

**CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRASÍLIA
FACULDADE DE TECNOLOGIA E CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL**

PEDRO LIMA LAFETÁ

**PLANEJAMENTO E CONTROLE DE OBRAS:
SOLUÇÕES CONTRATUAIS PARA VIABILIZAÇÃO DA
INTRODUÇÃO DO PLANEJAMENTO EM CANTEIROS COM
ATUAÇÃO DE EMPREITEIRAS**

Brasília
Junho 2013

PEDRO LIMA LAFETÁ

**PLANEJAMENTO E CONTROLE DE OBRAS:
SOLUÇÕES CONTRATUAIS PARA VIABILIZAÇÃO DA
INTRODUÇÃO DO PLANEJAMENTO EM CANTEIROS COM
ATUAÇÃO DE EMPREITEIRAS**

Trabalho de Diplomação a ser apresentado ao Departamento de Engenharia Civil do Centro Universitário de Brasília, como parte dos requisitos para obtenção do título de Engenheiro Civil.

Orientador: Prof.º Flávio de Queiroz Costa

Brasília
Junho 2013

PEDRO LIMA LAFETÁ

**PLANEJAMENTO E CONTROLE DE OBRAS:
SOLUÇÕES CONTRATUAIS PARA VIABILIZAÇÃO DA
INTRODUÇÃO DO PLANEJAMENTO EM CANTEIROS COM
ATUAÇÃO DE EMPREITEIRAS**

Este Trabalho de Diplomação foi julgado adequado como pré-requisito para a obtenção do título de ENGENHEIRO CIVIL e aprovado em sua forma final pelo Professor Orientador e pela Coordenadora da disciplina Projeto Final (TCC) do Centro Universitário de Brasília

Brasília, Junho 2013

Eng.º Flávio de Queiroz Costa, M.Sc
Orientador

Eng.ª Mônica Soares Velloso, M.Sc
Examinadora Interna

Eng.º Thiago Nobre Pinheiro Montandon Borges
Examinador Externo

“Para **HENRIQUE**, meu filho, que trouxe, com a sua chegada, grande alegria e motivação a qual devo todas as minhas realizações.”

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, a Deus por ser o caminho a verdade e a vida, pois sem Ele nada disso seria possível;

A Luiza, minha noiva, por toda a força, apoio, paciência e amor que me dedicou, fatores essenciais à conclusão deste trabalho;

Ao meu filho por entender minha ausência e acalmar nos momentos de tensão;

A minha avó, mãe e irmã por me ajudarem com as diversidades do dia a dia e pelo incentivo que me deram quando nas madrugadas de trabalho;

Ao meu orientador por toda a dedicação e colaboração prestada;

Aos amigos mais próximos por perdoarem as faltas nos eventos marcados;

Ao Felipe Takatsu pela ajuda prestada no que se refere à linguagem estrangeira;

A todos os professores pelos quais passei ao longo desta vida acadêmica que contribuíram para minha formação e para o conhecimento utilizado na elaboração deste trabalho.

“Quem um dia tem a oportunidade de trabalhar em uma obra planejada nunca mais se acostuma a trabalhar de outra maneira”

Aldo Dórea Mattos

RESUMO

Atualmente as empresas de construção civil têm aderido a métodos mais eficazes de gestão para diminuir custos e assim tornassem melhores concorrentes neste mercado tão competitivo. Com isso, o Planejamento e Controle de Obras tem sido cada vez mais difundido, e se tem apresentado como uma ótima ferramenta para garantir melhores produtividades, economia de recursos e cumprimento de prazos.

Contudo, mesmo com a utilização do planejamento, algumas construtoras ainda encontram problemas para aplicá-lo, principalmente quando se tratam de obras com atuação de empreiteiras. A subcontratação ou terceirização de serviços é uma prática muito comum, seja, quando a construtora não possui um ciclo de obras equilibrado, que lhe permita contratar e manter sua própria equipe de mão de obra, ou mesmo, por escolha própria, definida por uma maior facilidade no controle no grande número de funcionários. Porém, se não for muito bem selecionada e acompanhada de perto, a empreitada pode se tornar um dos maiores empecilhos para o cumprimento de prazos em uma obra.

No ato da contratação, a elaboração de um bom contrato entre as partes pode servir de instrumento a fim de evitar ou, ao menos, amenizar os impactos gerados pelas empreiteiras no canteiro de obra, para isso é necessário, também, ter elaborado um bom planejamento. Para tanto, o presente trabalho tem como proposta apresentar os processos para um bom planejamento, as diretrizes para elaboração de um bom contrato, e através de uma pesquisa realizada, propor soluções contratuais que possam evitar os problemas, de atraso no cronograma físico, mais recorrentes nos canteiros analisados.

Palavras-chave: Planejamento e Controle de Obras; Empreiteiras; Subcontratação; Terceirização; Contratação; Contrato.

ABSTRACT

In the present days, construction companies have been acceding more effective methods to decrease costs, budget in order to become better competitor in such competitive market. The planning and control works in general, has been more and more broadcasted, and it has been presented as a great tool to guarantee better productions, saving in resources and accomplishment when it comes to prompt.

However, even when using of the planning, some construction companies still find themselves in trouble to apply it, mainly when it works with contractors operating. The outsourcing and subcontracting of services is a very common exercise, either when the company does not have a balanced cycle of work, which allows them to hire and keep their own team of manpower, or by choice, defined by a greater ease in controlling the large number of employees. Nevertheless, if the contract is not very well chosen and followed closely, might become one of the biggest trammels of the fulfillment of deadlines of a job.

The deed of hiring, having an agreement as an instrument, could avoid or, at least, settle the impacts generated by the contractors at the construction site; it is also needed to elaborate a good planning. The present work has as proposal, present the processes for a successful planning, the guidelines to elaborate good agreements, and also propose contractual solutions which could avoid the most iterant at the analyzed sites.

Keywords: Planning and Shell-work control; Contractors; Subcontracting; Outsourcing; Hiring; Contract.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - As 5 etapas de planejamento (LAUFER E TUCKER, 1987)	18
Figura 2 - Exemplo de diagrama CPM completo e numerado.....	21
Figura 3 - Exemplo de gráfico tempo-progresso da técnica LDB	22

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Exemplo de planilha de análise de restrições	26
Tabela 2 - Exemplo de planilha para gerar um plano de curto prazo	28
Tabela 3 - Classificação das empresas subempreiteiras	30

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
2 MÉTODO DE PESQUISA	14
2.1 QUESTÃO DE PESQUISA	14
2.2 OBJETIVOS DO TRABALHO	14
2.2.1 OBJETIVO GERAL.....	14
2.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	14
2.3 PREMISSA	15
2.4 DELIMITAÇÕES	15
2.5 DELINEALMENTO.....	15
2.5.1 PESQUISA BIBLIOGRÁFICA	16
2.5.2 COLETA DE INFORMAÇÕES.....	16
2.5.3 ENTREVISTAS.....	16
2.5.4 ANÁLISE DE VIABILIDADE PARA APLICAÇÃO DOS MÉTODOS.....	16
2.5.5 CONCLUSÕES.....	16
3 PLANEJAMENTO E CONTROLE DE OBRAS.....	17
3.1 CONCEITO	17
3.2 DIMENSÕES DO PLANEJAMENTO	18
3.2.1 DIMENSÃO HORIZONTAL.....	18
3.2.1.1 PREPARAÇÃO DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO	19
3.2.1.2 COLETA DE INFORMAÇÕES.....	19
3.2.1.3 PREPARAÇÃO DE PLANOS	20
3.2.1.4 DIFUSÃO DA INFORMAÇÃO	22
3.2.1.5 AÇÃO	23
3.2.1.6 AVALIAÇÃO DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO.....	24
3.2.2 DIMENSÃO VERTICAL	24
3.2.2.1 LONGO PRAZO	25
3.2.2.2 MÉDIO PRAZO	25
3.2.2.3 CURTO PRAZO	27
4 CONTRATOS.....	29
4.1 DEFINIÇÕES.....	29
4.2 CARACTERÍSTICAS	30
4.2.1 IMPORTÂNCIA.....	30
4.2.2 ESTRUTURA.....	31
4.2.3 CUIDADOS.....	32
4.3 VERIFICAÇÕES INICIAIS	33

4.4 EXECUÇÃO.....	34
5 PESQUISA DE CAMPO.....	36
5.1 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS.....	36
5.2 SÍNTESE DOS RESULTADOS.....	44
5.3 CASO REAL.....	46
6 CONCLUSÃO.....	48
7 SUGESTO PARA PESQUISAS FUTURAS.....	50
REFERÊNCIAS.....	51
ANEXO I – Formulário de pesquisa de campo.....	52
ANEXO II – MODELO DE CONTRATO	57

1 INTRODUÇÃO

O cenário da Construção Civil no Brasil tem se mostrado muito exigente nos últimos anos e com isso tem buscado, cada vez mais, controlar todos os processos que compõem o lançamento e entrega de um novo empreendimento, desde sua fase inicial de projeto até as vistorias finais dos proprietários. Para assegurar uma maior eficiência desse controle, a prática do Planejamento tem se tornado corriqueira nos canteiros de obra. As presidências e diretorias de grandes e médias construtoras toleram, cada vez menos, furos nos orçamentos e cronogramas das obras, e com toda razão, visto que os lucros da empresa encontram-se em uma linha tênue entre o custo do empreendimento e o seu valor de venda, que por sua vez encontra-se complementemente atrelado ao prazo de entrega das unidades.

Contudo, nem mesmo a elaboração de um bom planejamento é capaz de assegurar a qualidade e a pontualidade de uma obra, principalmente, se esta contar exclusivamente com mão de obra fornecida por empreiteiras. No Brasil, ainda não conseguimos adquirir a cultura das boas práticas na construção civil, e a qualidade da mão de obra neste setor continua sendo muito precária, dificultando assim o cumprimento de metas e prazos estipulados por um cronograma de atividades, além de toda a dificuldade de se conseguir cumprir os procedimentos burocráticos exigidos pelas leis trabalhistas e as Normas Regulamentadoras.

Considerando todos esses fatores de risco presentes na prestação de serviço de empresas terceirizadas, as construtoras que se aventuram ou necessitam trilhar este caminho, devem se munir de bons contratos e que apresentem cláusulas claras e específicas que possam ao menos amenizar os efeitos de atrasos ou falhas por parte dos fornecedores e prestadores de serviço contratados.

Por vivenciar o dia a dia de uma obra que tem sofrido bastante com a falta de um bom planejamento e com os empecilhos gerados pela má qualidade na mão de obra empreitada, o autor viu-se no dever de analisar métodos de planejamento e soluções contratuais, com base em trabalhos de especialistas da área, que possam vir a ajudar o leitor que se depara com os mesmos tipos de problemas.

Para tanto, o primeiro capítulo deste trabalho irá introduzir o tema proposto. O segundo mostrará qual o método pesquisa utilizado. O terceiro conceituará e exemplificará métodos de planejamento e controle de obras. O quarto irá abordar as questões relacionadas aos contratos utilizados na convocação de serviços terceirizados de construção. O quinto apresentará dados de pesquisas realizadas em campo com profissionais da área (gestores e gerentes) com relação à realidade existente nos canteiros de obra e os problemas diários encarados por esses tipos de contratações seguidos por um caso real apresentado por uma das entrevistadas. E, por fim, o sexto capítulo tratará das conclusões do trabalho realizado.

2 MÉTODO DE PESQUISA

2.1 QUESTÃO DE PESQUISA

Como aplicar métodos de Planejamento e Controle de Obras eficazes com o apoio de soluções contratuais que viabilizem o cumprimento de prazos especificados por parte das empreiteiras?

2.2 OBJETIVOS DO TRABALHO

Os objetivos deste trabalho estão descritos nos próximos itens e são classificados em Geral e Específicos.

2.2.1 OBJETIVO GERAL

O objetivo geral deste trabalho é analisar soluções contratuais aplicáveis que agreguem contribuição e viabilidade à introdução de diferentes métodos de planejamento em um canteiro de obra com predominância da mão de obra empreitada, através de observações realizadas na relação Construtora X Empreiteiras.

2.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

São objetivos específicos deste trabalho:

- a) Apresentar métodos de planejamento e controle de obras;
- b) Orientar a elaboração de um contrato eficaz entre construtoras e empreiteiras, especificando a estrutura, cuidados e verificações necessárias para isto;
- c) Constatar, através de pesquisa de campo, quais são as maiores

barreiras para o cumprimento de prazos encontradas no dia a dia de uma obra;

d) Definir elementos contratuais que permitam um bom funcionamento do planejamento.

2.3 PREMISSA

Além das falhas que possam existir na elaboração de um planejamento, o cronograma da obra pode sofrer atrasos com a baixa qualidade da mão de obra terceirizada, falhas na contratação e compatibilização de projetos, e algumas soluções contratuais podem ser adotadas para amenizar os efeitos destas complicações.

2.4 DELIMITAÇÕES

A pesquisa delimitou-se ao estudo dos métodos de planejamento e na busca de soluções contratuais através da análise de entrevistas realizadas com profissionais da área e de um caso real apresentado por uma das entrevistadas.

2.5 DELINEAMENTO

O trabalho foi elaborado através das seguintes etapas:

- a) Pesquisa bibliográfica;
- b) Análise de contratos já utilizados pelo mercado;
- c) Entrevista com profissionais da área;
- d) Apresentação de um caso real;
- e) Adequação de soluções para os problemas levantados;
- f) Conclusões.

2.5.1 PESQUISA BIBLIOGRÁFICA

A pesquisa bibliográfica realizada seguiu as seguintes diretrizes:

- a) Conceituação de Planejamento e Controle de obras;
- b) Estudo de métodos de planejamento;
- c) Estudo de elaboração de contratos.

2.5.2 COLETA DE INFORMAÇÕES

A coleta de informações foi realizada em cinco canteiros de obras, localizados em Brasília, com relação às dificuldades de cumprimento de prazo encontradas no dia a dia de obras com empreiteiras e que tipos de soluções contratuais poderiam amenizar estes efeitos.

2.5.3 ENTREVISTAS

A entrevista com os profissionais da área foi realizada através de um formulário com perguntas chave que possibilitaram a análise e identificação dos principais empecilhos para a introdução do planejamento em canteiros de obra com mão de obra terceirizada. Além da entrevista, propriamente dita, foram coletados com uma das entrevistadas relatos de uma caso real.

2.5.4 ANÁLISE DE VIABILIDADE PARA APLICAÇÃO DOS MÉTODOS

Com base no estudo e pesquisa realizados sobre o Planejamento e Controle de Obras e o Gerenciamento de Contratos com empreiteiros e a análise das informações coletadas em campo, foram propostas diretrizes para viabilizar o cumprimento de prazos através de recursos contratuais.

2.5.5 CONCLUSÕES

Foi realizada a avaliação final das diretrizes propostas.

3 PLANEJAMENTO E CONTROLE DE OBRAS

Este capítulo apresenta o conceito de Planejamento e Controle de Obras, sua importância, etapas fundamentais para elaboração de um bom planejamento, seus níveis de hierarquia e modelos de aplicação do planejamento.

3.1 CONCEITO

O planejamento de obras é geralmente conceituado por diferentes autores de maneira bastante semelhante, como é o caso de LAUFER E TUCKER (1987, apud FORMOSO et al, 2001) e BERNARDES (2003) que descrevem o planejamento como um processo de tomada de decisão com o objetivo de idealizar o futuro desejado e elaborar formas de alcançá-lo, e que todo esse processo apenas se faz eficiente quando acompanhado de um rigoroso controle, sendo assim o controle e o planejamento dois elementos interdependentes.

Além do conceito, (MATTOS, 2010) descreve a importância do planejamento quando defende que ao planejar, o gerente dota a obra de uma ferramenta importante para priorizar suas ações, acompanhar o andamento dos serviços, comparar o estágio da obra com a linha de base referencial e tomar providências em tempo hábil quando algum desvio é detectado.

A sequência de atividades e o desenvolvimento de cada etapa do planejamento são de essencial importância, e não podem ser deixadas de lado por mais experiente que julgue o profissional.

Planejador é um profissional que, munido de um conjunto de plantas e especificações técnicas, pode se trancar em uma sala por alguns dias e dela emergir com um plano de como construir a obra, incluindo a estrutura analítica de projeto, a relação de atividades necessárias para se cumprir o escopo, a duração de cada atividade, uma rede de dependência lógica e a lista de recursos requeridos para a execução da obra dentro do prazo contratual. (MATTOS, 2010, p.17)

3.2 DIMENSÕES DO PLANEJAMENTO

Segundo LAUFER E TUCKER (1987, apud FORMOSO et al, 2001) o processo de planejamento e controle da produção pode ser representado, basicamente, por duas dimensões: Horizontal e Vertical. A dimensão horizontal é composta pelas etapas fundamentais, pelas quais o processo de planejamento e controle é realizado. Já a dimensão vertical demonstra o nível de hierarquia no qual essas etapas devem ser difundidas entre os diferentes níveis gerenciais da empresa.

3.2.1 DIMENSÃO HORIZONTAL

Esta dimensão é formada por cinco etapas essenciais conforme apresentado na Figura 1, sendo elas:

- Preparação do processo de planejamento;
- Coleta de informações;
- Preparação de planos;
- Difusão da informação;
- Avaliação do processo de planejamento.

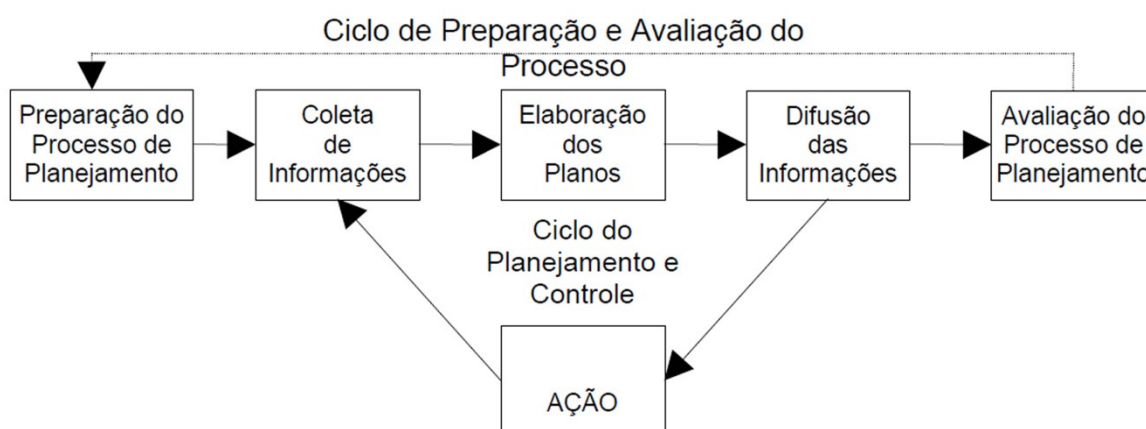


Figura 1 - As 5 etapas de planejamento (LAUFER E TUCKER, 1987)

A primeira e a última etapa deste ciclo acontecem apenas em momentos específicos do período de obra de um empreendimento, seja no seu lançamento, seja na conclusão, ou mesmo em algum momento crítico de atividades em execução. Tais etapas são geralmente deixadas de lado por grande parte das construtoras, subjugadas como dispensáveis na maioria das vezes.

As etapas intermediárias ocorrem de forma contínua durante toda a obra, mas que apesar de serem reconhecidas como essenciais, geralmente são aplicadas de forma ineficiente, por não serem planejadas em tempo hábil, ou por serem planejadas por pessoas que não vivenciam o dia a dia do canteiro de obras e/ou não se encontram abastecidas de informações suficientes para elaborar planos consistentes. (LAUFER E TUCKER, 1987 *apud* FORMOSO *et al*, 2001)

3.2.1.1 PREPARAÇÃO DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO

É nesta primeira etapa de tomadas de decisões que se definem os níveis de detalhamento do planejamento, o intervalo de tempo entre a elaboração do plano e a sua execução, a frequência do replanejamento e o grau de controle necessário para cada plano. Também são analisadas as características da obra e a forma como a mesma será planejada, definindo assim os níveis verticais de hierarquia do planejamento.

Para que o processo de planejamento seja realmente efetivo, é necessário ser bastante realista quanto ao tipo de obra que está sendo executada, à diversidade de equipes que irão participar dela e ao grau de controle que conseguirá ser realizado, para assim, poder definir como será realizada a participação da obra em serviço e atividades programadas.

3.2.1.2 COLETA DE INFORMAÇÕES

Na segunda etapa são coletadas as informações mais importantes para elaboração de um bom planejamento, e estas são coletadas antes e durante a

construção. Antes de a construção ser iniciada, as informações coletadas são adquiridas através de projetos, contratos, índices de produtividades, especificações técnicas, e ainda, descrições de condições do canteiro e ambientais e os tipos de tecnologias aplicadas na construção. Após o início da obra, esta coleta de informações é focada em quantificar, verdadeiramente, os recursos consumidos e a capacidade de atingir as metas estipuladas.

Esta etapa tem como objetivo principal reduzir as incertezas encontradas ao longo das tomadas de decisão, contudo, a existência de incertezas não pode ser desconsiderada e deve ser levada em conta para a elaboração de um planejamento mais próximo da realidade.

3.2.1.3 PREPARAÇÃO DE PLANOS

A preparação dos planos é, em tese, a etapa que recebe maior atenção dos planejadores, pois é nela em que realmente se traçam as metas e prazos de acompanhamento da obra. Para isso, as grandes construtoras têm utilizado com frequência duas técnicas conhecidas como CPM/PERT (Critical Path Method/Program Evaluation and Review Technique, que significa Método do Caminho Crítico/Técnica de Avaliação e Revisão de Programas) e Linha de Balanço (LDB), que são duas técnicas distintas, mas de grande eficiência se forem bem aplicadas.

De acordo com pesquisas realizadas por BERNARDES (2003) a eficiência do CPM/PERT tem se mostrado limitada nas últimas décadas, e tanto no Brasil quanto nos Estados Unidos apenas cerca de 10 a 15% das empresas de grande e pequeno porte têm obtido resultado satisfatório com a utilização desta técnica. Contudo, muitos teóricos ainda a consideram indispensável para a preparação de planos e a programação do empreendimento.

Segundo MATTOS (2010) o CPM/PERT é um diagrama de rede que permite que sejam indicadas as relações de lógicas de dependência entre as diversas atividades do projeto, e ainda, permite que seja identificado o caminho crítico. O caminho crítico é a sequência de atividades onde o atraso em qualquer de seus

componentes gera atraso à data final de entrega do empreendimento, assim, determinando corretamente o caminho crítico é possível prever os períodos em que se pode iniciar tardia ou previamente cada atividade fora dele e quanto tempo de folga cada atividade possui.

A grande vantagem da representação gráfica do CPM/PERT é que a leitura e o manuseio da rede ficam muito mais simples e práticas de serem entendidas, principalmente em projetos extensos onde a descrição de cada metodologia e encadeamento lógico das atividades através de palavras seria, no mínimo, muito trabalhosa.

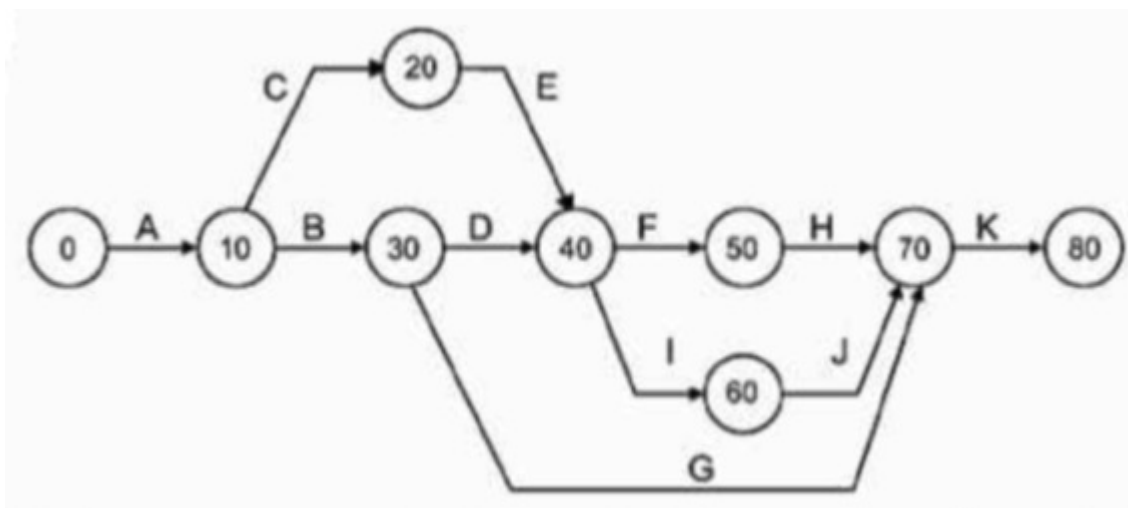


Figura 2 - Exemplo de diagrama CPM completo e numerado
Fonte: MATTOS, 2010

A linha de balanço, também conhecida por diagrama tempo-caminho ou diagrama espaço-tempo, é uma técnica de planejamento desenvolvida para construções que apresentam um ciclo repetitivo de atividades, afirma MATTOS (2010), segundo ele, por haver ciclos de produção, os serviços repetitivos podem ser representados por uma reta traçada em um gráfico tempo-progresso, onde a inclinação demonstra o ritmo de avanço das atividades.

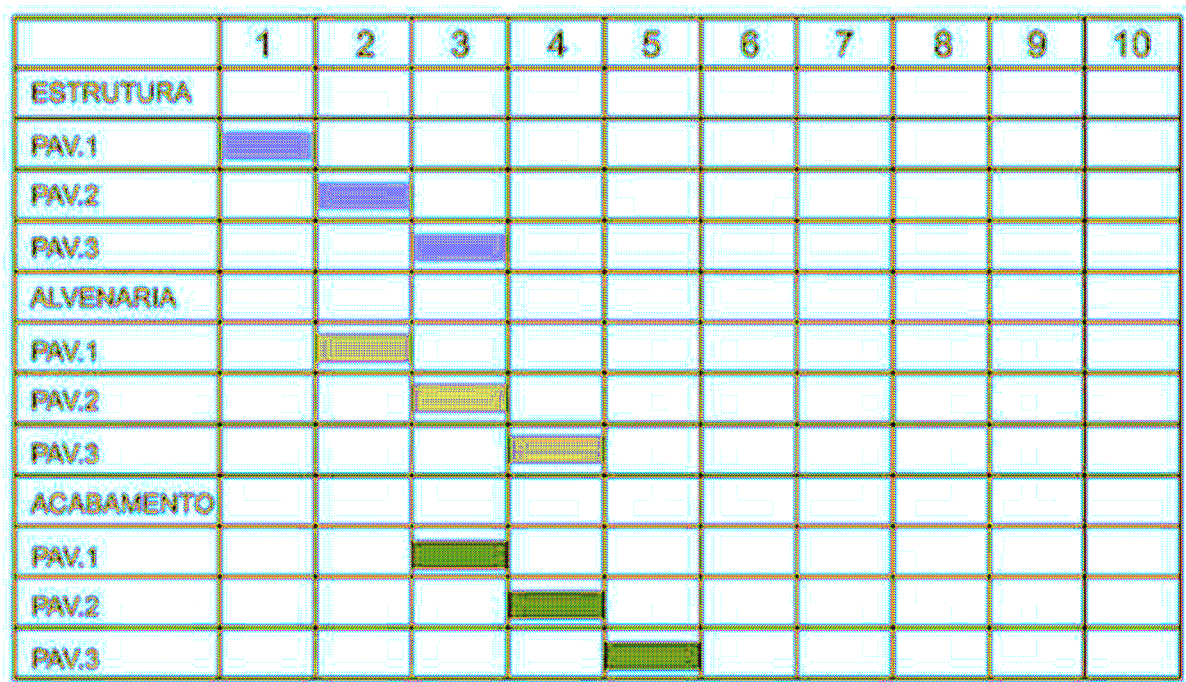


Figura 3 - Exemplo de gráfico tempo-progresso da técnica LDB
Fonte: MATTOS, 2010

Como auxílio na elaboração destes planos, alguns softwares como o MS Project foram criados. Softwares como esse possuem recursos relacionados à gestão de projetos. São vários os focos do Ms Project: tempo (datas, duração do projeto, calendário de trabalho), Gráfico de Gantt, modelo probabilístico (para cálculos relacionados à planejamento), Diagrama da Rede, Custos (fixos, não fixos, outros) e uma gama de relatórios.

No geral, baseia-se no modelo Diagrama de Rede, utiliza tabelas no processo de entrada de dados, permite uso de subprojetos, possui recursos para agrupar, filtrar e classificar tarefas, possui um conjunto padrão de relatórios e os usuários podem criar seus próprios relatórios, permite definição de “semana de trabalho”, etc.

3.2.1.4 DIFUSÃO DA INFORMAÇÃO

Durante a execução desta etapa, deve-se atentar para três problemas típicos, que devem ser observados para que se tornem empecilhos para a prática do planejamento:

a) Algumas pessoas podem se sentir prejudicadas com a divulgação dos resultados propiciados pelo planejamento;

b) Grandes quantidades de informações organizadas de forma inapropriada;

c) Possível existência de dois sistemas de informação paralelos para o gerenciamento do empreendimento, um no nível tático, formal e destinado ao escritório central da empresa (possui efeito limitado) e outro no nível operacional, informal e destinado à utilização no próprio canteiro de obras.

3.2.1.5 AÇÃO

Conforme levantado anteriormente, todo o planejamento da obra de nada adianta se não for seguido por um rigoroso controle e monitoramento da produção, e é na fase de ação onde se faz este controle, para assim obter informações suficientes para atualizar os planos e preparar relatórios de desempenho na produção.

Durante esta fase é muito comum surgirem situações inesperadas, e como os planos, geralmente, já estão elaborados e em execução, o gerente deve desenvolver funções de controle e monitoramento necessárias para manter a atenção em três tipos riscos (LAUFER E TUCKER, 1987 *apud* FORMOSO *et al*, 2001):

a) Risco conceitual: resultado de uma formulação imperfeita de um problema;

b) Risco administrativo: resultado de uma falha da administração ao implementar a solução de algum problema;

c) Risco ambiental: resultado de uma mudança ambiental não prevista, podendo ocasionar desvios até mesmo em planos bem formulados.

Segundo TURNER (1993 *apud* FORMOSO *et al*, 2001), risco é a chance de ocorrência de um problema não desejado que interfere diretamente na execução do empreendimento, e é através da atenção nesses riscos que o planejador pode eliminar as incertezas ou, pelo menos, minimizar seus efeitos nocivos.

3.2.1.6 AVALIAÇÃO DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO

A avaliação do processo de planejamento tem como finalidade possibilitar a melhoria deste processo para o próprio empreendimento (quando for relativamente longo) e de empreendimentos futuros. Para que isso seja possível, é necessário utilizar indicadores de desempenho que avaliem não só o andamento da obra, como também, o próprio planejamento.

Para facilitar o apontamento das falhas nas diversas etapas do processo, é necessário definir a periodicidade dos ciclos de avaliação de acordo com as características próprias da empresa, da obra e dos intervenientes, admitindo-se que ciclos muito curtos podem ser ineficientes, pois proporcionam tomadas de decisão pouco amadurecidas, e ciclo muito longos podem resultar numa inércia que tende a desmotivar a equipe. (FORMOSO *et al*, 2001)

3.2.2 DIMENSÃO VERTICAL

O dimensionamento vertical do planejamento é segmentado de acordo com o nível gerencial envolvido em cada processo, e para cada nível de gerência existe a necessidade de um determinado detalhamento apropriado. Este detalhamento está vinculado diretamente à proximidade com a implementação, e com isso, aumentando, também, o grau de incertezas.

As incertezas, que podem ser definidas como a diferença entre a quantidade de informações necessárias e a quantidade de informações existentes, entretanto, podem ser amortecidas através da flexibilização das tomadas de decisões, ou seja, através de *buffers* ou folgas no cronograma, que apesar de gerarem custos adicionais que devem ser considerados pelo orçamento, eliminam a necessidade de grandes remanejamentos.

O dimensionamento vertical é composto por três planos: o de longo prazo, o de médio prazo e o de curto prazo, e estes são descritos por FORMOSO (2001) e BERNARDES (2003) nos itens seguintes.

3.2.2.1 LONGO PRAZO

O planejamento de longo prazo consiste no primeiro planejamento a nível tático. Tem como principal produto o que LAUFER (1997, *apud* BERNARDES, 2003) chama de plano mestre (masterplan), e é destinado à alta gerência da empresa. Neste nível são definidos os ritmos em que deverão ser executados os principais processos de produção através metas gerais. Em conjunto com os dados do orçamento, o ritmo define um fluxo de despesas que deve ser compatível com o estudo de viabilidade, realizado ainda na fase do planejamento estratégico do empreendimento, e também, serve como base para a elaboração de contratos, fornecendo um padrão de comparação para monitoramento do desempenho do empreendimento.

O plano mestre deve ser atualizado periodicamente, em função de mudanças no andamento da obra, motivadas por atrasos na execução, mudanças no fluxo de receitas, ou por outros fatores. É considerada essencial por grande parte das construtoras, e poucas se aventuram a iniciar uma obra sem executá-lo, mesmo que de informalmente.

3.2.2.2 MÉDIO PRAZO

O planejamento de médio prazo é o responsável por fazer a integração entre os planos de nível tático (longo prazo) e os planos de nível operacional (curto prazo). É considerado essencial para a melhoria da eficácia do planejamento de curto prazo, redução de custos e durações. Através dele é possível analisar os fluxos de trabalho a fim de estabelecer um sequenciamento de atividades que reduza as parcelas que não agregam valor ao planejamento.

É comum haver muitas variações entre os procedimentos adotados por diferentes empresas neste nível de planejamento. Em obras de incorporação, o ciclo de replanejamento é tipicamente bimestral ou trimestral, sendo os planos atualizados mensalmente.

Este plano permite descrever os processos construtivos adotados para, assim, quantificar os recursos necessários à execução, através da segmentação dos serviços em um zoneamento, ou pacotes de trabalhos, pré-estabelecido. Uma das principais funções do planejamento de médio prazo é a remoção de restrições no sistema de produção. O mecanismo de análise de restrições tem por objetivo identificar e analisar e remover as restrições associadas à realização dos pacotes de trabalho. Uma vez definidos estes pacotes, faz-se uma triagem nos mesmos de forma a identificar as informações (por exemplo, projeto) ou recursos (por exemplo, materiais, mão de obra, espaço, equipamentos) necessários para a sua realização que ainda não estão disponíveis.

Uma forma simples de identificar estas restrições é montar uma “planilha de análise de restrições”, como mostrado no exemplo da Tabela 1.

Tabela 1 - Exemplo de planilha de análise de restrições
Fonte: FORMOSO et al, 2001

PLANILHA PARA ANÁLISE DE RESTRIÇÕES DAS TAREFAS								
Obra:	Período: 11/08 – 07/09/2000		Responsável:					
Tarefa	Equipe	Data de início da execução	Data limite p/ remoção da restrição	Restrições				
				Projeto	Material	Espaço	Mão de obra	Equipam.
1. Marcação da alvenaria – casas 1 a 10	A	11/08	04/08	Paginação da alvenaria				
2. Elevação da alvenaria – casas 1 a 10	B	18/08	08/08		10.000 Tijolos de 8 furos	Preparar local de descarga		
3. Colocação de contra marcos - casas 1 a 10	C	25/08	12/08		Preparar os contra marcos pré moldados			
4. Execução de contra-piso – casas 1 - 10	D	01/09	20/08				Contratar mão de obra	

Em função da disponibilidade de recursos e de restrições existentes, pode haver necessidade de fazer ajustes no planejamento, tais como mudar o sequenciamento de conjuntos de atividades e alterar a configuração de pacotes de trabalho.

3.2.2.3 CURTO PRAZO

O planejamento de curto prazo ou operacional tem o papel de orientar diretamente a execução da obra. Em geral, é realizado em ciclos semanais, sendo caracterizado pela atribuição de recursos físicos (mão-de-obra, equipamentos e ferramentas) às atividades programadas no plano de médio prazo, bem como o fracionamento dessas atividades em pacotes menores, denominados de tarefas. Em obras muito rápidas ou nas quais existe muita incerteza associada ao processo de produção (por exemplo, reformas) o ciclo de planejamento de curto prazo pode ser diário.

O planejamento neste nível deve ter forte ênfase no engajamento das equipes com as metas estabelecidas, sendo por isto denominado na bibliografia de *commitment planning* (planejamento de comprometimento). Tal engajamento pode ser obtido através da realização de reuniões periódicas, de caráter semanal, as quais ocorrem na própria obra, contando, em geral, com a participação do gerente da obra, mestre de obras, subempreiteiros e líderes de equipes. Estas reuniões fecham o ciclo de planejamento e controle através da avaliação das equipes de produção quanto ao cumprimento de metas no período anterior, e do planejamento do período seguinte.

A elaboração do plano inicia pela listagem de todas as tarefas que possuem recursos (material, mão de obra e equipamentos) disponíveis para serem realizadas no período. Faz-se a distribuição dessas tarefas às equipes de trabalho, por ordem de prioridade, de forma a constituir os pacotes de trabalho semanais a serem atribuídos a cada equipe. A Tabela 2 mostra um modelo de planilha para elaboração deste plano.

4 CONTRATOS

Neste capítulo serão apresentadas as definições de contrato e dos termos a ele relacionados, suas características, bem como sua importância, estrutura e os cuidados que devem ser tomados ao se firmar um contrato na construção civil. Em seguida, serão descritas as verificações que devem ser feitas antes de se terceirizar, ou subempreitar um serviço, e por fim, como todos esses passos podem influenciar na execução da obra.

4.1 DEFINIÇÕES

Antes de começar a falar dos contratos com empreiteiras e empresas terceirizadas na área da construção civil, é importante que se tenha conhecimento pleno do que é um contrato, das diferenças entre empresas terceirizadas e subcontratadas e de suas responsabilidades diante do contrato e da obra.

Segundo BENVENUTI e CARDOSO (2010) o contrato pode ser definido genericamente como o instrumento jurídico entre duas ou mais pessoas, físicas ou jurídicas, para atingir um objetivo sob determinadas condições aceitas consensualmente pelas partes, que deve ser cumprido fielmente com o devido estabelecimento de direitos e deveres, limitados ao respeito às leis vigentes, geralmente ocasionando sanções à parte que o descumprir. “Para que um contrato seja válido, as partes devem ser capazes, o objeto não pode ser ilícito e a sua forma deve ser prescrita em lei” (CHOMA e CHOMA, 2007).

A subempreitada dos serviços de execução na construção civil consiste na transferência de atividades de produção a outras empresas, podendo acontecer de duas maneiras, de acordo com SERRA (2001, *apud* CARDOSO, 2004). Na subcontratação prevalece a substituição de riscos e responsabilidades e a subordinação sem, necessariamente, implicar no compartilhamento de responsabilidades técnicas. Já na terceirização, o terceiro é responsabilizado pela atividade desenvolvida proporcionando garantia na execução dos serviços e dos produtos gerados, ou seja, ele assume maiores responsabilidades. A Tabela 3

mostra essa relação entre o serviço realizado e o tipo de contratação a que se refere.

Tabela 3 - Classificação das empresas subempreiteiras
Fonte: PERREIRA, 2004

TIPO DE EMPRESA	SERVIÇOS EXECUTADOS	TIPO DE CONTRATO
Mão-de-Obra	Alvenaria Armação	Subcontratação
Mão-de-obra + Material	Instalações Porta-pronta	Subcontratação e terceirização
Mão-de-obra + Material + Projeto	Impermeabilização Gesso acartonado	Terceirização
Mão-de-obra + Material + Projeto + Responsabilidade Técnica/Garantia/Manutenção	Ar condicionado Fundações Instalações	Terceirização

4.2 CARACTERÍSTICAS

4.2.1 IMPORTÂNCIA

A informalidade no mercado da Construção Civil pode trazer consequências desastrosas às empresas que não se previnem ou que não estão seguras por um bom contrato. O contrato proporciona a construtora uma segurança maior em relação ao que foi contratado, possibilitando, muitas vezes, que o pagamento do empreiteiro seja suspenso se ele não comprovar o pagamento de impostos e de encargos trabalhistas de seus funcionários, ou se a obra estiver atrasada. Mas, para isso, é indispensável que a construtora também cumpra com o que foi acordado.

Se a equipe de gestão da obra não tiver conhecimento pleno do contrato, pode oferecer ao empreiteiro alguma margem para sua contestação. Por isso, o conhecimento do conteúdo do contrato é fundamental, assim como das consequências que podem surgir pelo descumprimento dos termos do acordo. O que foi estipulado no termo assinado deve ser cobrado e monitorado de perto pela equipe da obra.

4.2.2 ESTRUTURA

A estrutura básica de um contrato na área da Construção Civil é composta, geralmente, por:

- Identificação das Partes
- Objeto do Contrato
- Especificações do Objeto do Contrato
- Obrigações Gerais da Contratada
- Obrigações Gerais da Contratante
- Preços, Quantidade e Forma de Pagamento
- Condições de Aceitação dos Serviços
- Encargos Sociais
- Retenções de Garantia
- Condições para Rescisão do Contrato
- Diário de Obra
- Aceites e Disposições Gerais
- Foro
- Anexos

Entre os itens listados, alguns têm a finalidade de caracterizar e identificar as partes, outros agregam os valores jurídicos necessários à segurança das partes e, por fim, existem ainda os que delimitam o objeto do contrato e as condições em que as partes se dispõem com relação à execução deste objeto. É neste último tipo de item em que, geralmente, ocorrem as falhas de contrato dentro das construtoras. Para evitar essas falhas, é muito importante que o contrato seja o mais completo possível, deixando bem claro o escopo dos serviços, as condições de prazo, a forma de pagamento, as obrigações das partes, a documentação necessária, enfim, todos os aspectos da prestação dos serviços contratados.

Outro aspecto importante de se avaliar sobre o objeto de contrato é a negociação de preços e as modalidades de contratação dos mesmos. O preço proposto pelas empreiteiras não deve, de forma alguma, ser a única referência para

contratação das mesmas, porém é um fator muito importante e muito considerado para que o empreendimento se mantenha dentro do orçamento previsto inicialmente.

Para evitar “surpresas” durante a execução da obra, é muito importante que o escopo do serviço contratado esteja bem definido e o mais detalhado possível, a fim de garantir que o empreiteiro esteja considerando em sua proposta todo o trabalho a ser realizado. Dentre as modalidades de negociação de preços utilizadas na construção civil as principais e mais utilizadas nos contratos são realizadas através de preços unitários, preço global ou total e valor de diárias por funcionário.

As grandes construtoras, quase sempre, contam com o apoio de um setor jurídico na elaboração de um contrato adequado à realidade de cada obra, quando isso não acontece, é importante que seja realizada, ao menos, uma consultoria jurídica, pois isso pode diminuir, consideravelmente, o montante pago pelas construtoras com reclamações na justiça. Muitas vezes a contratante e a contratada elegem consensualmente uma terceira “parte” para avaliar e sentenciar qualquer conflito jurídico que possa vir a existir entre elas, a fim de evitar o processo judicial estatal, este processo é denominado Arbitragem.

4.2.3 CUIDADOS

Infelizmente, a informalidade ainda é muito comum nos canteiros de obra no Brasil, e para muitos empreiteiros o contrato é visto apenas como uma formalidade, desconsiderando a importância de certos cuidados antes da sua assinatura, muitas vezes, admitindo que “vale o que foi combinado”. Porém, é importante que sejam seguidas algumas recomendações antes de realmente se firmar um contrato de prestação de serviços, entre elas:

- Revisar a proposta
- Rever todas as plantas e relatórios
- Rever todas as especificações
- Visitar o local da obra
- Revisar a programação de obra

- Completar uma lista de checagem do projeto
- Verificar recursos do projeto
- Ler todo o contrato

4.3 VERIFICAÇÕES INICIAIS

Como já citado, é muito comum que as construtoras levem apenas em consideração o valor da proposta apresentada pela empreiteira, mas isso é um grande erro. Antes de se contratar uma empresa para prestar serviço dentro de seu canteiro, o responsável pela contratação deve pesquisar suas referências, é muito comum que o empreiteiro revele ter trabalhado em várias obras, geralmente de grande porte, e para clientes e construtoras conhecidas no mercado, com isso, é importante fazer contato com esses clientes para identificar se o desempenho apresentado pelo empreiteiro foi satisfatório, e se possível, visitar as obras por onde ele passou, para averiguar se irá atender aos padrões de acabamento desejados.

Muitas vezes, quando se tem um elevado número de obras, a própria construtora mantém um histórico de suas contratações, através de avaliações mensais de fornecedores, caracterizando os pontos altos e baixos das empresas que já lhe prestaram serviço, assim, as empresas que apresentam um desempenho satisfatório estão sempre sendo convocadas para assumir uma nova obra da construtora e possivelmente fechando grandes parcerias, por outro lado, as empresas que não se enquadram nos requisitos da construtora acabam sendo deixadas de lado.

Obtendo-se boas referências da empresa a ser contratada, o próximo passo é a coleta de documentos que comprovem sua legalidade, composição e regularidade, como: Alvará de Funcionamento, Cópia do Cartão do CNPJ, Contrato Social, Certidão Simplificada da Junta Comercial, Certidão Negativa da Justiça do Trabalho, Certidão Negativa de Débito do Sintracon (Sindicato dos Trabalhadores da Construção), Certidão Negativa de Débito do Sinduscon (Sindicato da Indústria da Construção Civil), CRF do FGTS (Caixa Econômica Federal); e de seus funcionários:

Cópia da Carteira de Trabalho Assinada, Cópia da Ficha de Registro do Funcionário, com foto e Cópia do ASO - Atestado de Saúde Ocupacional.

A falta de qualquer certidão ou documento pode evidenciar algum problema que o empreiteiro tenha, em relação a impostos e encargos atrasados, reclamações trabalhistas e problemas com sindicatos, entre outros. O contrato não deve ser firmado e, em consequência, o trabalho não pode ser iniciado, enquanto o empreiteiro não apresentar toda a documentação da empresa. O responsável pela contratação deve ficar atento também ao prazo de validade das certidões, que normalmente é impresso no documento. Qualquer dúvida com relação à empresa, em muitos casos o próprio contratante pode consultar a veracidade dos documentos via internet. (CHOMA e CHOMA, 2007).

4.4 EXECUÇÃO

Segundo CHOMA e CHOMA (2007), dentre os maiores problemas encontrados em canteiros de obra com atuação de mão de obra empreitada, destacam-se:

- Não cumprimento das metas estabelecidas de prazo;
- Não cumprimento do contrato (ou de cláusulas deste);
- Falta de documentação da empresa empreiteira;
- Falta de documentação dos funcionários da empresa empreiteira;
- Não recolhimento de encargos sociais;
- Ações trabalhistas de ex-empregados do empreiteiro contra a construtora;
- Má qualidade dos serviços executados;
- Desperdício de materiais;
- Número insuficiente de funcionários;
- Falta de profissionais qualificados no quadro de funcionários do empreiteiro.

A elaboração de um bom contrato e um bom controle administrativo de cobrança dos documentos necessários elimina grande parte desses problemas, com isso, restam os problemas realmente vinculados à execução da obra, que é de fato o

produto da contratação. O contrato, juntamente com os projetos em anexo, apenas fornece os parâmetros de execução, os prazos, e as especificações técnicas que devem ser seguidas, porém o cumprimento efetivo dos prazos e da qualidade devem ser controlados e cobrados de perto pela equipe de engenharia, gestores e gerentes.

Normalmente, os empreiteiros se preocupam mais com a produção e o atendimento ao prazo, deixando a qualidade de lado, em nome da produtividade. Para que os prazos contratados sejam factíveis, é indispensável a elaboração de um planejamento detalhado das atividades, com a participação das partes envolvidas no empreendimento. Um planejamento adequado permite que a construtora execute o projeto sem atropelos, com uma programação estável para a compra e a entrega dos materiais, garantindo a continuidade dos serviços dos empreiteiros.

5 PESQUISA DE CAMPO

A fim de compreender melhor qual é a real situação do planejamento em canteiros de obra com atuação de empreiteiras, foi realizada uma pesquisa em diferentes obras (de grande porte) através de um formulário (ANEXO I) que permitiu identificar onde estão localizados os maiores problemas executivos na relação construtoras X empreiteiras, seguido de um relato de um caso real, fornecido por uma das entrevistadas.

5.1 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS

O formulário utilizado nas pesquisas (ANEXO I) é composto por: 13 (treze) questões, onde as respostas são do tipo “sim ou não”, a fim de traçar um perfil das obras analisadas; 3 (três) questões subjetivas que servirão como complemento às pesquisas teóricas realizadas; e 1 questão classificativa que ajudará a compreender melhor quais são os principais problemas enfrentados pelas obras consultadas.

Nos quadros abaixo estão representados os dados obtidos na pesquisa:

1- A Obra em que atua possui planejamento?					
Entrevistados	1	2	3	4	5
Respostas	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM

2- A Obra em que atua utiliza mão de obra terceirizada?					
Entrevistados	1	2	3	4	5
Respostas	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM

As questões 1 e 2 serviram apenas para garantir que os profissionais entrevistados se enquadravam no público alvo desta pesquisa. Todos os 5 entrevistados atuam em obras com o perfil desejado para esta pesquisa.

3- Quais critérios são considerados na concorrência de contratação de terceiros além do preço?	
Entrevistado 1	Indicações, solidez da empresa, atendimento e qualidade.
Entrevistado 2	Qualidade e Prazo (efetivo e produtividade).
Entrevistado 3	Qualidade dos serviços, indicações, atendimento, estrutura e organização da empresa.
Entrevistado 4	Atender pré-requisitos técnicos e cumprimento de prazos.
Entrevistado 5	Saúde financeira da empresa, documentação trabalhista de acordo com o Ministério do Trabalho, conhecimento técnico, comprometimento e qualidade.

Os critérios de contratação utilizados pelas empresas abordadas encontram-se dentro das verificações propostas neste trabalho, algumas são mais criteriosas outras menos, o ideal para tanto, seria englobar todos estes processos de verificação e aplicá-los em todas as empresas.

4- É realizado algum tipo de consulta de referências das empresas que estão sendo contratadas?					
Entrevistados	1	2	3	4	5
Respostas	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM

5- A empresa mantém um histórico das contratações realizadas, a fim de pré-selecionar empresas aptas a contratações futuras?					
Entrevistados	1	2	3	4	5
Respostas	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM

A importância de buscar referências e manter um histórico das contratações efetuadas pela empresa mostra-se evidente quando 100% dos entrevistados afirmam realizá-las. Desta forma, as contratadas demonstram-se aptas à realização dos serviços proposto, assim atribui-se que a existência de atrasos nos cronogramas não esteja ligada apenas ao perfil da empresa contratada.

6- É estabelecido prazo em contrato para execução dos serviços, a fim de garantir para ambas partes a efetivação dos serviços no prazo indicado, e dimensionamento da equipe?					
Entrevistados	1	2	3	4	5
Respostas	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM

Estabelecer prazos para execução dos serviços em contrato é fundamental para que a terceirizada tenha ciência do que está assumindo, desta forma ela poderá dimensionar a equipe necessária para efetivação dos mesmos, e isto tornará mais fácil questioná-la, cobrá-la ou, até mesmo, penalizá-la quando necessário.

7- As empresas terceirizadas têm conseguido acompanhar o cronograma estabelecido pela obra?					
Entrevistados	1	2	3	4	5
Respostas	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO

Uma grande quantidade de resultados negativos neste item demonstra a problemática proposta por este trabalho. Apesar de todas as empresas que participaram da pesquisa serem dotadas de Planejamento, 80% ainda apresentam problemas com relação ao cumprimento de prazos. Desta forma busca-se nos próximos itens o motivo principal para esses atrasos.

8- É estabelecido em contrato os critérios de qualidade dos serviços baseados no manual da contratante ou do próprio terceirizado?					
Entrevistados	1	2	3	4	5
Respostas	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM

A qualidade dos serviços executados está ligada diretamente ao prazo da obra, uma vez que a construtora se compromete a realizar um produto com excelência de qualidade. A execução de um serviço ruim implicará em seu retrabalho, até que este seja classificado satisfatório, por isso, se estes parâmetros

não são estabelecidos na contratação, a contratante apresenta-se sem ferramentas jurídicas para argumentar contra qualquer serviço que não tenha sido executado segundo seus padrões.

9- Quando a empreiteira não se adequa ao serviço contratado no período estipulado, provocando atrasos injustificados no cronograma da obra, é aplicada alguma penalização?	
Entrevistado 1	Sim, cortes no pagamento e, quando necessário, a substituição da empresa.
Entrevistado 2	Sim, suspensão das medições e conseqüentemente dos pagamentos e, em casos mais extremos, substituição do empreiteiro.
Entrevistado 3	Sim, pode ser feita uma cessão parcial do contrato para um concorrente dele no Quadro de Concorrência ou até mesmo a retirada total da obra.
Entrevistado 4	Sim, primeiro a suspensão das medições e pagamentos e, se os atrasos continuarem a ocorrer, a empresa pode ser retirada da obra.
Entrevistado 5	Sim, a substituição da mesma ou a divisão do serviço com outra terceirizada.

A todo momento, em um canteiro de obra, gestores e empreiteiros se encontram-se em “situações de conflito” e, geralmente, cabe ao gestor administrar estas situações para que isto não gere impacto negativo no andamento da obra, para tanto, existem casos em que é necessário possuir “jogo de cintura” e amistosamente relevar certas falhas e reprogramar os próximos passos para não prejudicar as atividades em andamento, porém existem casos mais graves em que se torna necessário “ter pulso firme” e aplicar certas penalidades à contratada para que as falhas não comprometam os prazos estipulados inicialmente.

As penalidades propostas pelos entrevistados (de modo geral: corte de pagamentos e cessão parcial ou total do contrato) são, de fato, as mais usuais no mercado da construção civil, contudo CHOMA e CHOMA (2007) apresentam ainda a possibilidade de multa sobre os atrasos, visto que corte das medições é uma penalidade momentânea e que o saldo contratual permanecerá intacto, sendo pago posteriormente, e o afastamento da empresa, muitas vezes, pode ser considerado radical demais. Ao multar a empresa, ela perde, de forma definitiva, um valor do contrato, tonando a multa, um “incentivo” maior ao cumprimento dos prazos.

10- É fornecido ao empreiteiro o projeto executivo no ato da contratação?					
Entrevistados	1	2	3	4	5
Respostas	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM

11- Os projetos fornecidos são compatibilizados com os demais projetos que interferem na sua execução?(exemplo: forro de Dry Wall x instalações de teto).					
Entrevistados	1	2	3	4	5
Respostas	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM

12- O modelo de contrato utilizado pela construtora prevê soluções para o caso de alterações no projeto inicial que compõe o escopo do contrato?					
Entrevistados	1	2	3	4	5
Respostas	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM

Os problemas relacionados aos projetos executivos, compatibilizações de projetos e alterações de projetos são bastante corriqueiros e fazem parte da parcela de responsabilidade da construtora. É muito importante possuir os projetos executivos no ato da contratação e o ideal é que eles sejam compatibilizados e em versão final, porém isso raramente acontece, logo deve-se, ao menos, elaborar soluções em contrato para este tipo de situação indesejável.

Uma solução prática para o problema é evidenciar no contrato que os projetos apresentados não se encontram em sua versão final, e que para as possíveis alterações sejam definidos valores unitários para cada tipo de serviço, assim, quando novas versões forem elaboradas já se pode ter noção do custo que isso irá gerar. Neste caso o planejamento também deve considerar estas alterações na elaboração do cronograma, utilizando-se de folgas ou de redimensionamento de atividades.

13- Você acredita que alguma solução contratual entre a empreiteira e a construtora possa facilitar o controle do cronograma?	
Entrevistado 1	Sim, vincular o cumprimento dos prazos ao pagamento e implantar reuniões de leitura de contrato.
Entrevistado 2	Sim, tem que ser feitas medições a curto prazo da produtividade e “amarrando” o pagamento das notas fiscais ao alcance das metas estipuladas.
Entrevistado 3	Sim, definir processos para mensurar pontos críticos a fim de especifica-los em contrato.
Entrevistado 4	Sim, estabelecer prazos e datas meta do cronograma em contratos.
Entrevistado 5	Sim, exigir em contrato a presença dos responsáveis em reuniões semanais de acompanhamento do planejamento para ações imediatas e correções de prazos.

As soluções contratuais apresentadas foram especificadas para atender a cada caso em particular, porém de uma forma geral, todas estas soluções podem ser aproveitadas para compor um contrato mais completo.

14- A construtora transmite às empresas terceirizadas a responsabilidade de garantia dos serviços executados?					
Entrevistados	1	2	3	4	5
Respostas	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM

Ao entregar as unidades de um empreendimento aos seus respectivos proprietários a construtora deve fornecer a eles garantias para cada tipo de serviço, como instalações, estrutura, revestimentos, etc. O que se percebe é que cada vez mais as construtoras têm repassado essas responsabilidades aos terceirizados, porém é essencial que isto esteja previsto em contrato e muito bem acordado entre as partes, pois ao acionar a assistência técnica da construtora, o proprietário não irá se envolver em saber de quem é a responsabilidade, seu vínculo é com a construtora e se esta não mantiver um contato com a empresa que deve realizar os devidos reparos, este fardo acabará caindo sobre suas costas.

15- Maiores empecilhos para adequação ao cronograma e cumprimento de prazos	Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5	Somatório
Qualificação da mão de obra	2	6	6	2	2	18
Baixa produtividade	7	4	8	4	4	27
Baixa qualidade dos serviços	3	5	7	5	8	28
Falta de Equipe	4	3	5	3	1	16
Interferências de projeto na execução dos serviços	5	2	4	1	5	17
Adequação das empreiteiras aos procedimentos da Construtora	6	7	3	6	3	25
Falha na elaboração do cronograma	8	1	1	7	6	23
Falta de acompanhamento do planejamento em curto prazo	1	8	2	8	7	26

Esta questão do formulário agrega grande valor à pesquisa, pois através dela pode-se presumir quais são os maiores problemas recorrentes dessa relação Construtora X Empreiteira. Por ser uma questão classificativa, foram atribuídos valores de 1 à 8 aos “empecilho” listados, sendo 1 para o fator de maior interferência e 8 o de menor interferência, desta forma, os valores atribuídos por cada entrevistado foram somados e o resultado deste somatório forneceu o seguinte *Ranking*.

1º	Falta de Equipe
2º	Interferências de projeto na execução dos serviços
3º	Qualificação da mão de obra
4º	Falha na elaboração do cronograma
5º	Adequação das empreiteiras aos procedimentos da Construtora
6º	Falta de acompanhamento do planejamento em curto prazo
7º	Baixa produtividade
8º	Baixa qualidade dos serviços

16- Nos serviços terceirizados, é fornecido pela contratada a produtividade esperada para os serviços? (ex: 2m² / dia ou prazos específicos para setores)					
Entrevistados	1	2	3	4	5
Respostas	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM
Se sim: o planejamento da obra utiliza os índices no planejamento da obra?					
Entrevistados	1	2	3	4	5
Respostas	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	SIM

Ao elaborar um cronograma o planejador se baseia em uma produtividade mínima, e se a produtividade real da empresa contratada não for condizente com a utilizada, o planejador pode utilizar a produtividade real e recalculiar todo o cronograma, ou a contratada deve aumentar a equipe para que consiga atingir a produtividade esperada.

17- Nos contratos de terceirização como é definido o prazo?					
(A) A contratante estipula o prazo e a contratada adequa a equipe ao prazo definido;					
(B) A contratada analisa o projeto, dimensiona a equipe e fornece o prazo necessário à execução da obra.					
Entrevistados	1	2	3	4	5
Respostas	A	A	B	A	A
A contratante utiliza este prazo no cronograma da obra?					
Entrevistados	1	2	3	4	5
Respostas	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM

Estas são duas metodologias utilizadas nas definições de prazo das construtoras, a primeira oferece à construtora a possibilidade de determinar seus prazos, porém muitas vezes na intenção de conseguir o serviço as contratadas podem se dizer capazes de alcançar as metas, mas não conseguem realmente atingi-las. Para evitar este tipo de situação, devem ser tomadas todas as precauções contratuais necessárias. A segunda, entrega nas mãos da contratada o poder de

definir o andamento da obra, mas geralmente aproximam-se mais de um prazo real. Os dois métodos podem ser utilizados em uma mesma obra, entretanto é aconselhável que o uso do segundo método se faça apenas em serviços pequenos que não estejam atrelados ao caminho crítico da obra.

Analisando todos os dados apresentados nota-se que a participação nos atrasos do cronograma é dividida entre o contratante e a contratada, pois parte esta ligada à má qualificação da mão de obra da contratada (como baixa produtividade, equipe insuficiente e baixa qualidade dos serviços prestados) e a outra parte vinculada à falta de projetos compatibilizados e falta de cláusulas contratuais que previnam problemas relacionados às alterações de projetos da contratante.

A parcela dos problemas que se referem à empreiteira poderiam ser evitadas de acordo com as seguintes situações:

- Quando a falta de equipe se dá realmente pela falta de efetivo na empresa, a contratante deveria verificar essa situação antes da contratação, pois esta empresa, desde o início, não apresenta condições de cumprir o contrato a partir do momento em que este está vinculado ao cronograma da obra.
- Quando a falta de equipe é gerada por definição da organização da empresa que ocasionalmente pode ter dado preferência a uma outra construtora, a quem também presta serviço, situações como essa inevitavelmente deveriam estar previstas em contrato, pois além de ser uma situação muito comum, é algo muito difícil de controlar se não estiver munido de ferramentas jurídicas.
- Quanto à má qualidade dos serviços executados e a baixa produtividade, são critérios que apenas podem ser avaliados através de referências, antes da contratação, ou através de constatação efetiva em canteiro, quando já não se tem mais um espaço de tempo razoável para tomar medidas corretivas.

5.2 SÍNTESE DOS RESULTADOS

Através das questões objetivas (de “sim ou não”) conseguimos traçar um perfil das obras que possuem planejamento e com atuação de mão de obra

empreitada, onde se percebe que todas relatam buscar referências da empresa a ser contratada, e que mantém um histórico das contratações realizadas, a fim de pré-selecionar empresas aptas para contratações futuras. Para dimensionamento da equipe e garantir a efetivação dos serviços e sua qualidade, todas declaram que a contratante define em contrato os prazos e critérios de qualidade para sua execução, mas que, para a maioria (4/5), ainda assim as empreiteiras não têm conseguido acompanhar o cronograma da obra.

Ainda sobre as questões objetivas, os entrevistados (em sua maioria) expuseram que no ato da contratação são fornecidos aos contratados os projetos executivos e a produtividade esperada para a execução deles, porém estes não são compatibilizados e que seus contratos não preveem soluções para o caso de alterações de projeto. Contudo a garantia dos serviços executados é de responsabilidade das contratadas.

As três questões subjetivas trazem três tipos de informações importantes sobre os entrevistados: Quais seus critérios utilizados na escolha das contratadas; Quais as penalidades aplicadas em casos de descumprimento de prazos; e Quais possíveis soluções contratuais poderiam ser adotadas para facilitar o controle do cronograma. Assim as respostas obtidas foram:

- **Quanto aos critérios de contratação:**

- Saúde financeira da empresa;
- Documentação trabalhista de acordo com o Ministério do Trabalho;
- Conhecimento Técnico;
- Comprometimento;
- Qualidade;
- Capacidade de adequar-se aos procedimentos da empresa;
- Prazo;
- Indicações;
- Estrutura e organização da empresa;
- Equipe e produtividade satisfatórias.

- **Quanto às penalidades aplicadas:**

- Corte nas medições;
- Divisão dos serviços com outras empresas através de cessão parcial de contrato;
- Em casos extremos, substituição da empresa.

- **Quanto às soluções contratuais:**

- Medições de produtividade em curto prazo;
- Vinculação do pagamento ao cumprimento das metas;
- Estabelecer prazos datas meta do cronograma em contratos;
- Exigir em contrato a presença dos responsáveis em reuniões semanais de acompanhamento do planejamento para ações imediatas e correções de prazos;
- Definir processos para mensurar pontos críticos a fim de especifica-los em contrato;
- Implantar reuniões de leitura de contrato

E por fim, a questão classificativa mostra que os 4 (quatro) principais problemas encontrados nos canteiros abordados são:

- 1º Falta de Equipe;
- 2º Interferências de projeto na execução dos serviços;
- 3º Qualificação da mão de obra;
- 4º Falha na elaboração do cronograma.

5.3 CASO REAL

A fim de melhor exemplificar a problemática aqui descrita, foi retirado de uma das entrevistadas, um caso real de falha na contratação e onde poderão ser observados alguns dos problemas mais recorrentes nos canteiros.

No modelo de contrato utilizado pela entrevistada (ANEXO II) o serviço

contratado é discriminado através da especificação da natureza dos serviços, pela listagem de projetos, entregues, que compõem o escopo dos serviços e pelas especificações dos mesmos.

No caso em questão, a contratação inicial se referia à prestação de todos os Serviços Gerais de Acabamento da obra, para tanto, é necessário que seja feito um levantamento completo de todas as atividades que compõem esses serviços, a fim de garantir que o valor contratado seja condizente com o valor proposto pelo “pré-orçamento” da obra.

No entanto, o levantamento realizado neste caso não foi preciso, o que acarretou uma série de problemas que chegaram a impactar na execução dos serviços. O levantamento de uma quantidade de serviços inferior à quantidade real da obra, além de interferirem no orçamento da obra, geraram um subdimensionamento da equipe necessária para sua execução.

Dentre as consequências desta falha de escopo podemos citar: a mobilização de parte dos integrantes da engenharia da obra para refazer todo o levantamento dos Serviços Gerais; a necessidade de criar um aditivo para a contratada referente à parte dos serviços não contratados inicialmente; o subdimensionamento da equipe acarretou atrasos no cronograma da obra, obrigando, assim, a contratada a tomar medidas emergenciais para redimensionar a equipe sem sofrer penalizações.

6 CONCLUSÃO

Com intuito de oferecer um estudo complementar sobre soluções contratuais que auxiliem no controle e efetivação do planejamento na obra, este trabalho demonstrou alguns conceitos para melhor entendimento e elaboração de planejamento e de contratos. A pesquisa realizada com profissionais da área permitiu traçar um perfil representativo e caracterização dos problemas mais influentes nos canteiros de obra.

De acordo com o conteúdo apresentado pode-se definir que grande parte dos problemas sofridos pelas construtoras que contam com mão de obra empreitada podem ser aliviados por cuidados na elaboração do planejamento e na confecção do contrato, cuidados, estes, descritos abaixo:

- Planejamento: a elaboração de um bom planejamento deve, além de seguir toda a sequência lógica de um ciclo de planejamento sem que se perca a importância de cada etapa, considerar os índices de produtividade das empresas contratadas, para que seu cronograma aproxime-se cada vez mais da realidade encarada pela obra, e ainda agregar, ao planejamento de curto prazo, reuniões semanais, não só com o gestor e o mestre da obra, mas também com as empresas envolvidas nas principais atividades que possam comprometer o caminho crítico do planejamento;
- Contratação: antes da confecção do contrato, propriamente dito, o ato da contratação envolve uma série de verificações de extrema importância para garantir a integridade do seu cumprimento, como a busca de referências da empresa, a documentação trabalhista dentre outras informações que comprovem a qualidade e solidez da empresa. Garantidas estas informações, procede-se a confecção do contrato, seguindo a estrutura convencional dos contratos com suas vertentes jurídicas e um detalhado delineamento do objeto e de suas condições de execução.

Além da estrutura básica e convencional dos contratos utilizados na área de construção civil, este trabalho analisou soluções contratuais que visam otimizar o andamento da obra com relação ao mau cumprimento do cronograma, são elas:

- Estabelecer prazos de execução em contrato vinculando-o ao cronograma elaborado no planejamento da obra;
- Prever penalidades aplicáveis para o caso de não cumprimento dos prazos estipulados (quando o atraso for ocasionado exclusivamente pela contratada), como: cortes de pagamentos, multas, cessões parciais de contrato e, em casos extremos, substituição da empresa;
- Quando não for possível fornecer as versões finais e compatibilizadas dos projetos executivos no ato da contratação, garantir, por exemplo, através de contratação por valores unitários que qualquer alteração de projeto que se faça necessária, seja executada sem que acarrete grandes impactos inesperados no orçamento;
- Especificar, formalmente, parâmetros de qualidade e acompanhar com rigoroso controle de qualidade a execução dos serviços contratados para não sofrer com a necessidade de retrabalhos;
- Efetuar medições periódicas de produtividade, a fim de antecipar-se à possíveis atrasos;
- Exigir em contrato a presença dos responsáveis em reuniões semanais de acompanhamento do planejamento para ações imediatas e correções de prazos;
- Como medida preventiva contra a informalidade, comumente encontrada nos canteiros, implantar reuniões de leitura de contrato, estreitando, assim, a relação com o contrato no dia a dia da obra, facilitando qualquer intervenção jurídica que se faça necessária.

7 SUGESTÃO PARA PESQUISAS FUTURAS

O presente trabalho buscou estabelecer diretrizes para a utilização de soluções contratuais como ferramenta de apoio ao planejamento e controle de obras. Como estudo complementar, sugere-se:

- a) Realização de um estudo de caso avaliando a influência da aplicação destas soluções contratuais e seu impacto no acompanhamento do cronograma da obra;
- b) Estudo para aplicabilidade de arbitragem como ferramenta de apoio às soluções contratuais propostas;
- c) Análise do impacto financeiro que o planejamento, munido de boas soluções contratuais, pode gerar em obras de pequeno e grande porte.

REFERÊNCIAS

BENVENUTI, R.; CARDOSO, F. F. **Aplicabilidade da arbitragem em contratos de construção civil para solução de disputas**. São Paulo: EPUSP, 2010. 13 p. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/559)

BERNARDES, M. M. E. S. **PLANEJAMENTO E CONTROLE DA PRODUÇÃO PARA EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL**. RIO DE JANEIRO: LTC, 2003. 190p.

CARDOSO, F. F.; PEREIRA, S. R. **Recomendações de boas práticas na subempreitada de serviços de execução em obras civis**. SÃO PAULO: EPUSP, 2004. 20p.

CHOMA, A. C.; CHOMA, A. A. **COMO GERENCIAR CONTRATOS COM EMPREITEIROS**. 2. ed. SÃO PAULO: PINI, 2007. 108p.

FORMOSO *et al.* **PLANEJAMENTO E CONTROLE DA PRODUÇÃO EM EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO**. 2001. 49f. Monografia (Especialização em ENGENHARIA CIVIL) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL, RIO GRANDE DO SUL, 2001.

MATTOS, A. D. **Planejamento e Controle de Obras**. 1^a. Ed. São Paulo: PINI, 2010. 420p.

ANEXO I – FORMULÁRIO DE PESQUISA DE CAMPO

PESQUISA DE CAMPO

Cargo: _____

1- A Obra em que atua possui planejamento?

() Sim () Não

2- A Obra em que atua utiliza mão de obra terceirizada?(caso negativo, desconsiderar as questões relacionadas)

() Sim () Não

3- Quais critérios são considerados na concorrência de contratação de terceiros além do preço?

4- É realizado algum tipo de consulta de referências das empresas que estão sendo contratadas?

() Sim () Não

5- A empresa mantém um histórico das contratações realizadas, a fim de pré-selecionar empresas aptas a contratações futuras?

() Sim () Não

6- É estabelecido prazo em contrato para execução dos serviços, a fim de garantir para ambas partes a efetivação dos serviços no prazo indicado, e dimensionamento da equipe?

() Sim () Não

7- As empresas terceirizadas tem conseguido acompanhar o cronograma estabelecido pela obra?

() Sim () Não

8- É estabelecido em contrato os critérios de qualidade dos serviços baseados no manual da contratante ou do próprio terceirizado?

() Sim () Não

9- Quando a empreiteira não se adequa ao serviço contratado no período estipulado, provocando atrasos injustificados no cronograma da obra, é aplicada alguma penalização?

() Sim, Qual? _____

() Não, por quê? _____

10- É fornecido ao empreiteiro o projeto executivo no ato da contratação?

() Sim () Não

11- Os projetos fornecidos são compatibilizados com os demais projetos que interferem na sua execução?(exemplo: forro de Dry Wall x instalações de teto).

() Sim () Não

12- O modelo de contrato utilizado pela construtora prevê soluções para o caso de alterações no projeto inicial que compõe o escopo do contrato?

() Sim () Não

13- Você acredita que alguma solução contratual entre a empreiteira e a construtora possa facilitar o controle do cronograma?

() Sim, Qual? _____

() Não, por quê? _____

14- A construtora transmite às empresas terceirizadas a responsabilidade de garantia dos serviços executados?

() Sim () Não

15- Qual fator você julgaria ser o maior empecilho para adequação ao cronograma e cumprimento de prazos? (classifique de 1 a 8, sendo 1 o fator de maior interferência e 8 o de menor interferência).

- () Qualificação da mão de obra
- () Baixa produtividade
- () Baixa qualidade dos serviços
- () Falta de Equipe
- () Interferências de projeto na execução dos serviço
- () Adequação das empreiteiras aos procedimentos da Construtora
- () Falha na elaboração do cronograma
- () Falta de acompanhamento do planejamento em curto prazo

16- Nos serviços terceirizados, é fornecido pela contratada a produtividade esperada para os serviços?

(ex: 2m² / dia ou prazos específicos para setores)

Sim Não

Se sim: o planejamento da obra utiliza os índices no planejamento da obra? Sim Não

17- Nos contratos de terceirização como é definido o prazo?

A contratante estipula o prazo e a contratada adequa a equipe ao prazo definido;

A contratada analisa o projeto, dimensiona a equipe e fornece o prazo necessário à execução da obra.

A contratante utiliza este prazo no cronograma da obra? Sim Não

ANEXO II – MODELO DE CONTRATO

MINUTA DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

QUADRO RESUMO

CONDIÇÕES COMERCIAIS DO CONTRATO

- A) PARTES CONTRATANTES
- B) NATUREZA DOS SERVIÇOS, PLANTAS, ESPECIFICAÇÕES, LOCAL DE EXECUÇÃO
- C) PREÇO DOS SERVIÇOS
- D) FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO
- E) PRAZOS DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS
- F) FORNECIMENTOS DA CONTRATANTE
- G) ASSISTÊNCIA TÉCNICA
- H) CONSENTIMENTO E REPRESENTAÇÃO

CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO

CLÁUSULA PRIMEIRA	- NATUREZA DOS SERVIÇOS
CLÁUSULA SEGUNDA	- PRAZOS
CLÁUSULA TERCEIRA	- PREÇO, REAJUSTE E FORMA DE PAGAMENTO
CLÁUSULA QUARTA	- ÚLTIMA PARCELA DO PREÇO
CLÁUSULA QUINTA	- OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA
CLÁUSULA SEXTA	- GARANTIAS DOS SERVIÇOS EXECUTADOS
CLÁUSULA SÉTIMA	- OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE
CLÁUSULA OITAVA	- OBRIGAÇÕES E RELAÇÕES TRABALHISTAS
CLÁUSULA NOVA	- PENALIDADES, RESCISÃO CONTRATUAL
CLÁUSULA DÉCIMA	- FORO CONTRATUAL, DISPOSIÇÕES GERAIS

ANEXOS

ANEXO I – DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO E CONCORDÂNCIA COM OS PROJETOS EXECUTIVOS

ANEXO II - TERMO DE QUITAÇÃO (deve ser assinado no pagamento da última parcela)

ANEXO III – CERTIFICADO DE GARANTIA (deve ser assinado na conclusão dos SERVIÇOS)

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO

ANEXO V – PLANILHA DE CONCEITUAÇÃO DE EMPREITEIROS

ANEXO TÉCNICO

Por este instrumento particular, as partes adiante qualificadas ajustam entre si a execução de serviços de construção civil, mediante as condições e cláusulas constantes das Condições Comerciais e anexos que compõem o presente instrumento, as quais reciprocamente outorgam e aceitam.

Rubricas:

CONDIÇÕES COMERCIAIS DO CONTRATO

A) PARTES CONTRATANTESa.1) **CONTRATANTE:**

Razão Social: _____
 C.N.P.J.: _____ Inscrição Estadual: _____
 Sede : _____

a.2) **CONTRATADA:**

Razão Social: _____
 C.N.P.J.: _____ Inscrição Estadual: _____
 Sede : _____
 Representantes legais: _____
 Origem dos poderes representativos: _____ **(documento e validade)**

a.3) **INTERVENIENTE-ANUENTE:**

Razão Social: _____
 C.N.P.J.: _____ Inscrição Estadual: _____
 Sede : _____

NOTA: A INTERVENIENTE-ANUENTE comparece neste instrumento para, na conformidade do INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO COM CUSTO ALVO / EMPREITADA GLOBAL para a construção do Empreendimento, assinado com a **CONTRATANTE** em .../.../..... manifestar sua concordância nas condições e faturamento do presente Contrato.

B) NATUREZA DOS SERVIÇOS, PLANTAS, ESPECIFICAÇÕES, LOCAL DE EXECUÇÃO:

b.1)	Natureza dos SERVIÇOS:	
b.2)	Entende-se por incluso no escopo dos SERVIÇOS ora contratados:	
	- fornecimento de toda a mão-de-obra, ferramentas, equipamentos e utensílios necessários à execução dos SERVIÇOS aqui especificados.	
b.3)	Plantas e especificações: os SERVIÇOS serão executados na edificação indicada no item b.4 de acordo com as especificações indicadas nos documentos abaixo:	
	Código do Desenho	Número da Revisão
	(descrever Plantas, Memorial descritivo, Caderno de detalhes)	(descrever o número e/ou a data da revisão dos projetos enviados para orçamento)
b.4)	Local da execução dos SERVIÇOS, cuja construção está a cargo da CONTRATANTE :	
	Obra:	
	Endereço:	
	Tomador: (pessoa jurídica a quem será dirigido o faturamento – titular da CEI/INSS)	CEI:
	Cidade:	CEP:

C) PREÇOS DOS SERVIÇOS:

Rubricas:

c.1) Tabela de Preços e Quantidades:

					Valores com dedução da parcela de garantia	
1	2	3	4	5	6	7
Item	Unid.	Serviços	Qtidade	Pr. Unitário Cheio	Pr. Unitário 95% da Col. 5	Valor Total Col. 4 x col. 6
TOTAL (Sem a parcela de Garantia) = Valor do Contrato sem a última parcela						
ÚLTIMA PARCELA DO Contrato = Parcela de Garantia equivalente a 5% do preço global						
TOTAL GLOBAL						

NOTA 1 - A tabela de preços unitários relaciona os preços de serviços e materiais para que, na hipótese de alterações posteriores do projeto, a pedido da **CONTRATANTE**, que impliquem o acréscimo da quantidade dos mesmos, as partes possam apurar os respectivos custos.

NOTA 2 - Independentemente dos valores e quantidades apontados nesta tabela (orçados pela própria **CONTRATADA**), a **CONTRATADA responsabiliza-se, integral e isoladamente, pelo fornecimento de todos os materiais e equipamentos necessários para a conclusão do escopo deste Contrato, em conformidade com os padrões técnicos definidos no item b.2. acima, tudo isso já estando englobado no Preço Global estabelecido no item c.2. abaixo.** Neste sentido, observar o ANEXO I deste Contrato.

c.2) Preço Global:

Em decorrência da orçamento feito pela CONTRATADA no quadro "c.1" acima (considerando quantidade e preço dos materiais e serviços necessários), ficam definidos (i) o Preço Global Bruto dos SERVIÇOS ora contratados; e (ii) os respectivos percentuais de faturamento, conforme abaixo:	
(i) R\$	(_____ reais), sendo que:
(ii) ____%	(_____ por cento) referente a materiais;
____%	(_____ por cento) referente a equipamentos;
____%	(_____ por cento) referente a consultoria;
____%	(_____ por cento) referente a serviços.

NOTA 1 - Os percentuais acima deverão respeitar o disposto na Normativa da Secretaria de Receita Previdenciária nº 03/2005, ou legislação superveniente expedida pelo INSS.

NOTA 2 - É obrigação da **CONTRATADA** emitir as notas fiscais dos SERVIÇOS ora contratados em estrita conformidade com os percentuais fixados no item c.2(ii), sob pena de incorrer na penalidade definida na cláusula 9.6 das Condições Gerais.

NOTA 3 - A **CONTRATADA** poderá comprar materiais de terceiros fornecedores mediante faturamento direto contra a **CONTRATANTE**, respeitado o limite máximo de ____% do Preço Global. No caso de faturamento direto antecipado dos materiais, ficando a **CONTRATADA** responsável pelo recebimento, armazenamento e manuseio de todo o material da **CONTRATANTE**, torna-se obrigatória a emissão da respectiva Declaração de Fiel Depositária, conforme ANEXO V.

c.3) Impostos e frete:

No Preço Global aqui ajustado estão incluídos todos os valores de impostos incidentes sobre os SERVIÇOS ora contratados, bem como o valor do frete necessário ao transporte dos materiais a serem aplicados e/ou das ferramentas e equipamentos a serem utilizados na execução dos SERVIÇOS.

D) FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO

d.1) Medições:	As medições serão efetuadas entre os dias 25 e 30 de cada mês, a serem agendadas com o engenheiro responsável pela obra. As segundas medições mensais ocorrerão até o dia 15 de cada mês, a serem agendadas com o engenheiro responsável pela obra. (apenas nos casos em que houver 2 medições por mês)
d.2) Validade das medições:	Prazo de até 3 (três) dias úteis para aceitação e/ou impugnação da medição.
d.3) Local de pagamento: O pagamento será efetuado por depósito no seguinte Banco, agência e conta corrente da CONTRATADA (valendo o comprovante do depósito como recibo de quitação):	
Banco:	n.º:
Agência:	n.º:
Conta Corrente:	
Endereço:	
Praça:	

Rubricas:

d.4) Prazo de pagamento	As Notas Fiscais deverão ser (i) emitidas após o dia 1 (um) cada mês, e (ii) entregues à CONTRATANTE até, no máximo, o dia 5 (cinco) do mesmo mês. As Notas Fiscais relativas às segundas medições mensais deverão ser emitidas e entregues à CONTRATANTE até, no máximo, o dia 19 (dezenove) de cada mês. apenas nos casos em que houver 2 medições por mês. As Notas Fiscais sobre as quais incidir o ISS somente poderão ter seus vencimentos definidos para o dia 20 (vinte) e o dia 10 (dez) de cada mês.
d.5) Índice de reajuste do Contrato: _____ periodicidade do reajuste: anual (atenção: preencher ou excluir, conforme negociação)	Mês de aplicação do Dissídio: _____ (atenção: preencher ou excluir, conforme negociação)

E) PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

e.1)	TABELA DE PRAZOS		
	Serviços	Data de início	Data de término
		dia __/__/__	dia __/__/__
		dia __/__/__	dia __/__/__
		dia __/__/__	dia __/__/__
		dia __/__/__	dia __/__/__
e.2)	início da execução dos SERVIÇOS	dia __/__/__	
	término previsto	dia __/__/__	

F) FORNECIMENTOS DA CONTRATANTE

--

NOTA - A perda de materiais, nela compreendida a inutilização, fica limitada a **__%** (____ por cento). Acima desse percentual, a **CONTRATADA** poderá ser responsabilizada pela reposição dos materiais perdidos e/ou inutilizados. Será admitida a perda dos seguintes materiais: **[Explicitar qual o tipo de material cuja perda é admitida].**

G) ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Responsável / Encarregado: _____	Telefone: _____
----------------------------------	-----------------

H) CONSENTIMENTO E REPRESENTAÇÃO

Estando assim justas e acordadas, as partes declaram conhecer e anuir com todas as disposições constantes no Quadro Resumo, neste ANEXO de CONDIÇÕES COMERCIAIS e nos demais ANEXOS deste Contrato, declarando, também, que seus subscritores têm poderes bastantes para constituir direitos e obrigações em nome das empresas contratantes. Assinam a presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas infra-assinadas.

_____, ____ de _____ de ____.

CONTRATANTE

CONTRATADA

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

Rubricas:

CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO**CLÁUSULA PRIMEIRA - NATUREZA DOS SERVIÇOS**

- 1.1. Os serviços contratados estão discriminados no **item “B” das CONDIÇÕES COMERCIAIS** deste Contrato (doravante designados simplesmente “os SERVIÇOS”). Fica facultado às partes, a qualquer tempo e mediante ajuste escrito de comum acordo, alterar a natureza, promover o acréscimo ou a diminuição dos SERVIÇOS.
- 1.2. A **CONTRATANTE** entrega à **CONTRATADA**, neste ato, as plantas e especificações de materiais a serem empregados para a execução dos SERVIÇOS, listados no **item “b.3” das CONDIÇÕES COMERCIAIS**, os quais, rubricados pelas partes, passam a fazer parte deste Contrato.
- 1.3. A execução de serviços além do escopo ora contratado e que não tenham sido solicitados pela **CONTRATANTE**, por escrito, não dará à **CONTRATADA** o direito a pleitear o pagamento de acréscimo de preço, nem qualquer tipo de ressarcimento pela execução indevida. Fica, no entanto, assegurado à **CONTRATANTE** o direito de, a seu critério, solicitar que sejam refeitos ou que sejam conservados os serviços executados e que não tenham sido contratados, não importando a sua aceitação como prova de solicitação e/ou contratação da sua execução.

CLAUSULA SEGUNDA - PRAZOS

- 2.1. A **CONTRATADA** se obriga a executar os SERVIÇOS para a qual está contratada por este instrumento dentro dos prazos constantes da tabela de prazos a que se refere ao **item “E” das CONDIÇÕES COMERCIAIS** deste Contrato e conforme cronograma físico elaborado pela **CONTRATANTE**.
- 2.2. O atraso na execução dos SERVIÇOS, dentro dos prazos ajustados, somente será aceito na hipótese de a **CONTRATADA** comprovar estar impedida de executá-los por falta de campo e/ou suprimentos dos materiais a serem fornecidos pela **CONTRATANTE**. Ocorrida essa hipótese, e desde que exista a manifestação da **CONTRATANTE** através da sua gerência da obra, o prazo poderá ser prorrogado pelo mesmo número de dias em que o andamento dos SERVIÇOS tenha ficado comprometido por falta de campo e/ou suprimentos dos materiais, pela **CONTRATANTE**.
- 2.3. Durante o período de vigência deste Contrato, as partes se reservam o direito de poder refazer, de comum acordo, o cronograma de prazos estabelecidos para a execução dos SERVIÇOS. Os novos prazos que vierem a ser ajustados constarão de Instrumento Aditivo a este Contrato a ser firmado entre as partes.
- 2.4. Ressalvada as hipóteses acima previstas, os prazos de execução dos SERVIÇOS são improrrogáveis e, por essa razão, a **CONTRATADA** deverá cumpri-los rigorosamente, sob pena de incorrer nas penalidades previstas na cláusula 9.1 abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA – PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E MEDIÇÕES

- 3.1. O preço da execução dos SERVIÇOS é aquele estipulado no **item “C” das CONDIÇÕES COMERCIAIS** deste Contrato.
- 3.2. Os preços, expressos em reais, manter-se-ão fixos e irremovíveis durante a vigência deste Contrato, salvo disposição em contrário no **item “d.5” das CONDIÇÕES COMERCIAIS**.
- 3.3. No caso de haver acréscimo ou decréscimo das quantidades de SERVIÇOS em relação ao projeto inicial, desde que decorrentes de uma expressa solicitação de modificação do projeto pela **CONTRATANTE**, as partes apurarão a eventual redução ou aumento de custos em razão da execução dos SERVIÇOS adicionais ou redução de SERVIÇOS, considerando os valores apontados na tabela de preços unitários do **item “c.1” das CONDIÇÕES**

Rubricas:

COMERCIAIS. Constatado o efetivo aumento ou redução de custos, as partes firmarão um instrumento aditivo a este Contrato a fim de redefinir o preço global pela execução dos SERVIÇOS sob este Contrato.

3.4. MEDIÇÕES. O preço será pago na forma deste Contrato, à medida que os SERVIÇOS forem sendo executados. Para esse fim, as partes estabelecerão metas de trabalho para cada mês do Contrato, antes do início dos SERVIÇOS. Estas metas serão atualizadas mensalmente e indicadas em um relatório de metas que será entregue à **CONTRATADA** antes do início de cada mês, a fim de que a mesma possa atualizar-se e programar-se para atendê-las. Estes relatórios serão elaborados e atualizados pela gerência da obra. Com base nisso, a **CONTRATADA** fará medições periódicas dos SERVIÇOS por ela executados.

3.4.1. A liberação dos pagamentos das medições ocorrerá após o cumprimento integral das metas e obrigações estipuladas neste Contrato, além da medição realizada pela **CONTRATANTE** ou por quem ela expressamente indicar, à exceção da última parcela do preço, cujo pagamento é condicionado ao disposto na cláusula quarta deste Contrato e no completo adimplemento do quanto convencionado.

3.4.2. Na eventualidade de a **CONTRATADA** deixar de cumprir as metas e obrigações estipuladas neste Contrato, fica reservado à **CONTRATANTE** o direito de reter os pagamentos do preço referente às respectivas medições, até que as irregularidades e/ou atrasos sejam sanados.

3.4.3. As medições dos SERVIÇOS serão efetuadas conforme item “d.1” das **CONDIÇÕES COMERCIAIS.**

3.4.4. Para fins do disposto nesta cláusula e da periodicidade definida no item “d.1” das **CONDIÇÕES COMERCIAIS**, a **CONTRATADA** compromete-se a elaborar uma FOLHA DE MEDIÇÃO dos SERVIÇOS por ela executados, assinada pelo seu representante, a ser entregue à **CONTRATANTE** junto à gerência da obra, na qual deverão ser registrados os seguintes elementos:

- a) Indicação da data da medição;
- b) Relação dos SERVIÇOS executados e seus respectivos preços;
- c) Discriminação dos percentuais de materiais, equipamentos e mão-de-obra respeitando o disposto no item “c.2” das **CONDIÇÕES COMERCIAIS**;
- d) Dedução dos valores relativos a eventuais penalidades aplicáveis nos termos deste Contrato;
- e) Dados da conta bancária mencionada no item “d.3” das **CONDIÇÕES COMERCIAIS**; e
- d) Cálculo do reajustamento, se for o caso, de acordo com os critérios estabelecidos no item “d.5” das **CONDIÇÕES COMERCIAIS.**

3.4.5. A FOLHA DE MEDIÇÃO dos SERVIÇOS será conferida pelo gerente da obra. A aceitação da medição se dará através da assinatura da FOLHA DE MEDIÇÃO pelo gerente da obra, o qual poderá recusar-se a fazê-lo caso as informações lá constantes não correspondam ao serviço efetivamente realizado.

3.4.6. Fica avençado que as medições (e os pagamentos a elas vinculados) dependem da execução, conclusão, limpeza da área, arremates e aceitação dos SERVIÇOS pela **CONTRATANTE** através da gerência da obra, além das demais obrigações previstas neste Contrato., na forma da Cláusula 4.2. Os serviços rejeitados deverão ser refeitos pela **CONTRATADA** às suas próprias expensas. Se, por qualquer motivo, a **CONTRATADA** negar-se a re-executar os SERVIÇOS e ou repor os materiais, a **CONTRATANTE** mandará executá-los por terceiros, quando então serão deduzidos de parcela do preço a vencer ou da retenção contratual.

3.4.7. Independente do acima disposto em 3.4.6, o descumprimento de qualquer das condições acima autorizam a retenção do pagamento pela **CONTRATANTE**, até regularização da situação.

3.5. NOTA FISCAL: Após o aceite da medição (assinatura da FOLHA DE MEDIÇÃO), a **CONTRATADA** emitirá a respectiva nota fiscal com o vencimento para o dia 10 ou 20 do mês posterior ao da medição, desde que a **CONTRATANTE** receba a nota fiscal com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência ao respectivo vencimento, conforme a tabela do item “d.4” das **CONDIÇÕES COMERCIAIS**. A **CONTRATANTE** promoverá o pagamento da nota fiscal através de depósito em conta corrente indicada pela **CONTRATADA** no ato da assinatura deste Contrato.

Rubricas:

3.5.1. Com relação à emissão da Nota Fiscal, para que a mesma seja aceita e paga pela **CONTRATANTE**, a **CONTRATADA** deverá cumprir com as seguintes obrigações:

- a) Emitir as notas fiscais dos SERVIÇOS em estrita conformidade com os percentuais fixados no item “C” das **CONDIÇÕES COMERCIAIS**, sob pena de incorrer na penalidade definida na cláusula 9.6 abaixo;
- b) Destacar as retenções aplicáveis (ISS, INSS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF);
- c) Mencionar, na própria nota fiscal, o endereço da obra a que se refere, o número da matrícula CEI da obra, a natureza dos trabalhos executados, o nome da **CONTRATANTE** e a referência deste Contrato;
- d) Na hipótese de existir mais de uma obra no mesmo endereço, emitir faturas específicas para cada uma delas;
- e) Apresentar todos os documentos elencados abaixo:
 - cópia da GFIP e respectiva relação dos empregados;
 - cópia autenticada da guia de recolhimento do FGTS (fundo de garantia por tempo de serviço), referente aos depósitos em conta vinculada, constando autenticação mecânica do banco recebedor, relativa ao mês da prestação do serviço e entregue no mês subsequente; e
 - cópias autenticadas das guias de recolhimento, com autenticação mecânica do banco recebedor, das contribuições previstas nas respectivas cláusulas da convenção coletiva de trabalho do SECONCI (Serviço Social da Indústria da Construção), relativa ao mês da prestação do serviço e entregue no mês subsequente.

3.6. Consoante legislação e instruções fiscais, a **CONTRATANTE** somente efetuará o pagamento das Notas Fiscais depois de atendidas, cumulativamente, as condições mencionadas na Cláusula 3.5 acima.

3.7. Caso a legislação que trata de encargos incidentes sobre os SERVIÇOS e emissão de notas fiscais, tais como INSS, ISS, FGTS, venha sofrer alteração, modificando sua incidência e/ou alíquota, bem como a forma de recolhimento, a **CONTRATADA**, desde já, autoriza à **CONTRATANTE** a praticar todos os atos necessários ao atendimento das novas regras tributárias e fundiárias, comprometendo-se a **CONTRATADA** a atender as novas determinações.

3.8. Fica vedado o saque de qualquer título de crédito, especialmente duplicata mercantil, das notas fiscais emitidas sob este Contrato, sob pena da **CONTRATADA** responder civil e penalmente, sem prejuízo da cobrança pelas perdas e danos a que der causa e as sanções definidas na Cláusula Nona abaixo.

CLÁUSULA QUARTA – ÚLTIMA PARCELA DO PREÇO

4.1. As partes ajustam que o pagamento da última parcela do preço dos SERVIÇOS somente será efetuado no prazo de 10 (dez) dias após o atendimento cumulativo de todas as condições estabelecidas neste Contrato.

4.2. Sem prejuízo da obrigação de a **CONTRATADA** executar todos os reparos de sua responsabilidade que se façam necessários para a perfeita execução dos SERVIÇOS ora contratados, o valor da referida parcela poderá, eventualmente, ser utilizado pela **CONTRATANTE** no custeio, total ou parcial, daqueles reparos na hipótese da **CONTRATADA** recusar-se a proceder aos reparos apontados pela **CONTRATANTE**, mediante retenção que desde já é autorizada.

4.3. A **CONTRATANTE** disponibilizará à **CONTRATADA** o valor (total ou parcial, o que for devido) da última parcela do preço dos SERVIÇOS ora contratados, desde que atendidas pela **CONTRATADA**, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Conclusão e aceitação integral dos SERVIÇOS objeto deste Contrato, pela gerência da obra;
- b) Decurso do prazo de 60 (sessenta) dias da aceitação dos SERVIÇOS, sem que tenham sido constatadas quaisquer imperfeições nos mesmos;
- c) Entrega do **CERTIFICADO DE GARANTIA** previsto no **ANEXO III** deste Contrato;
- d) Apresentação dos documentos descritos no item 3.5.1;
- e) Entrega dos projetos totalmente revisados (*as built*) e, se necessários, re-aprovados;
- f) Cumprimento integral do quanto avençado neste Contrato.

Rubricas:

--

4.4. Para o recebimento do valor mencionado na cláusula 4.3, a **CONTRATADA** deverá assinar o **TERMO DE QUITAÇÃO** previsto no **ANEXO II** e emitir a nota fiscal (documento de cobrança) no valor, total ou parcial, colocado à sua disposição, no qual deverão ser registrados os seguintes elementos:

- a) Valor original da última parcela do preço;
- b) Dedução dos valores relativos a eventuais penalidades aplicadas à **CONTRATADA** na forma deste Contrato;
- c) Dedução dos valores gastos pela **CONTRATANTE** para reparo ou conclusão dos SERVIÇOS objeto deste Contrato;
- d) Dados da conta bancária mencionada no item "d.3" das **CONDIÇÕES COMERCIAIS**;

CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Além das obrigações constantes no **ANEXO TÉCNICO** deste Contrato (**OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS**), a **CONTRATADA** deverá cumprir com as seguintes obrigações:

5.1. OBRIGAÇÕES QUANTO A DOCUMENTAÇÃO EMPRESARIAL:

- (i) Apresentar cópia autenticada do último contrato ou estatuto social consolidado e, posteriormente, as alterações que venham a ser realizadas;
- (ii) Entregar cópia autenticada do cartão CNPJ da empresa;
- (iii) Apresentar e disponibilizar para cópias, sempre que solicitado pela **CONTRATANTE**, a Certidão Negativa de Débito na Previdência Social (CND-INSS) e Certidão Conjunta Negativa de Débitos da Receita Federal, bem como o certificado de regularidade no fundo de garantia, ou qualquer outro documento ou esclarecimento que seja ou se torne necessário à comprovação de sua regularidade e idoneidade fiscal, tributária, comercial e econômica;
- (iv) Dar acesso à auditoria da **CONTRATANTE** (própria ou empresa terceirizada) aos documentos supra elencados, a fim de verificar a regularidade da **CONTRATADA** quanto às relações afetas a este Contrato.

5.2. OBRIGAÇÕES QUANTO A SEUS EMPREGADOS:

- (i) Exigir de seus empregados o cumprimento rigoroso dos horários de trabalho estabelecidos com a gerência da obra;
- (ii) Entregar cópia autenticada da Guia de Recolhimento Previdenciária (GPS) sobre a folha de pagamento, constando a autenticação mecânica do banco receptor, relativa a cada mês de prestação de serviço e entregue no mês subsequente, visto que a compensação decorrente da retenção do INSS não pode atingir os recolhimentos referentes às outras entidades (5,8%) e fundos;
- (iii) Entregar cópia da folha de pagamento distinta e o respectivo resumo geral, para cada estabelecimento ou obra de construção civil da empresa **CONTRATANTE**, relacionando todos os segurados alocados na prestação dos SERVIÇOS, na forma prevista no art. 225 do RPS;
- (iv) Fornecer todo o pessoal necessário para a execução dos SERVIÇOS, dentro dos prazos avençados, assumindo todos os encargos previdenciários e trabalhistas decorrentes dos SERVIÇOS ora contratados, inclusive (i) seguro de acidentes de trabalho, (ii) depósitos do FGTS, (iii) despesas com hospedagem, transporte e alimentação, (iv) todos os tributos, (v) desconto e recolhimento da contribuição destinada à assistência à saúde dos trabalhadores estabelecida no acordo coletivo entre os sindicatos dos empregados e empregadores no ramo da construção civil, (vi) eventuais condenações judiciais e (vii) demais imposições legais que venham recair sobre estes SERVIÇOS ou em decorrência dos mesmos;

Rubricas:

--

- (v) Identificar as pessoas alocadas na prestação dos SERVIÇOS por meio de cartões plastificados a serem colocados, em locais bem visíveis, em suas vestimentas;
- (vi) Manter os cartões de ponto de seus empregados em local acessível pela gerência da obra;
- (vii) Retirar da obra o(s) empregado(s) que não atenda(m) aos SERVIÇOS e aquele(s) cujo comportamento for julgado em desacordo com a disciplina adotada pela gerência da obra;
- (viii) Sempre que solicitada pela **CONTRATANTE**, fornecer uma relação atualizada dos nomes dos empregados que trabalham na obra;
- (ix) Manter disponíveis e apresentar, sempre que solicitado, os comprovantes do vínculo empregatício que tem com seus empregados;
- (x) Arcar e cuidar da reparação de todos e quaisquer danos pessoais ou materiais causados à **CONTRATANTE**, seus empregados, prepostos e/ou terceiros, pelos empregados da **CONTRATADA**, pelo emprego dos seus materiais e/ou equipamentos, por falha na execução dos SERVIÇOS;
- (xi) Manter na obra, em tempo integral, um empregado responsável pelos SERVIÇOS, o qual será o representante da **CONTRATADA** nos entendimentos junto à gerência da obra no que diz respeito aos SERVIÇOS contratados e seus empregados alocados na obra. Este profissional procurará obter sempre a melhor qualidade nos SERVIÇOS, devendo para tanto seguir as normas da ABNT e outras aplicáveis;
- (xii) Apresentar à gerência da obra, no início dos SERVIÇOS, os empregados que executarão os SERVIÇOS para que os mesmos recebam treinamento quanto aos procedimentos do canteiro de obras;
- (xiii) Responsabilizar-se integralmente pelo custo das refeições de seus empregados, sendo que o fornecimento das refeições deve ser obrigatoriamente contratado junto ao fornecedor selecionado pela **CONTRATANTE** para atender a todos os empregados que atuem na obra descrita no **item b.4. das CONDIÇÕES COMERCIAIS**. As refeições serão distribuídas e consumidas no refeitório da obra, não sendo permitido qualquer outro sistema de refeições e/ou aquecimento das mesmas, exceto sob autorização da **CONTRATANTE**;
- (xiv) Exigir que seus empregados mantenham sempre limpos e organizados os banheiros, vestiários e refeitório da obra. Marmitex e restos de comidas deverão ser jogados em sacos de lixo e colocados na rua ou caçamba para coleta no fim do expediente;
- (xv) Apresentar o recolhimento da anotação de responsabilidade técnica (ART), no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), do profissional responsável técnico pelos SERVIÇOS ora contratados. Em caso de mais de um profissional técnico responsável, o desdobramento do recolhimento deve ser demonstrado à **CONTRATANTE**, pela **CONTRATADA**.
- (xvi) **Não efetuar, em nenhuma hipótese, o pagamento de seus empregados, em moeda corrente, no canteiro de obras.** Se o fizer, a **CONTRATANTE**, além de não ter qualquer tipo de responsabilidade por eventuais furtos e/ou roubos que eventualmente ocorram, poderá aplicar à **CONTRATADA** uma multa correspondente à totalidade da folha de pagamento, considerando-se, no mínimo, um salário mínimo por funcionário.

5.3. OBRIGAÇÕES QUANTO À SEGURANÇA DO TRABALHO E FISCALIZAÇÕES:

- (i) Fornecer e exigir dos funcionários a utilização de todos os equipamentos de proteção individuais (EPIs - cintos de segurança, cordas, capacetes, luvas, colchonetes, óculos protetores, etc.) que se fizerem necessários à execução dos SERVIÇOS e ao cumprimento dos dispositivos legais, afastando da obra imediatamente os empregados que deixarem de usar tais equipamentos ou que se recusarem a usá-los, sob pena de incorrer na penalidade prevista no item 9.5, sem prejuízo do disposto no item 5.7.1 abaixo;

Rubricas:

--

(ii) Dar acesso à auditoria da **CONTRATANTE** (própria ou empresa terceirizada) aos documentos destinados a comprovar o cumprimento das obrigações previstas nesta cláusula 5.3 e na 5.2 acima;

(iii) Observar, no canteiro de obras, as normas trabalhistas e de segurança vigentes, dando ênfase ao atendimento das exigências da NR18, além de cumprir os requisitos abaixo:

01. fichas ou livro de registro de empregados (em caso de readmissão as atuais e as anteriores)
02. cartões de ponto;
03. acordos de compensação e prorrogação da jornada de trabalho;
04. recibos de pagamentos efetuados aos empregados;
05. guias do FGTS (relação de empregados e GFIP)
06. relação de todos os empregados que prestam serviços na obra contendo nome, data de admissão e função (dossiês destes empregados com toda a documentação) e relatório da catraca de controle de acesso;
07. livro de inspeção do trabalho;
08. avisos e recibos de férias;
09. recibos de vale-transporte;
10. comprovantes do fornecimento de refeição, ticket refeição, café da manhã, cesta básica, ticket supermercado (conforme convenção coletiva);
11. autorização para os descontos em folha de pagamento (quando for o caso);
12. folha de pagamento com resumo contábil da folha, e, no mês de janeiro folha do recálculo do 13º salário;
13. CAGED/RAIS;
14. guias do INSS (GPS);
15. registro no PIS;
16. guias de recolhimento das contribuições sindicais e assistenciais;
17. comprovantes de pagamento do SECONCI;
18. termos de rescisão dos contratos de trabalho;
19. comunicados de dispensa e pedidos de demissão;
20. guias dos recolhimentos rescisórios do FGTS e da contribuição social (GRFC);
21. protocolos de entrega do seguro desemprego;
22. programa de controle médico de saúde ocupacional (PCMSO);
23. exames médicos (admissional, periódico, de retorno ao trabalho, mudança de função e demissional);
24. comprovantes de entrega dos equipamentos de proteção individual (EPI), assinado pelo empregado;
25. comunicado de acidente do trabalho (CAT);
26. documentação da CIPA (livro de reuniões, ata de instalação, de eleição e posse, editais, semana de prevenção de acidentes, comunicados ao sindicato e ao ministério do trabalho);
27. documentação do SESMT (inscrição e renovação junto ao ministério do trabalho, quadro de dimensionamento);
28. programa de condições e meio ambiente de trabalho na indústria da construção (PCMAT) ou programa de prevenção de riscos ambientais (PPRA), conforme o caso;
29. cópia do cartão do CNPJ.
30. manter todos os seus empregados uniformizados com calça e camisa padronizadas da empresa **CONTRATADA**;
31. dispor de armários individuais nos vestiários, dotados de cadeado, conforme o efetivo na obra (fornecidos pela **CONTRATADA**);
32. fornecer, gratuitamente, sempre em quantidade suficiente a todos os seus empregados, os equipamentos de proteção individual, com Certificado de Aprovação (CA) do Ministério do Trabalho atualizado, tais como:
 - capacetes;
 - botas de couro ou borracha;
 - luvas de raspa;
 - aventais de raspa (policorte e solda);
 - óculos de proteção;
 - cintos de segurança (tipo pára-quedas ou alpinista sp borracha);
 - protetores auriculares;

Rubricas:

- máscara para solda e contra poeira;
 - qualquer outro EPI que se faça necessário.
33. os demais equipamentos como serra bancada, policorte e dobradeira mecânica devem obedecer os padrões determinados pela administração da obra, sempre visando a segurança do trabalhador.

5.3.1. As penalidades eventualmente impostas à **CONTRATANTE** pela fiscalização do Ministério do Trabalho por infrações cometidas pelos empregados, subempreiteiros e autônomos contratados pela **CONTRATADA**, serão revertidas à responsabilidade da **CONTRATADA**. A **CONTRATADA** deverá arcar integralmente com todo o ônus (processos civil e criminal, autuações e multas) decorrente destas infrações, autorizando, desde já, a dedução da quantia que a **CONTRATANTE** eventualmente arcar em decorrência das mesmas, dos valores que lhe são devidos em decorrência do presente Contrato.

5.4. OBRIGAÇÕES QUANTO A EQUIPAMENTOS E MATERIAIS:

- (i) Fornecer todas as ferramentas e utensílios sem exceção, tais como gambiarras (fios, bocais e lâmpadas), baldes, carrinhos, enxadas, réguas, níveis, pás, picaretas, etc., que se façam necessários para a execução dos SERVIÇOS ora contratados, não sendo permitida sua dedução na base de cálculo para retenção previdenciária;
- (ii) Retirar da obra todo o equipamento, ferramentas, utensílios, etc., de sua propriedade ou de seus empregados até 7 (sete) dias após a conclusão dos SERVIÇOS e do aceite final dos mesmos pela **CONTRATANTE**. Após este prazo, fica facultado à **CONTRATANTE** dar a destinação que melhor lhe aprouver aos citados materiais. Todos os materiais acima mencionados deverão dar entrada e saída na obra com nota simples de remessa da **CONTRATADA**, em seu nome, constando o endereço da obra em questão;
- (iii) Comprovar os valores de materiais e equipamentos por meio da apresentação de cópia da nota fiscal aquisitiva do material, e/ou cópia do contrato de locação do equipamento, que não podem ter valores superiores aos praticados no mercado;
- (iv) Fornecer o material e a mão-de-obra para confecção do almoxarifado, escritório e vestiários (inclusive armários metálicos para os seus empregados atendendo a NR 18), em local estabelecido pela gerência da obra;
- (v) Fornecer o material para a confecção dos andaimes necessários à execução dos SERVIÇOS, sejam eles internos ou externos, cabendo ainda à **CONTRATADA** a mão de obra de montagem e desmontagem dos mesmos;
- (vi) Responsabilizar-se pela guarda e manutenção dos materiais e/ou equipamentos que derem entrada na obra e sejam de sua propriedade, bem como por aqueles da **CONTRATANTE** ou de terceiros que estiver aplicando ou utilizando, desde que sua entrega tenha sido efetivada mediante instrumento próprio. Os materiais fornecidos pela **CONTRATANTE** serão baixados do seu almoxarifado mediante solicitação da **CONTRATADA**. A **CONTRATANTE** aferirá as quantidades efetivamente consumidas pela **CONTRATADA**, a fim de comparar com o consumo previsto no traço e perdas estabelecidas pela **CONTRATANTE**. Em caso de divergências, a **CONTRATADA** responderá pelas eventuais diferenças;
- (vii) A substituição de materiais ou equipamentos especificados por outros equivalentes, somente será aceita mediante aprovação prévia da **CONTRATANTE**, manifestada de forma expressa. Materiais que não façam parte das especificações deste instrumento deverão, mesmo que aprovados pela **CONTRATANTE**, ter suas características reconhecidas através de certificados ou laudos emitidos por laboratórios tecnológicos de idoneidade reconhecida publicamente e aprovados **CONTRATANTE**;
- (viii) A **CONTRATADA** é responsável pela manutenção e calibração (quando necessária) dos equipamentos utilizados na execução dos SERVIÇOS, sendo exigido o fornecimento do certificado ou comprovação destes procedimentos, junto à **CONTRATANTE**.

5.5 – OBRIGAÇÕES QUANTO AOS PROJETOS:

Rubricas:

- (i) Todos os desenhos e plantas que forem entregues à **CONTRATADA**, são de propriedade da **CONTRATANTE**, e devem ser devolvidos pela **CONTRATADA** após o término da execução dos SERVIÇOS, sendo vedada a sua utilização para outros fins ou a sua disponibilização a terceiros;
- (ii) A **CONTRATADA** deverá preservar a integridade dos documentos e informações que lhe forem confiados em razão deste Contrato;
- (iii) Será de responsabilidade da **CONTRATADA** o custo da obtenção de cópias das plantas necessárias a execução dos SERVIÇOS;
- (iv) Não afetam as obrigações de garantia e responsabilidade da **CONTRATADA** a aprovação, por parte da **CONTRATANTE**, de desenhos, cálculos e outros elementos técnicos;
- (v) A **CONTRATADA** analisará detalhadamente os projetos específicos, bem como outros projetos da obra que, ainda que não estejam a seu cargo, tenham ligação e influência direta com os deste Contrato. A **CONTRATADA** poderá sugerir alterações de projeto para que todos sejam otimizados;
- (vi) A **CONTRATADA** obriga-se a executar os SERVIÇOS de acordo com os projetos entregues pela **CONTRATANTE** para esse fim, atendo-se especialmente aos cuidados necessários ao melhor aproveitamento do material, evitando perdas desnecessárias;
- (vii) A **CONTRATADA** não poderá pleitear acréscimo de preço sob a alegação de falhas, interferências ou omissões de qualquer parte do projeto, entendendo-se, portanto, previsto no Preço Global do Contrato (**item c.2 das CONDIÇÕES COMERCIAIS**) o custo total dos SERVIÇOS e das modificações que forem necessárias à sua boa execução e/ou utilização final;
- (viii) A **CONTRATADA** atualizará o projeto no decorrer da obra se alguma modificação for aprovada pela gerência da obra. Ao final da obra, a **CONTRATADA** corrigirá todos os desenhos, de forma a se possuir os projetos perfeitamente atualizados (*as built*) e de acordo com o que foi executado, assumindo a **CONTRATADA** a responsabilidade, caso necessário, de reaprovação destes projetos junto aos órgãos competentes.

5.6 – OBRIGAÇÕES QUANTO AO ATENDIMENTO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA DAS UNIDADES APÓS-ENTREGA DO EMPREENDIMENTO:

5.6.1. Após entrega das obras/empreendimento, a **CONTRATADA** será responsável pelo atendimento às solicitações de reparos vícios construtivos que possam vir a ocorrer dentro do período de 5 (cinco) anos.

5.6.2. Para tanto, a **CONTRATADA** deverá disponibilizar um funcionário responsável, a quem a **CONTRATANTE** deverá dirigir todas as solicitações de reparo, e fornecer mão-de-obra necessária e suficiente para o atendimento da demanda, conforme **item “G” das CONDIÇÕES COMERCIAIS**.

5.6.3. A **CONTRATADA** deverá promover o reparo em no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

5.6.4. Recebida a solicitação, a **CONTRATADA** deverá informar à **CONTRATANTE**, em até 72 (setenta e duas) horas, o cronograma de execução dos serviços de reparo, respeitado o limite de 15 (quinze) dias para conclusão dos trabalhos. Em caso de não pronunciamento da **CONTRATADA** neste prazo, fica a **CONTRATANTE** autorizada a contratar outro prestador de serviços para atendimento da reclamação, arcando a **CONTRATADA** com todos os custos desta contratação.

5.6.5. No início dos serviços a **CONTRATADA** receberá os locais limpos e desimpedidos, devendo devolvê-los na mesma condição.

5.6.6. A **CONTRATANTE** obriga-se a manter seus funcionários devidamente uniformizados bem como portando o crachá de identificação durante execução dos serviços no empreendimento. O uniforme deverá conter a informação “ASSISTÊNCIA TÉCNICA”.

Rubricas:

--

5.6.7. É obrigação da **CONTRATADA** apresentar a Ordem de Serviço, assinada pelo reclamante, dando o aceite dos serviços executados, bem como apresentação do formulário de pesquisa de satisfação dos serviços junto ao mesmo.

5.6.8. A **CONTRATADA** obriga-se a comunicar a **CONTRATANTE** e o reclamante acerca dos prazos de início e término dos serviços de reparo, com pelo menos 2 (dois) dias de antecedência.

5.6.9. Durante a execução dos serviços de assistência técnica, a **CONTRATADA** manterá na obra um empregado como responsável pelos SERVIÇOS, dotado de rádio ou aparelho celular, o qual será o representante da **CONTRATADA** nos entendimentos junto aos clientes e condôminos no que diz respeito aos reparos nos SERVIÇOS contratados.

5.6.10. A **CONTRATADA** deverá orientar seus funcionários a se reportarem aos clientes e condôminos com educação e gentileza, falando apenas o estritamente necessário para execução dos serviços de reparo. Fica vedado aos funcionários da **CONTRATADA** fazer menção aos serviços de reparo que porventura estejam sendo executados em outras unidades. Em caso de quaisquer outras dúvidas dos clientes e condôminos, o funcionário da **CONTRATADA** deverá anotá-las e informá-las à Área de Assistência Técnica da **CONTRATANTE** para que dê o retorno devido ao cliente.

5.6.11. A **CONTRATADA** é obrigada a manter todos os seus funcionários devidamente treinados nos procedimentos padrão da Área de Assistência Técnica da **CONTRATANTE**.

5.6.12. A **CONTRATADA** arcará integralmente com as despesas incorridas no reparo dos SERVIÇOS por ela executados, bem como com os custos relativos aos serviços de acabamento e outros decorrentes do reparo realizado.

5.7 – CONTROLE DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES:

5.7.1. Sem prejuízo das penalidades previstas na Cláusula Nona deste Contrato, o descumprimento, pela **CONTRATADA**, de qualquer obrigação constante desta Cláusula Quinta ou do **ANEXO TÉCNICO** deste Contrato, será apontado na Planilha de Conceituação de Empreiteiros (**ANEXO V**) e, dependendo da pontuação apurada, importará as sanções previstas naquela mesma planilha.

CLÁUSULA SEXTA- GARANTIA DOS SERVIÇOS EXECUTADOS

6.1. A **CONTRATADA** garante a perfeita execução dos SERVIÇOS ora contratados, além de esmero no acabamento, fazendo uso das melhores técnicas da construção civil. Esta garantia é prestada pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da conclusão da obra, caracterizada pela expedição do auto de conclusão ou documento equivalente pelo órgão municipal competente.

6.1.1. A **CONTRATADA** renuncia, expressamente, aos benefícios do artigo 614 e seus parágrafos, do Código Civil Brasileiro, uma vez que os SERVIÇOS objeto do presente Contrato se destinam a uma edificação cujo uso e habitabilidade terá início com as obras totalmente prontas e acabadas.

6.1.2. Os SERVIÇOS medidos integrar-se-ão com outras partes da obra, sendo certo que a constatação do seu respectivo funcionamento, resistência e demais características e especificações técnicas somente ocorrerá com a conclusão do todo da obra.

6.1.3. Todo e qualquer reparo proveniente de imperfeições dos SERVIÇOS neste período de garantia terá que ser efetuado pela **CONTRATADA**, ou seu custo deduzido dos valores retidos a título de caução contratual.

6.2. Após a conclusão dos SERVIÇOS, obriga-se a **CONTRATADA** a assinar o **CERTIFICADO DE GARANTIA**, pelo prazo da cláusula 6.1, de acordo com o **ANEXO III** deste Contrato.

6.3. Na hipótese da **CONTRATANTE** vir a ser demandada pelo(s) clientes ou condômino(s) da obra indicada no item **“b.4” das CONDIÇÕES COMERCIAIS**, em razão na má execução dos SERVIÇOS ora contratados, a **CONTRATADA** ficará obrigada a substituir a **CONTRATANTE** no pólo passivo da ação ou, no caso de impossibilidade

Rubricas:

processual, integrar o processo para responder pelo eventual reparo nos SERVIÇOS por ela executados e que venha a ser determinado por decisão judicial ou ajustado por acordo entre as partes litigantes. Caso não seja possível a aplicação, a tempo, do disposto neste item, fica assegurado à **CONTRATANTE** o direito de regresso contra a **CONTRATADA**, para haver desta o valor eventualmente despendido em razão da demanda ou acordo.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Durante a execução deste Contrato, a **CONTRATANTE** deverá cumprir com as seguintes obrigações:

- (i) Adotar todas as providências junto aos demais empreiteiros que estiverem trabalhando na obra, para que seus trabalhos não interfiram na execução dos SERVIÇOS, de modo que sejam atendidos os prazos contratualmente ajustados;
- (ii) Assinar, sempre que solicitada pela **CONTRATADA**, o diário da obra, de que trata o item **I.3 do ANEXO TÉCNICO**;
- (iii) Fornecer ponto de alimentação para a ligação da rede provisória de luz e força para os equipamentos e máquinas utilizados pela **CONTRATADA**, bem como ponto de fornecimento de água nos locais necessários;
- (iv) Fornecer, no tempo necessário, os materiais descritos no item **"F" das CONDIÇÕES COMERCIAIS**, nas quantidades necessárias à execução dos SERVIÇOS objeto deste Contrato;
- (v) Determinar local onde a **CONTRATADA** poderá guardar seus materiais e ferramentas, bem como vestiários para seus empregados; e
- (vi) Promover o pagamento do preço dos SERVIÇOS, em conformidade com os prazos e condições estipuladas neste Contrato.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES E RELAÇÕES TRABALHISTAS

Não obstante todas as disposições constantes na cláusula 5.2 acima, as relações com as pessoas que executarão os SERVIÇOS (empregados da **CONTRATADA**) serão pautadas nas seguintes premissas e condições:

8.1. Inexiste qualquer vínculo trabalhista entre os empregados da **CONTRATADA** e a **CONTRATANTE**, estando esta última isenta de quaisquer obrigações previdenciárias e os encargos sociais, não havendo entre os empregados da **CONTRATADA** e **CONTRATANTE** qualquer tipo de relação de subordinação.

8.2. Neste sentido, a **CONTRATADA** responsabiliza-se integralmente por quaisquer condenações decorrentes de ações judiciais movidas pelos funcionários da **CONTRATADA** contra a **CONTRATANTE**, comprometendo-se a requerer a exclusão da **CONTRATANTE** do pólo passivo, sem prejuízo do direito de regresso contra a **CONTRATADA**, caso o pedido de exclusão seja negado.

8.3. Sem prejuízo do acima, em havendo reclamação trabalhista em que empregado ou ex-empregado da **CONTRATADA** ingresse em processo judicial ou administrativo contra a **CONTRATADA** conjuntamente contra a **CONTRATANTE**, solidária ou subsidiariamente, a **CONTRATANTE** reserva-se o direito de reter do montante devido à **CONTRATADA** quantia suficiente para quitar toda a reclamação trabalhista, custas processuais, indenização junto ao INSS e honorários advocatícios, mesmo antes da condenação ou do trânsito em julgado da referida ação.

8.4. A **CONTRATADA** declara estar em dia com todas as exigências dos órgãos públicos para o exercício de suas atividades.

8.5. É condição essencial para a execução deste Contrato que a **CONTRATADA** esteja em situação regular quanto às obrigações trabalhistas, previdenciárias e demais consectários oriundos de sua folha de pagamento nos SERVIÇOS prestados diretamente à **CONTRATANTE**. Por este motivo, a **CONTRATADA** deverá comprovar,

Rubricas:

--

mensalmente, a quitação de todas as verbas trabalhistas e demais consectários dos funcionários que tenham trabalhado para a **CONTRATADA** na obra da **CONTRATANTE**, sob pena de retenção do pagamento até a efetiva quitação destes pagamentos.

8.6. A **CONTRATADA** poderá subcontratar outros prestadores de serviços para executar parte dos SERVIÇOS ora contratados, desde que (i) obtenha a prévia e expressa autorização da gerência da obra para contratar tais prestadores de serviços, e (ii) seja respeitada a percentagem definida no **item “c.2” Nota 3 das CONDIÇÕES COMERCIAIS e (iii)** permaneça como responsável pelo cumprimento integral das obrigações previstas nesse contrato, inclusive quanto ao serviço subcontratado. Além disso, a **CONTRATADA** exigirá que o subcontratado cumpra todas as obrigações e regras estipuladas neste Contrato, sob pena de incorrer ela, **CONTRATADA**, nas penalidades definidas na Cláusula Nona abaixo, sem prejuízo da imediata rescisão deste Contrato.

CLÁUSULA NONA - PENALIDADES, RESCISÃO CONTRATUAL

9.1. Independentemente da aplicação das disposições abaixo, fica estabelecido que na hipótese de atraso injustificado da **CONTRATADA** na execução dos SERVIÇOS, considerando os prazos estipulados neste Contrato, ficará ela sujeita à multa equivalente a 0,5% (meio por cento) do Preço Global deste Contrato por cada dia corrido de atraso, podendo tal valor ser abatido, pela **CONTRATANTE**, do saldo contratual, independente de qualquer notificação.

9.2. O atraso injustificado, por ação ou omissão, por mais de 30 (trinta) dias no cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, dará à parte adimplente o direito de, mediante aviso judicial ou extrajudicial, haver da parte inadimplente (i) o ressarcimento de todas as despesas incorridas para evitar/ suprir/ compensar os riscos e os danos causados pelo atraso; (ii) uma indenização por perdas e danos já fixada em 20% (vinte por cento) dos valores que a parte adimplente for obrigada a despendar em decorrência do inadimplemento da outra, e (iii) o ressarcimento das eventuais despesas judiciais e honorários de advogados contratados, estes desde já estabelecidos à razão de 20% (vinte por cento) dos valores antes mencionados, independentemente de outras cominações legais. Esses valores serão atualizados monetariamente com base na variação do INCC col. 35 da Fundação Getúlio Vargas, acrescidos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

9.3. O não pagamento, pela **CONTRATANTE**, dos SERVIÇOS medidos e aceitos na data do vencimento, conforme estipulado na Cláusula Terceira acima, importará em multa de 2 % (dois por cento) mais juros de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*.

9.4. Caso os empregados da **CONTRATADA** deixem de observar as regras de segurança, higiene e o padrão de limpeza estabelecidos pela Gerência da Obra, a **CONTRATANTE** procederá a retenção de 5% (cinco por cento) do valor bruto de cada medição, a ser liberada apenas na próxima medição, desde que o problema tenha sido solucionado.

9.5. Se, durante a execução deste Contrato, a **CONTRATADA** emitir notas fiscais em desconformidade com os percentuais fixados no **item “c.2” das CONDIÇÕES COMERCIAIS**, ficará sujeita à retenção da última parcela do preço, até que as notas fiscais sejam reemitidas nos moldes fixados neste Contrato, sem prejuízo do não pagamento das respectivas notas fiscais irregulares.

9.6. Considerar-se-á rescindindo de pleno direito este Contrato, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, e sem que caiba à **CONTRATADA** qualquer indenização, nos casos previstos em lei e nos casos de a **CONTRATADA**:

- a) Deixar de observar as plantas, especificações e detalhes da obra quanto aos materiais fornecidos, SERVIÇOS executados ou prazos ajustados, sem causa justificada, por mais de 2 vezes, consecutivas ou alternadas;
- b) Transferir ou ceder, gratuita ou onerosamente, o presente Contrato sem prévia e escrita autorização da **CONTRATANTE**;

Rubricas:

- c) Abandonar a obra por mais de 30 (trinta) dias consecutivos, seja por falta ou retirada de empregados, seja pela insuficiência de materiais, comprometendo o bom andamento dos SERVIÇOS;
- d) Emitir contra a **CONTRATANTE** quaisquer títulos de crédito, sob pena de responsabilização, civil e criminal;ou
- e) Deixar de cumprir qualquer disposição contida no presente Contrato, mesmo após ter sido notificada para sanar tal irregularidade.

CLÁUSULA DÉCIMA- FORO CONTRATUAL, DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Fica eleito o Foro do Município do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes da execução deste Contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

10.2. Respeitadas as hipóteses de sua rescisão, este Contrato é celebrado de forma irrevogável e assim obrigatório às partes contratantes e aos seus sucessores, a qualquer título, comprometendo-se as partes a cumpri-lo, resolvendo-se as dúvidas pelo bom senso, boa fé e reta intenção das contratantes.

10.3. Todas as comunicações entre as partes e/ou seus sucessores serão sempre feitas por escrito, através de comunicações/ correspondências entregues (i) pessoalmente, sob protocolo; ou (ii) remetidas pelo correio, com "AR", ou (iii) ou serviço de *courrier* confiável, para os endereços indicados no **item "A" das CONDIÇÕES COMERCIAIS**. A mudança ou alteração dos endereços de qualquer das partes deverá ser comunicada, por escrito, à outra parte, sob pena de ficarem valendo as comunicações/ correspondências enviadas para o último endereço informado.

10.4. O presente Contrato se encerrará na medida do cumprimento das obrigações assumidas e dele decorrentes, ressalvada a hipótese de sua rescisão.

10.5. As partes se comprometem a tratar as informações, desenhos, plantas e documentos (conjuntamente "Informações") divulgados sob este Contrato em regime de sigilo e confidencialidade, e a não divulgar tais Informações a terceiros sem o prévio consentimento por escrito da proprietária da Informação, salvo na medida estritamente necessária para executar os SERVIÇOS. Para tanto, as partes comprometem-se a empregar seus maiores esforços e zelo para proteger o conteúdo das Informações a que terá acesso sob este Contrato, sob pena de ser responsabilizada por eventuais danos que a parte proprietária da Informação venha a sofrer pela indevida divulgação de tais Informações. A obrigação de confidencialidade ora estabelecida deverá permanecer válida e eficaz pelo prazo de 2 (dois) anos após o término deste Contrato, ou até que as informações recebidas se tornem de domínio público.

10.6. A tolerância por qualquer das partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas neste instrumento, ou quanto à não aplicação das cominações dele constantes na ocasião oportuna, não acarretará em novação ou no cancelamento das penalidades, as quais poderão ser aplicadas a qualquer tempo.

10.7. Este Contrato só poderá ser alterado, substituído ou cancelado por meio de um instrumento por escrito, no qual se afirme especificamente sua alteração, substituição ou seu cancelamento e onde constem as assinaturas das partes contratantes.

Rubricas:

ANEXO I

DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO E CONCORDÂNCIA COM OS PROJETOS EXECUTIVOS

CONTRATO DE: _____

DATADO DE ___/___/___

A **CONTRATADA** declara que tomou conhecimento e que concorda com todos os projetos executivos, desenhos e plantas apresentados pela **CONTRATADA** (conforme lista do **item “b.3” das CONDIÇÕES COMERCIAIS**), e que o orçamento contratado (PREÇO GLOBAL – **item “c.2” das CONDIÇÕES COMERCIAIS**) foi calculado com base nos referidos documentos.

Neste sentido, a **CONTRATADA** responsabiliza-se, integral e isoladamente, pelo fornecimento de toda a mão de obra, materiais e equipamentos necessários e suficientes para a conclusão do escopo deste Contrato (SERVIÇOS – **item B das CONDIÇÕES COMERCIAIS**), em conformidade com os padrões técnicos definidos no **item “b.2” das CONDIÇÕES COMERCIAIS**, tudo isso já estando englobado no PREÇO GLOBAL estabelecido no **item “c.2” das CONDIÇÕES COMERCIAIS**.

Diante das premissas supra, a **CONTRATADA** garante que se a execução dos SERVIÇOS demandar mais mão de obra, material ou equipamento do que o volume estimado pela **CONTRATADA** na sua formulação orçamentária inicial, a mesma arcará exclusivamente com os custos adicionais necessários para a execução dos SERVIÇOS nos padrões técnicos ora contratados. Da mesma forma, a **CONTRATANTE** reconhece que o emprego de menos mão de obra, material ou equipamento para a execução dos SERVIÇOS não implicará a diminuição do PREÇO GLOBAL ora contratado.

Não obstante as disposições acima, caso a **CONTRATANTE** venha a promover alterações posteriores aos projetos executivos e/ou às plantas, e tais alterações implicarem o acréscimo da quantidade de mão de obra ou de materiais para a execução dos SERVIÇOS, as partes apurarão os respectivos custos através da tabela de preços unitários (**item “c.1” das CONDIÇÕES COMERCIAIS**).

Além disso, a tabela de preços unitários se presta a balizar o monitoramento do andamento físico dos serviços, para o respectivo faturamento pela **CONTRATADA**.

_____, ____ de _____ de _____

(assinatura da **CONTRATADA**)

Por:

Cargo:

Rubricas:

ANEXO II

TERMO DE QUITAÇÃO

CONTRATO DE: _____

DATADO DE ___/___/___

A) PARTES CONTRATANTESa.1) **CONTRATANTE:**

Razão Social: _____

C.N.P.J.: _____ Inscrição Estadual: _____

Sede : _____

a.2) **CONTRATADA:**

Razão Social: _____

C.N.P.J.: _____ Inscrição Estadual: _____

Sede : _____

Representantes legais: _____

Origem dos poderes representativos: _____ **documento e validade****B) NATUREZA DOS SERVIÇOS, PLANTAS, ESPECIFICAÇÕES, LOCAL DE EXECUÇÃO:**

b.1)	<u>Natureza dos SERVIÇOS:</u>
b.2)	Entende-se por incluso no escopo dos SERVIÇOS ora contratados: - - - fornecimento de toda a mão-de-obra, ferramentas, equipamentos e utensílios necessários à execução dos SERVIÇOS aqui especificados

A **CONTRATADA**, por seus bastantes representantes legais acima, confere à **CONTRATANTE** a mais plena, rasa e total quitação do pagamento do preço pela execução dos SERVIÇOS descritos nos itens b.1 e b.2 na obra denominada _____ localizada na Rua _____ (item "b.4" das **CONDIÇÕES COMERCIAIS** do Contrato).

Assim, a **CONTRATADA** nada mais tem a reclamar sob qualquer título ou pretexto, com fundamento no Contrato devidamente quitado, permanecendo válidas e eficazes todas as garantias previstas neste.

_____, ___ de _____ de _____

(assinatura da **CONTRATADA**)

Por:

Cargo:

Rubricas:

ANEXO III

CERTIFICADO DE GARANTIA

CONTRATO DE: _____

DATADO DE ___/___/___

A) PARTES CONTRATANTESa.1) **CONTRATANTE:**

Razão Social: _____

C.N.P.J.: _____ Inscrição Estadual: _____

Sede : _____

a.2) **CONTRATADA:**

Razão Social: _____

C.N.P.J.: _____ Inscrição Estadual: _____

Sede : _____

Representantes legais: _____

Origem dos poderes representativos: _____ (documento e validade)

B) NATUREZA DOS SERVIÇOS, PLANTAS, ESPECIFICAÇÕES, LOCAL DE EXECUÇÃO:

b.1)	Natureza dos SERVIÇOS:
b.2)	Entende-se por incluso no escopo dos SERVIÇOS ora contratados:
	-
	-
	- fornecimento de toda a mão-de-obra, ferramentas, equipamentos e utensílios necessários à execução dos SERVIÇOS aqui especificados

A **CONTRATADA**, por seu(s) representante(s) legal(is) acima indicado(s), declara, para todos os efeitos de direito, que GARANTIRÁ os serviços descritos nos itens b.1 e b.2, executados na obra descrita no item b.4, pelo prazo de 5 (cinco) anos, ou conforme a legislação vigente, o prazo que for maior, a contar da data de expedição do auto de conclusão ou documento equivalente, expedido pela Prefeitura local.

Todo e qualquer reparo proveniente de imperfeição dos SERVIÇOS neste período será de responsabilidade da **CONTRATADA** e por este corrigido, às suas exclusivas expensas, ou o seu custo deduzido dos valores da última parcela do preço do Contrato.

Na hipótese da **CONTRATANTE** vir a ser demandada pelo(s) proprietário(s) da obra denominada _____ localizada na Rua _____ (item "b.4" das **CONDIÇÕES COMERCIAIS** do Contrato), em razão na má execução dos SERVIÇOS ora contratados, a **CONTRATADA** ficará obrigada a substituir a **CONTRATANTE** no pólo passivo da ação ou, no caso de impossibilidade processual, integrar o processo para responder pelo eventual reparo nos SERVIÇOS por ela executados e que venha a ser determinado por decisão judicial ou ajustado por acordo entre as partes litigantes.

Caso não seja possível a aplicação, a tempo, do disposto neste item, fica assegurado à **CONTRATANTE** o direito de regresso contra a **CONTRATADA**, para haver desta o valor eventualmente despendido em razão da demanda ou acordo.

_____, ____ de _____ de _____

(assinatura da **CONTRATADA**)

Por:

Cargo:

Rubricas:

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO

CONTRATO DE: _____

DATADO DE ___/___/___

A) PARTES CONTRATANTES**a.1) CONTRATANTE:**

Razão Social: _____

C.N.P.J.: _____ Inscrição Estadual: _____

Sede : _____

a.2) CONTRATADA:

Razão Social: _____

C.N.P.J.: _____ Inscrição Estadual: _____

Sede : _____

Representantes legais: _____

Origem dos poderes representativos: _____ (documento e validade)

A **CONTRATADA**, por seu(s) representante(s) legal(is) acima indicado(s), DECLARA, para todos os efeitos de direito, nos termos do artigo 627 e ss. do Código Civil Brasileiro, que é FIEL DEPOSITÁRIA dos materiais elencados abaixo, todos eles adquiridos pela **CONTRATANTE** para a execução dos SERVIÇOS contratados no Contrato de Prestação de Serviços supra indicado ("Contrato") na obra denominada _____ localizada na Rua _____, de propriedade da **CONTRATANTE**.

Descrição do Material	Quantidade	Valor

A **CONTRATADA** se compromete, desde já, a entregar os materiais à **CONTRATANTE** assim que solicitado, sem que esta entrega acarrete à **CONTRATANTE** qualquer ônus adicional por este transporte.

A **CONTRATADA** declara, ainda, que os materiais que lhe foram depositados são suficientes para a execução dos SERVIÇOS, conforme as especificações definidas no Contrato.

Finalmente, a **CONTRATADA** declara-se integral e exclusivamente responsável pela conservação e guarda dos referidos materiais enquanto estiverem no seu depósito situado na Rua _____, e compromete-se a ressarcir a **CONTRATANTE** por todos e quaisquer perdas e danos aos materiais que eventualmente vierem a ocorrer neste período.

_____, ____ de _____ de _____

(assinatura da **CONTRATADA**)

Por:

Cargo:

Rubricas:

--

ANEXO V

PLANILHA DE CONCEITUAÇÃO DE EMPREITEIROS

CONTRATO DE: _____

DATADO DE ___/___/___

CONTRATADA: _____

C.N.P.J.: _____ Inscrição Estadual: _____

ITEM	IRREGULARIDADES APONTADAS		PONTOS
1.	EXPOSIÇÃO CONSCIENTE AO RISCO (ATOS INSEGUROS)		
1.1	Risco em altura sem portar cinto de segurança		3
1.2	Risco em altura portando cinto de segurança não ancorado		3
1.3	Montagem de estruturas (andaimes e torres) em condições inseguras		3
1.4	Atos inseguros (negligência / indisciplina)		3
2.	DISPOSITIVOS COLETIVOS DE PROTEÇÃO - E.P.C.		
2.1	Falta de isolamento de área (risco de queda)		3
2.2	Inexistência ou danificação de proteção coletiva		3
2.3	Falta de dispositivos de segurança em máquinas e equipamentos		3
2.4	Destruição de placas de sinalizações		3
2.5	Inexistência de proteções contra incêndio		3
3.	EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO INDIVIDUAL - E.P.I.		
3.1	Falta de proteção para a cabeça		2
3.2	Falta de proteção para membros superiores		2
3.3	Falta de proteção para membros inferiores		2
3.4	Falta de proteção para o tronco		2
4.	DOCUMENTAÇÃO FISCALIZÁVEL		
4.1	Programa das Condições do Meio Ambiente do Trabalho - PCMAT		2
4.2	Programa de Controle Médico e Saúde Ocupacional - PCMSO		2
4.3	Programa de Prevenção de Riscos Ambientais - PPRA		2
4.4	Comissão Interna de Prevenção de Acidentes - CIPA		2
5.	INDUMENTÁRIA		
5.1	Falta de uniformes		1
5.2	Roupas sujas e/ou rasgadas		1
5.3	Falta de higiene		1

PENALIDADE:

Até 10 pontos	Registro de irregularidade e orientação educativa
11 pontos	Registro de irregularidade, orientação educativa e desconto de R\$ 300,00
12 pontos	Registro de irregularidade, orientação educativa e desconto de R\$ 500,00
13 pontos	Registro de irregularidade, orientação educativa e desconto de R\$ 1.000,00
14 pontos	Registro de irregularidade, orientação educativa e desconto de R\$ 2.000,00
15 pontos	Registro de irregularidade, orientação educativa e desconto de R\$ 4.000,00
Acima de 15 pontos, deverá ser feita análise do perfil das ocorrências, com punição a ser definida pela Gerência da Obra (multa pecuniária ou cancelamento do Contrato).	

OBS.: Esta planilha poderá ser alterada a qualquer tempo por decisão exclusiva da CONTRATANTE, sem prévia

Rubricas:

consulta.

Rubricas: