTA DIAS SEGUINTE AO  
APARECIMENTO DO VÍCIO OU  
DEFEITO.**



# #7

---

**O EMPREITEIRO É RESPONSÁVEL POR EXECUTAR UMA OBRA, SEGUNDO PLANO ACEITO POR QUEM A ENCOMENDOU, NÃO TERÁ DIREITO A EXIGIR ACRÉSCIMO NO PREÇO, AINDA QUE SEJAM INTRODUZIDAS MODIFICAÇÕES NO PROJETO.**

---

**A NÃO SER QUE ESTAS RESULTEM DE INSTRUÇÕES ESCRITAS DO DONO DA OBRA.**

---

**PORÉM, SE SEMPRE PRESENTE À OBRA, POR CONTINUADAS VISITAS, O DONO NÃO PODIA IGNORAR O QUE SE ESTAVA PASSANDO, E NUNCA PROTESTOU.**



# #8

---

**O DONO DA OBRA PODERÁ  
PEDIR REVISÃO DO VALOR  
PARA A MÃO-DE-OBRA E PARA  
MATERIAIS.**

---

QUANDO OCORRER NO  
MERCADO DIMINUIÇÃO DO  
PREÇOS A 10% DO PREÇO.

---

ASSEGURANDO A DIFERENÇA  
APURADA.



# #9

---

**MODIFICAÇÕES NO PROJETO  
SÓ PODEM OCORRER COM A  
APROVAÇÃO DO PROJETISTA.**

---

A COMPROVAÇÃO DA  
EXCESSIVA ONEROSIDADE DO  
PROJETO OU DANOS TÉCNICOS,  
PODE SER UMA EXCEÇÃO.



# #10

---

**MESMO APÓS INICIADA A  
CONSTRUÇÃO, PODE O DONO  
DA OBRA SUSPENDÊ-LA, DESDE  
QUE PAGUE AO EMPREITEIRO  
AS DESPESAS E LUCROS  
RELATIVOS AOS SERVIÇOS JÁ  
FEITOS, MAIS INDENIZAÇÃO  
RAZOÁVEL, CALCULADA EM  
FUNÇÃO DO QUE ELE TERIA  
GANHO, SE CONCLUÍDA A OBRA.**

---

**SUSPENSA A EXECUÇÃO DA  
EMPREITADA SEM JUSTA  
CAUSA, RESPONDE O  
EMPREITEIRO POR PERDAS E  
DANOS.**



---

**CASOS DE SUSPENSÃO DO  
CONTRATO:**

**ATENÇÃO, NÃO SE EXTINGUE O  
CONTRATO POR MORTE DE  
QUALQUER PARTE**

---

**CULPA DO DONO**

**MOTIVO DE FORÇA MAIOR**

**DIFICULDADES IMPREVISÍVEIS DE  
EXECUÇÃO**

**SE O DONO DA OBRA NÃO ACEITAR OS  
REAJUSTES PERMITIDOS**

**MODIFICAÇÕES DE PROJETOS  
DESPROPORCIONAIS AO APROVADO**



PASSO-A-PASSO

# 2º PASSO



# ESCOLHA O TIPO DE CONTRATAÇÃO

a abrangência do contrato se relaciona com as necessidades da execução da obra, também tem uma ligação direta com os custos envolvidos, vamos tratar primeiramente dos tipos de contratação.



**#1**

**EMPREITADA SOB  
ADMINISTRAÇÃO**

O CONSTRUTOR SE ENCARREGA DA  
EXECUÇÃO DA OBRA E RECEBE  
REMUNERAÇÃO, COM BASE EM UM  
PERCENTUAL SOBRE O CUSTO DA  
OBRA.

SÓ NEGOCIA SUA ATIVIDADE  
PROFISSIONAL, NÃO ASSUMINDO  
RESPONSABILIDADES PELA MÃO DE  
OBRA NEM PELOS OS DE MATERIAIS  
EMPREGADOS NA CONSTRUÇÃO.



**#2**

---

**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,  
MEDIANTE UMA REMUNERAÇÃO NO  
VALOR ESTABELECIDO  
PARA A OBRA PRONTA



**#3**

---

**EMPREITADA A  
PREÇO  
UNITÁRIO**

---

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 E O RECEBIMENTO É FEITO POR ETAPAS, DE ACORDO COM A FASE DA CONSTRUÇÃO OU DA MEDIDA EXECUTADA.



**#4**

**EMPREITADA  
INTEGRAL  
(TURN-KEY)**

---

CONTRATA-SE UM  
EMPREENDIMENTO EM SUA  
INTEGRALIDADE, DESDE O PROJETO  
DE ENGENHARIA.

---

O VALOR TOTAL ESTIMADO DO  
CONTRATO É CALCULADO COM  
BASE NAS QUANTIDADES PREVISTAS  
DOS SERVIÇOS E O RECEBIMENTO É  
FEITO POR ETAPAS, DE ACORDO COM  
A FASE DA CONSTRUÇÃO OU DA  
MEDIDA EXECUTADA.



PASSO-A-PASSO

3º PASSO



# ELABORE O SEU CONTRATO

alguns pontos não devem ser esquecidos ao formalizar seu contrato de empreitada. Assim, vamos estabelecer um roteiro para lembrete.



# #1

## ESPEFICAÇÕES DOS CONTRAENTES E DO ESCOPO

CONHEÇA A LEGALIDADE E  
INTEGRIDADE DA OUTRA PARTE

O CONTRATO DEVE TRAZER NOME  
COMPLETO, ENDEREÇO E CNPJ OU  
CPF DAS PARTES, DE FORMA A  
ESPECIFICAR OS CONTRATANTES.

O ESCOPO/OBJETO DEVE CONTER  
UMA DESCRIÇÃO SUCINTA E CLARA  
DOS SERVIÇOS.

COMO O CONTRATO É QUE REGE O  
NEGÓCIO, ELE DEVE INDICAR DE  
FORMA INEQUÍVOCA E SEM TERMOS  
AMBÍGUOS O ESCOPO.



# #2

---

## OBRIGAÇÕES, DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

---

DE FORMA CLARA E OBJETIVA, PARA  
QUE NÃO SURJAM DÚVIDAS  
DURANTE A EXECUÇÃO DAS  
OBRAS QUANTO À ABRANGÊNCIA E  
ÀS RESPONSABILIDADES DAS  
PARTES.

---

DEVE HAVER A  
PROPORCIONALIDADE NO  
TRATAMENTO EM RELAÇÃO ÀS  
PARTES, EVITANDO, ASSIM, TERMOS  
ABUSIVOS.



**#3**

**PRAZOS**

OS PRAZOS DOS CONTRATOS DEVEM  
COMPATÍVEIS COM O PORTE DO  
EMPREENDIMENTO.

UM CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO  
DEVE SER ELABORADO E VERIFICADO  
PERIODICAMENTE, OBSERVANDO O  
PLANO DE ATAQUE DOS SERVIÇOS  
INCLUINDO QUESTÕES TÉCNICAS E  
AMBIENTAIS. ALÉM DE PRAZOS DE  
TERCEIROS.



**#4**

---

**PREÇOS E  
REAJUSTAMENTOS**

---

OS PREÇOS DEVEM SER CALCULADOS POR MÉTODOS DE ORÇAMENTAÇÕES ADEQUADAS. APRESENTANDO MEMÓRIA DE CÁLCULO E ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS E MATERIAIS PARA O CASO DE COMPARATIVO EM FUTUROS REAJUSTAMENTOS DE PREÇOS.



# #5

---

## MEDIÇÕES E PAGAMENTOS

---

O CONTRATO DEVE TRAZER REGRAS CLARAS QUANTO AOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E AS CONDIÇÕES PARA EMISSÃO, APROVAÇÃO E PAGAMENTO, COMO TAMBÉM DOS PRAZOS.



# #6

---

## PENALIDADES E MULTAS

---

AS PENALIDADES PRECISAM SER BEM ESTRUTURADAS PARA TEREM O EFEITO A QUE SE PRESTAM. REPRESENTAM MEIOS NÃO SÓ DE RESSARCIMENTO DE EVENTUAIS PREJUÍZOS, COMO TAMBÉM DE INIBIÇÃO DA INADIMPLÊNCIA DAS PARTES.

---

AS MULTAS DEVEM SER DEFINIDAS PREVIAMENTE, E QUANDO APLICADAS DEVEM PREVER A MANUTENÇÃO DO CONTRATO.



#7

---

## GARANTIAS

---

O CONTRATO PODE EXIGIR  
GARANTIAS, ALÉM DAS EXISTENTE E  
IMPORTANTE ESTABELECEER  
PREVIAMENTE.



**#8**

---

**SUSPENSÃO E  
RESCISÃO**

---

DEVEM SER DEFINIDAS E ESCRITAS  
NO CONTRATO DE FORMA CLARA E  
DIRETA, OBSERVANDO OS CRITÉRIOS  
LEGAIS.



**#9**

---

## **ACEITE E ENTREGA**

---

OS SERVIÇOS DEVEM SER  
CONSTANTEMENTE FISCALIZADOS  
COM O REGISTRO. NÃO-  
CONFORMIDADES DEVEM SE  
TRATADAS ENTRE AS PARTES.

---

AS ENTREGAS DEVEM SER  
COMPATÍVEIS COM O CRONOGRAMA  
EXECUTIVO OU ACORDADO ENTRE AS  
PARTES, PODENDO SER DE FORMA  
PARCIAL.



# #10

---

## ANEXOS DOCUMENTOS TÉCNICOS

---

PROPOSTA,  
ESPECIFICAÇÕES, MEMORIAL  
DESCRITIVO, EDITAL,  
ORÇAMENTOS, COTAÇÕES DE  
PREÇO, CRONOGRAMA  
(INFORMANDO AS ENTREGAS  
PARCIAIS QUANDO NECESSÁRIAS  
MEDIÇÕES), PLANOS DE ATAQUE  
(ORDEM DE PRECEDÊNCIA),  
MATRIZ DE RISCOS, PLANOS DE  
QUALIDADE, ORGANOGAMA DAS  
PARTES, ETC.



**@manulorena\_eng**

**+55 81 988755540**



**FACEBOOK**



**TELEGRAM**



**INSTAGRAM**

# REFERÊNCIAS

---

MANUAL PARA A CONTRATAÇÃO DE EMPREITEIROS E SUBEMPREITEIROS NA CONSTRUÇÃO CIVIL (SINDUSCON - MG 2013).

GUIA PARA A CONTRATAÇÃO DE EMPREITEIROS E SUBEMPREITEIROS NA CONSTRUÇÃO CIVIL (CBIC 2014)

CONTRATOS DE EMPREITADA NA CONSTRUÇÃO (CBIC 2019)

PMI - PROJECT MANAGEMENT INSTITUTE, UM GUIA DO CONHECIMENTO EM GERENCIAMENTO DE PROJETOS (GUIA PMBOK®) - SEXTA EDIÇÃO, 2017

CÓDIGO CIVIL (LEI 10.406/2002)