

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ**  
**DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA ESTRUTURAL E**  
**CONSTRUÇÃO CIVIL**

**NOTAS DE AULAS**  
**CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS I**  
**CONTRATOS PARA CONSTRUÇÃO**

**Profa. Tereza Denyse P. de Araújo**

**Agosto 2003**

# CONTRATOS PARA CONSTRUÇÃO

1. INTRODUÇÃO
2. TIPOS DE CONTRATOS
3. LICITAÇÃO
4. CONTRATO ADMINISTRATIVO
5. BIBLIOGRAFIA COMPLEMENTAR

## 1. INTRODUÇÃO

Na implantação de um projeto, o proprietário do empreendimento tem a opção de executá-lo ele mesmo, ou de delegá-la a terceiros. Na primeira opção, o proprietário deverá ter uma estruturação mínima e compatível com as condições das atividades que irá executar. Na segunda opção, o executor registrará as condições de como executará o projeto.

O instrumento que registra tais condições é o **contrato**, que é definido como sendo *todo o acordo de vontades, firmado livremente entre as partes (proprietário e executor), para criar obrigações e direitos recíprocos*. O contrato simboliza uma série de procedimentos e atividades que transfere, de uma parte a outra, um bem ou serviço, exigindo, para sua perfeita execução, acompanhamento e avaliação constantes.

O contrato pode ser feito entre entidades privadas ou entre entidade pública e entidade privada. No entanto, ambos obedecem a dois princípios básicos: o do *lex inter partes* (o de ser lei entre as partes contratantes) e o do *pacta sunt servanda* (o de observância do cumprimento fiel do pactuado).

Na iniciativa privada, a contratação, feita com ampla liberdade e informal, está sujeita apenas às restrições da lei e da forma indicada para cada caso. Já no poder público, a contratação se sujeita a limitações de conteúdo e a requisitos formais definidos em leis específicas. Neste caso, o contrato é precedido por rituais de licitação e negociação, os quais são sucedidos por rituais de acompanhamento da execução e encerramento.

Na construção civil, a contratação de projetos e obras, ou serviços, é um processo por meio do qual as partes interessadas solicitam e obtêm propostas que garantem o fornecimento da mão-de-obra, materiais e equipamentos. Estes equipamentos podem ser os utilizados na execução da obra, ou os que serão integrados ao empreendimento (bombas hidráulicas, por exemplo).

## 2. TIPOS DE CONTRATOS

Antes de prosseguir com as definições de contrato, é necessário assimilar que pode acontecer o estabelecimento de um **contrato verbal** para a execução de uma obra, que vai durar meses ou, até mesmo, anos para ser concluída. Este tipo de contrato **não é conveniente**, devido à complexidade do produto a ser entregue. São tantos itens envolvidos (instalação elétrica, hidráulica e sanitária, projeto de arquitetura e estruturas, materiais de acabamento, esquadrias,

telhado, pintura, etc.) que o mais correto é o estabelecimento de um **contrato por escrito**, que não deixe dúvidas sobre os serviços que devem ser executados, com os deveres e obrigações de cada parte envolvida.

Pode-se dizer que existem três tipos de contratos, que são: contrato por empreitada, contrato por administração e contrato de responsabilidade técnica. As duas primeiras podem ser combinadas fazendo surgir uma quarta forma de contrato.

### 2.1. Contrato por Empreitada

O empreiteiro é o construtor, que pode ser uma pessoa física ou jurídica habilitada, com autonomia na condução dos trabalhos. Este assume a obra com todos os encargos econômicos, cujo valor é previamente estabelecido, tendo responsabilidade pela compra de materiais e custos com a mão-de-obra. Sendo assim, o prestador de serviços assume os riscos de uma eventual oscilação do mercado, como por exemplo, o aumento no preço dos materiais de construção.

O proprietário (contratante) é obrigado a pagar o preço o valor combinado e receber a obra pronta de acordo com as condições do contrato (especificações, prazos, etc.). O preço estipulado em contrato pode ser:

- Por **preço fixo**, também chamado de **preço global**, onde a execução de toda a obra é acertada por um valor global e fixo. Seu valor, portanto, é imutável quando considerado em moeda constante. Neste caso, é necessária uma definição minuciosa de todos os componentes da obra, de modo que seus custos sejam orçados com uma margem mínima de incerteza. Essa margem é, normalmente, coberta por uma taxa percentual, denominada de eventuais, que incide sobre o custo orçado.
- Por **preços unitários**, onde o contratado se obriga a executar cada serviço por um preço previamente determinado e acordado. Este preço está vinculado à estimativa do quantitativo de cada tipo de serviço (produção). Se a variação da quantidade extrapolar a faixa estabelecida, o preço unitário do serviço deve ser renegociado. O valor global do contrato é estabelecido fazendo o somatório do produto do preço de cada unidade de serviço pela respectiva quantidade.

Nesta modalidade de contrato (ver modelo no Anexo I), além da indicação das partes, das obrigações e dos deveres de cada uma, das importâncias a serem pagas e da forma de pagamento (parcelado ou não), juntam-se as plantas e o memorial descritivo completo. Este último deve descrever todo e qualquer detalhe, por menos importante que possa parecer.

Nos contratos por empreitada a preço fixo é comum instituir um **prêmio** e uma **multa**, em que o construtor recebe um prêmio em dinheiro se conseguir reduzir custo e/ou prazo de execução da obra, sem prejuízo da qualidade. No entanto, se for ultrapassado o custo, ou o prazo de execução, inicialmente fixado, o construtor é penalizado com multa que, assim como o prêmio, varia em função dos valores atingidos.

O contrato por empreitada a preço unitário permite a contratação de obras e serviços antes de se ter o projeto de engenharia completamente detalhado. Os tipos e as quantidades de serviços a executar são definidos com base em estimativas, o que leva a antecipar o início da obra, concluindo-a mais cedo.

## 2.2. Contrato por Administração

Nesta modalidade de contrato (ver modelo no Anexo II), o prestador de serviços negocia apenas a sua atividade profissional, não assumindo responsabilidade por quantidades e custos de materiais, assim como da remuneração dos operários envolvidos na execução dos serviços. O executor, em geral, é remunerado com base numa taxa percentual sobre o valor total das despesas. Outra modalidade de remuneração é a de montante fixo, que independe do valor total das despesas.

No primeiro caso (remuneração percentual), não há a necessidade de uma definição completa dos serviços. Entretanto, o proprietário deve ter uma grande capacidade gerencial e de controle do andamento da obra, pois o contratado tende sempre a gastar mais do que o necessário, alongando o prazo de execução da obra.

Já a remuneração fixa incentiva ao contratado reduzir o prazo de execução da obra, pois este estipulou o valor da remuneração com uma determinada folga para cobrir contingências. Contudo, o gerenciador (proprietário) tem que definir o projeto e os serviços com mais detalhe do que o anterior, a fim de estipular o montante da remuneração a ser paga.

Como já foi dito, o orçamento elaborado pelo profissional contratado é apenas estimativo, porém, este profissional não assume qualquer responsabilidade pela oscilação de preço que possa ocorrer no mercado de materiais de construção, assim como do aumento do salário-base da categoria de profissionais envolvidos. Como é o proprietário quem arca com todas as despesas, aconselha-se que este tenha uma reserva financeira em torno de 10 a 20% do valor estimado para a conclusão dos serviços, para que não tenha a desagradável surpresa de ter que parar a obra por falta de dinheiro.

## 2.3. Contrato Misto

Nesta modalidade, tem-se uma combinação dos contratos acima definidos. Aqui, o prestador de serviços se compromete a executar determinada obra por um valor fixo, havendo uma cláusula contratual para reajuste de salários e preços de materiais de construção caso ocorra uma variação (aumento) destes itens durante o período de execução dos trabalhos.

Outra forma é quando o contratado se torna um empreiteiro da mão-de-obra, cabendo ao contratante o risco de variação de preços apenas do material, já que os trabalhos são contratados a preço fixo.

## 2.4. Por Responsabilidade Técnica

Neste caso, o profissional é contratado apenas para dar assistência técnica à obra, ficando o proprietário com os encargos de fiscalização da mão-de-obra e compra de materiais. Esta prática não é recomendada, tendo em vista que tais atividades demandam conhecimento, tempo e experiência, para que os serviços sejam executados dentro do prazo e com qualidade.

## 2.5. Contratos com Mão-de-Obra

A mão-de-obra pode ser contratada de duas formas, a saber:

- **Por hora** – os operários podem ser contratados pelo proprietário ou pela empresa executora da obra. No primeiro caso, a empresa executora funciona como fiscal e controlador da mão-de-obra e o proprietário funciona como empregador; no segundo caso, o empregador será a empresa executora.

- **Por tarefa** – é caracterizada por um regime de empreitada entre os operários (contratado) e o contratante (proprietário ou empresa executora), no caso de construção por administração. No caso de construção por empreitada, a empresa executora será a contratante.

### 3. LICITAÇÃO

Licitação é um procedimento administrativo composto de várias fases coordenadas e interdependentes, que tem por objetivo selecionar a proposta mais vantajosa de compras de bens (máquinas e equipamentos) ou de prestação de serviços (obras civis) para a Administração Pública ou Privada. As condições de licitação das entidades privadas são estabelecidas livremente, de acordo com os seus interesses, desde que não firam as leis que regem o comércio. As de direito público estão sujeitas a Lei Federal 8666/93, em decorrência dos princípios de legalidade, moralidade, impessoalidade e eficiência da administração.

#### 3.1. Modalidades de Licitação

A Lei Federal 8666/93 preceitua que a licitação pode ocorrer sob as seguintes modalidades: concorrências públicas, tomadas de preços, convite, concurso, leilão e pregão.

- **Concorrência** – é a modalidade de licitação entre quaisquer interessados que, na fase inicial de habilitação preliminar, comprovem possuir os requisitos mínimos de qualificação exigidos no edital para execução de seu objeto. Ela é deve ser adotada na compra ou alienação de bens imóveis, não se aplicando aos casos de imóveis cuja aquisição derive de procedimentos judiciais ou doação em pagamento, nas concessões de direito real de uso e nas licitações internacionais, independentes de seu valor. A convocação é feita em edital, com 30 dias de antecedência, publicado em Diário Oficial e em jornais de grande circulação.
- **Tomada de preços** – é a modalidade de licitação entre interessados devidamente cadastrados ou que atenderem a todas as condições exigidas para cadastramento até o terceiro dia anterior à data do recebimento das propostas, observada a necessária qualificação. O anúncio da licitação se dá com 15 dias de antecedência, no mínimo, publicado em Diário Oficial e em jornais de grande circulação.
- **Convite** – é a modalidade de licitação entre interessados do ramo pertinente ao seu objeto, cadastrados ou não, escolhidos e convidados em número mínimo de 3 (três) pela unidade administrativa, a qual afixará, em local apropriado, cópia do instrumento convocatório e o estenderá aos demais cadastrados, na correspondente especialidade, que manifestarem seu interesse com antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas da apresentação das propostas.
- **Concurso** – é a modalidade de licitação entre quaisquer interessados para escolha de trabalho técnico, científico ou artístico, mediante a instituição de prêmios ou remuneração aos vencedores, conforme critérios constantes de edital publicado na imprensa oficial com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias.
- **Leilão** – é a modalidade de licitação entre quaisquer interessados para a venda de bens móveis inservíveis para a administração, ou de produtos legalmente apreendidos ou penhorados, a quem oferecer o maior lance, igual ou superior ao valor da avaliação.

- **Pregão** - é a modalidade de licitação para aquisição de bens e serviços comuns, sendo promovida exclusivamente no âmbito da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, qualquer que seja o valor estimado da contratação, em que a disputa pelo fornecimento é feita por meio de propostas e lances em sessão pública sendo necessário que o licitante preencha os requisitos exigidos para a habilitação, que serão definidos no ato convocatório.

A diferença básica entre as modalidades de licitações, Concorrência, Tomada de Preços e Convites, é o valor ou complexidade da licitação. A lei prevê os limites dos valores de licitação, os quais são mostrados na Tabela 1.

**Tabela 1. Limites para licitações.**

<b>OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA</b>			
DISPENSA	CONVITE	TOMADA DE PREÇOS	CONCORRÊNCIAS
ATÉ R\$ 15.000,00	ATÉ R\$ 150.000,00	ATÉ R\$ 1.500.000,00	ACIMA DE R\$ 1.500.000,00
<b>COMPRAS E SERVIÇOS</b>			
DISPENSA	CONVITE	TOMADA DE PREÇOS	CONCORRÊNCIAS
ATÉ R\$ 8.000,00	ATÉ R\$ 80.000,00	ATÉ R\$ 650.000,00	ACIMA DE R\$ 650.000,00
LEI 8.666/93 CONSOLIDADA COM A LEI 9.648/98			

A regra na administração pública é proceder com a licitação, no entanto, a dispensa e a inexigibilidade desta são exceções. Além disso, deve-se ressaltar que a dispensa é diferente da inexigibilidade. A inexigibilidade impede a licitação, enquanto que os casos que se enquadram nas possibilidades de dispensa podem também vir a ter licitação. A escolha entre licitar ou não, depende de uma avaliação das vantagens e desvantagens de cada uma das alternativas.

### 3.2. Tipos de Licitação

Os tipos de licitação são denominados: de menor preço, melhor técnica, de técnica e preço e maior lance ou oferta. Os três primeiros tipos são utilizados para obras, serviços e compras, enquanto o quarto é utilizado no caso de leilão e pregão.

- **Menor preço** - é quando o critério de seleção da proposta mais vantajosa para a Administração determinar que será vencedor o licitante que apresentar a proposta de acordo com as especificações do edital ou convite e ofertar o menor preço. Este é o tipo de licitação mais realizada nos órgãos. Aqui o critério de julgamento é o preço, porém não se deve entender que a Administração contratará o mais “barato”, mas sim o mais vantajoso economicamente, considerando além do desembolso inicial, aqueles decorrentes de prazo de garantia, manutenção, durabilidade, etc. Em outras palavras, é necessário nesse tipo de licitação que o preço seja compatível com o praticado no mercado e que, por isso mesmo, possa o contrato ser celebrado.
- **Melhor técnica** – o critério é baseado nas características técnicas do objeto a ser licitado e uma pontuação previamente estabelecida. Sua utilização está restrita aos casos de contratação de serviços de natureza intelectual, mais especificamente dos *serviços técnicos profissionais especializados*.

- **Técnica e preço** - é uma conjugação dos dois tipos descritos acima. Este tipo só pode ser utilizado quando o objeto do certame contemplar a contratação de bens e serviços de informática, assim como de serviços de natureza predominantemente intelectual.
- **Maior lance ou oferta** - nos casos de alienação de bens ou concessão de direito real de uso, onde os licitantes vencedores apresentam o *maior lance* (leilão), ou a *maior oferta* (convite e concorrência).

Os tipos de licitação melhor técnica ou técnica e preço serão utilizados exclusivamente para serviços de natureza predominantemente intelectual, em especial na elaboração de projetos, cálculos, fiscalização, supervisão e gerenciamento e de engenharia consultiva em geral, e, em particular, para a elaboração de estudos técnicos preliminares e projetos básicos e executivos.

### 3.3. Edital e Carta-Convite

A licitação tem início com a divulgação da abertura de concorrência ou tomada de preços através do edital, onde são fixadas as condições para a sua realização. O **edital** é a lei interna da licitação e deve estar em conformidade com a legislação em vigor. A **carta-convite** substitui o edital na modalidade de convite, de forma simplificada.

Todo o procedimento licitatório e, posteriormente, a execução do contrato serão regidos pelo que estiver estabelecido no edital. Se for constatada irregularidade ou falha no edital (ou convite), os interessados na contratação devem tentar a sua impugnação junto à Comissão ou autoridade antes da abertura dos envelopes contendo as propostas. Isso porque, após essa fase, entende-se que o conteúdo e exigências contidas no instrumento convocatório foram aceitos por todos os interessados.

O edital conterá no preâmbulo o número de ordem em série anual, o nome da repartição interessada e de seu setor, a modalidade, o regime de execução e o tipo da licitação, a menção de que esta será regida pela Lei de Licitação, o local, dia e hora para recebimento da documentação e proposta, bem como para início da abertura dos envelopes. Deverá conter ainda o projeto básico e/ou executivo (para o caso de obras e serviços), o orçamento estimado (em planilhas de composição de preços unitários), a minuta do contrato e demais especificações complementares e normas de execução.

A carta-convite, pela sua característica básica de ser um chamamento direto à licitação, não tem necessariamente que reunir todos os elementos indicados para o edital. Ela contém apenas os elementos indispensáveis ao disciplinamento e ao processamento do certame, sem preocupar-se em estabelecer regras que venham a se mostrar inadequadas a uma determinada contratação que poderá ser processada de forma simples e ágil, tornando efetivamente mais econômica para a Administração o custo de sua realização.

A carta-convite cuidará, assim, para que o objeto que pretende contratar esteja descrito de forma satisfatória, porém objetiva. Informará o tipo de licitação que, em regra, é o de menor preço. Indicará regime de execução ou forma de fornecimento, normas aplicáveis e condições alusivas à apresentação e conteúdo das propostas. Estabelecerá prazos de entrega ou de execução, prevendo as multas para o caso de atrasos ou descumprimento total ou parcial. Além de tais informações, deve-se fazer a indicação da data, hora e local de abertura do certame, com informação sobre os meios de comunicação para esclarecimentos. Oportuno, também, acrescer um item sobre o modo de formalização da contratação e o prazo para esse efeito, estabelecendo, desde logo, a multa para o caso de recusa, conforme os moldes em lei delineados. Tudo isso poderá estar inserido em instrumento padrão, de conteúdo bem

reduzido e simplificado, de modo a facilitar o entendimento e a tramitação da modalidade de licitação que foi imaginada pelo legislador.

### 3.4. Fases da Licitação

A licitação observará etapas pré-determinadas, fixadas na Lei e no seu regulamento interno. Inicialmente, os participantes são qualificados para, em seguida, examinar as propostas daqueles que tiverem demonstrado condições de execução do objeto. Nesse instante, as propostas são avaliadas e classificadas, sendo que o vencedor será o licitante que vier a ofertar a melhor fórmula econômica para a execução do objeto contratual, passando ele, a partir do momento da proclamação do resultado à condição de adjudicatário.

#### 3.4.1. Habilitação

A **habilitação**, dentro desse procedimento, corresponde à verificação das condições de qualificação para a execução, fornecimento ou alienação de um determinado objeto desejado pela administração, consoante o estabelecimento de condições que deverão estar adequadas a cada situação específica e que deverão ser atendidas pelos licitantes.

A habilitação compreende as condições alusivas à habilitação jurídica, regularidade fiscal, qualificação técnica, qualificação econômico-financeira.

Os órgãos e entidades da administração pública, que realizam freqüentemente licitações, devem manter registros cadastrais para efeito de habilitação, na forma regulamentar, válidos por, no máximo, um ano. Esse cadastramento prévio de interessados em contratar com a Administração é uma exigência da Lei, devendo, para esse efeito, providenciar a formação de banco de dados em que constem as informações alusivas à habilitação dos cadastrados. Ou seja, tanto para a habilitação, quanto para a formação de registros cadastrais, a Lei de Licitações e Contratos Administrativos impõe as mesmas exigências e os mesmos parâmetros que se destinam a avaliar se o interessado - licitante ou simplesmente cadastrado - atende a condições específicas de qualificação.

Todavia, o cadastramento, ao ser realizado, não tem que estar relacionado necessariamente a um certame licitatório específico. A convocação para a inscrição de interessados pode ser feita sem que para eles se crie a expectativa imediata de uma licitação. Nesse contexto, pode o órgão ou entidade estabelecer condições prévias, adaptando as exigências às suas próprias necessidades, e, em momento posterior, ao instaurar uma determinada licitação, terá a oportunidade de ver o procedimento agilizado ante a desnecessidade de realizar-se a apresentação de todo o rol de documentos estabelecido.

É extremamente importante notar que a própria Lei orienta e recomenda a classificação dos inscritos por categoria, levando em conta, para esse fim, sua especialização, subdivididas em grupos, segundo a qualificação técnica e econômica avaliada pelos elementos constantes em documentação oportunamente apresentada. Tal instrumento facilita a identificação de inscritos qualificados a participar dos vários eventos, agilizando, desse modo, o processamento da licitação, especialmente na modalidade de concorrência quando se tem a fase de habilitação preliminar.

Pode-se concluir que a habilitação, no seu conceito mais amplo, constitui o conjunto de condições a serem observadas em cada caso, por todos que desejem participar de certame licitatório instaurado pela Administração Pública. Poderá ela estar integrada à licitação, constituindo fase da concorrência, quando então será identificada como **habilitação preliminar**. Já o registro cadastral, embora também se destine a verificar as condições de



qualificação daqueles que mostrem interesse em estar cadastrados e de participar de licitações a serem instauradas pela Administração, não constitui fase de certame licitatório, antecedendo-o. Contudo, este registro agiliza a tramitação da licitação e pode, na concorrência, simplificar sobremaneira a fase de habilitação preliminar. Na tomada de preços, é condição de ingresso, pois o participante deve estar previamente cadastrado, ou providenciar a sua inscrição antes da recepção dos envelopes com as propostas dos licitantes. No convite, presta-se a orientar a Administração na seleção dos convidados e possibilita a participação de não-convidados.

Dentro da área de construção civil, os cadastros referem-se a:

- Execução de obras;
- Fornecimento de materiais;
- Fornecimento de equipamentos;
- Prestação de serviços especializados.

Os documentos necessários para o cadastramento são:

#### **A) Habilitação Jurídica**

- Cédula de identidade dos sócios da empresa (exceto para as sociedades anônimas);
- Registro Comercial, no caso de empresa individual;
- Ato constitutivo, estatuto ou contrato social e alterações subsequentes, devidamente registrados, em se tratando de sociedades comerciais, e no caso de sociedade por ações acompanhado da ata arquivada da Assembléia da última eleição de diretoria;
- Declaração informando que nenhum Servidor Público integra o Corpo Diretivo, ou Conselho da empresa ou que pertencia ao quadro de funcionários;
- Inscrição no Ato Constitutivo, de caso de sociedades civis, acompanhada de prova de Diretoria, em exercício;
- Decreto de autorização, devidamente arquivado, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País.

#### **B) Regularidade Fiscal**

- Prova de Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Geral de Contribuintes (CGC);
- Prova de Inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual ou Municipal, se houver relativo ao domicílio ou sede do licitante pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com objeto contratual;
- Certidão Negativa de Débito para com a Fazenda Municipal, com data de expedição limitada aos 90 (noventa) dias, anteriores aquele do pedido de Inscrição Cadastral;

- Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Estadual, com data de expedição limitada aos 90 (noventa) dias, anteriores aquele do pedido de Inscrição Cadastral;
- Prova de Quitação de Tributos Federais (**Certidão de Quitação**), nos limites da sua validade; (inclusive para **PIS** e **COFIMS**);
- Prova de Regularidade Relativa a Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (**FGTS**) demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- Prova de Situação Regular perante o **CND (Certidão negativa de Débitos)** e para com a Previdência Social (**INSS**), nos limites da sua validade.

### **C) Qualificação Técnica**

- Registro ou inscrição na entidade profissional competente, por exemplo, **CREA**;
- Atestados de desempenho anterior, para cada uma das atividades exercidas pela empresa, passados por pessoas de direito público ou privado, indicado o local, natureza, volume, quantidade, prazo e outros dados característicos do fornecimento, obras ou serviços;
- Indicação das instalações e do aparelhamento técnico adequado e disponível da empresa, no caso de empresa de Engenharia;
- Relação de Equipe Técnica da empresa, acompanhada do respectivo currículo, no caso de empresa de engenharia;
- Prova de Atendimento de Requisitos previstos em **Lei Especial**, quando for o caso.

### **D) Habilitação Econômica e Financeira**

- Balanço Patrimonial e Demonstração Contábil do último exercício;
- Certidão Negativa de Falência e Concordata, expedida pelo Distribuidor da Sede do interessado, ou de execução Patrimonial, com data de expedição limitada aos 90 (noventa) dias, anteriores aquele do pedido de Inscrição Cadastral.

A documentação deve ser recebida em sessão pública, no local indicado, dentro do prazo estabelecido no Edital, com a presença da comissão de licitação e dos interessados. Neste momento, também deverão ser recolhidos os envelopes contendo as propostas – técnica e de preços - que permanecerão fechados.

Examinados os documentos apresentados, a comissão de licitação manifestar-se-á sobre a habilitação ou inhabilitação de cada proponente. O julgamento da habilitação poderá ocorrer no momento da abertura dos envelopes contendo a documentação ou, posteriormente, de acordo com o que determinar a comissão. O importante é que esta divulgue o parecer referente aos resultados da habilitação, na forma determinada em lei, isto é, através de publicação na imprensa oficial ou em reunião onde estejam presentes todos os licitantes ou seus prepostos.

A etapa de habilitação preliminar só existe na modalidade de concorrência. Para a tomada de preços, a legislação exige o cadastramento prévio ou o cumprimento das exigências de cadastramento até o terceiro dia que antecede a data fixada para recebimento dos envelopes.

Havendo inabilitação de licitantes, a comissão permanecerá com os envelopes das propostas, com as especificações técnicas e os preços, fechados até decorrer o prazo para recurso administrativo, que é de cinco dias úteis. Somente após este prazo, ou após a recusa do recurso interposto, é que a Comissão devolverá os envelopes fechados aos licitantes inabilitados - que ficam então impedidos de prosseguir nas etapas seguintes da licitação - e abrirá os envelopes daqueles que foram habilitados.

### **3.4.2. Avaliação de Propostas**

A abertura dos envelopes contendo as propostas dos proponentes considerados habilitados, somente poderá ocorrer:

- (1) Depois de transcorrido o prazo de cinco dias úteis sem interposição de recurso;
- (2) Após desistência expressa, por motivo justo e aceita pela comissão;
- (3) Após o julgamento dos recursos interpostos.

No caso da licitação do tipo “menor preço”, os proponentes considerados habilitados terão os envelopes de proposta abertos e julgados pela comissão, de acordo com os requisitos do Edital. As propostas serão examinadas, sempre em ato público previamente designado, e rubricadas pela comissão e licitantes presentes, lavrando-se ata circunstanciada da sessão, onde os preços devem ser registrados.

As propostas serão desclassificadas se não atenderem ao estabelecido no Edital, seja quanto às exigências formais, seja quanto ao seu conteúdo, ou ainda, quando apresentarem preços superiores à estimativa adotada pela administração. A desclassificação exclui a consideração da proposta, sendo ignorado o seu conteúdo. A comissão deve fazer, obrigatoriamente, uma distinção formal entre o exame da regularidade das propostas (classificadas ou desclassificadas) e o julgamento das vantagens que apresentem. A comissão deverá divulgar o resultado do julgamento das propostas, discriminando as desclassificadas e as classificadas.

Nesta fase, a comissão não poderá desclassificar um licitante por elementos constantes da fase anterior de habilitação, salvo por razões supervenientes ou só conhecidas após o julgamento. As fases de habilitação e julgamento são distintas e têm finalidades diferentes. Não existe comparação entre os licitantes na fase de habilitação, o que existe é licitante habilitado e licitante inabilitado.

Utilizando-se dos critérios previstos no Edital (ou Convite), a comissão deverá julgar as propostas e classificá-las em ordem decrescente. A fase de julgamento culmina com essa classificação, que dá a vitória à proposta classificada em primeiro lugar, encerrando aí a competência da Comissão de Licitação. Não lhe compete emitir apreciação acerca da conveniência ou inconveniência da contratação ou sobre a legalidade do procedimento.

À comissão cabe emitir Relatório classificando todas as propostas apresentadas em ordem decrescente, de acordo com os critérios estabelecidos no Edital. Os membros da comissão respondem solidariamente por todos os atos desta, salvo se manifestarem posição contrária registrada em Ata. O fluxograma da Figura 1 procura retratar as etapas que acontecem entre a

classificação da proposta e a convocação do vencedor para a contratação (assinatura do contrato ou retirada do documento equivalente).

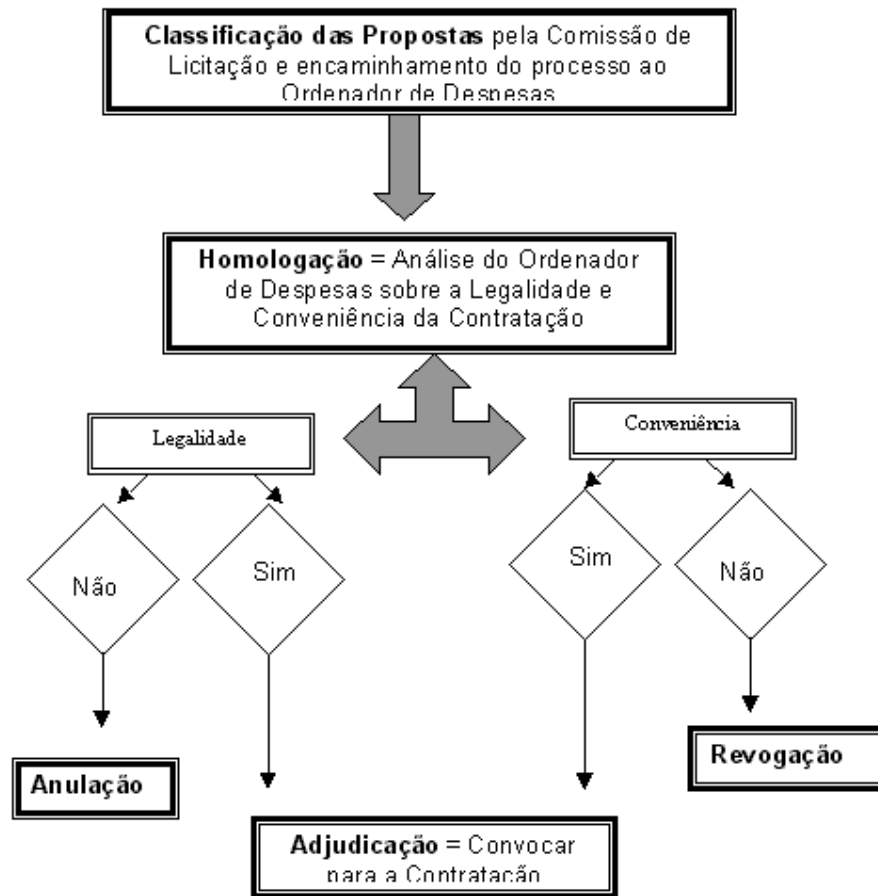


Figura 1. Etapas entre classificação e contratação.

### 3.4.3. Homologação e Adjudicação

A homologação e a adjudicação são deliberações da autoridade competente e não da comissão. Normalmente, a autoridade competente para praticar estes atos é o ordenador de despesas da administração. Verificada a legalidade do procedimento licitatório e permanecendo a conveniência de contratar, cabe à autoridade competente homologar o procedimento e adjudicar o objeto ao licitante vencedor. Convoca-se, então, o vencedor para assinar o contrato. No entanto, nos casos de Convite e aquisição de bens para pronta entrega o contrato poderá ser substituído por documento equivalente, isto é, nota de empenho, ordem de execução de serviços ou autorização de fornecimento. Ressalte-se que, apesar da legislação tratar a homologação e a adjudicação como etapas distintas, elas constituem atos complementares e inter-relacionados. O ato de **homologação** é um ato de controle interno da Administração, quanto à legalidade e conveniência da proposta classificada em primeiro lugar. Já a **adjudicação** é o ato formal da Administração que, pondo fim ao procedimento licitatório, “atribui” ao vencedor o objeto da licitação. Não pode haver adjudicação sem prévia homologação e não há cabimento em homologar-se o resultado sem, em consequência, adjudicar o objeto ao vencedor.

### 3.4.4. Revogação ou Anulação

A licitação poderá ser revogada ou anulada. Revoga-se o que é lícito, mas não é conveniente ao interesse público. Anula-se o que é ilegal. A revogação e a anulação podem ocorrer na instância administrativa ou na esfera judiciária, devendo ser amplamente justificadas e passíveis de recurso administrativo.

O **recurso administrativo** se dará quando os licitantes não concordarem com as decisões da Administração. Este recurso será por escrito, no prazo de cinco dias úteis, a contar da publicação na imprensa oficial ou da lavratura da ata de reunião onde foi divulgada a decisão. Os casos previstos para a interposição de recursos são os seguintes:

- a) habilitação ou inabilitação do licitante;
- b) julgamento das propostas;
- c) anulação ou revogação da licitação;
- d) indeferimento do pedido de inscrição em registro cadastral, sua alteração ou cancelamento;
- e) rescisão unilateral do contrato por parte da Administração;
- f) aplicação das penas de advertência, de suspensão temporária ou de multa.

Os recursos referentes à habilitação, inabilitação e julgamento das propostas poderão ser lavrados na própria ata da reunião de licitação, desde que todos os prepostos dos licitantes estejam presentes. Estes recursos terão efeitos suspensivos, ou seja, a licitação será interrompida até a resolução do recurso. Nos demais casos, os recursos serão apresentados a partir da publicação das decisões na imprensa oficial.

Sempre que houver a interposição de recurso, este deverá ser comunicado aos demais licitantes, que terão o prazo de cinco dias úteis para impugná-lo.

## 4. CONTRATO ADMINISTRATIVO

Após a etapa de homologação da licitação, há a contratação do vencedor. A execução do contrato é a última etapa do processo de contratação e prevê diferentes tipos e regimes de execução, que serão discutidos a seguir.

O contrato administrativo corresponde ao contrato firmado pela Administração com o particular ou com outra entidade administrativa, segundo normas de direito público, com o propósito de satisfazer suas necessidades.

Os principais contratos administrativos são três: obras públicas, prestação de serviço e fornecimento.

- **Contrato de obra pública** - é todo ajuste administrativo que tem por objeto uma construção, uma reforma ou uma ampliação de imóvel destinado ao público ou ao serviço público. A obra pública pode ser executada direta ou indiretamente pela Administração.
- **Contrato de prestação de serviços** - é aquele em que a Administração ajusta com um terceiro a execução de uma atividade prestada à Administração, para atendimento de suas necessidades ou de seus administrados. A gama de serviços que podem ser prestados à Administração é imensa, por isso a Lei se refere a eles de forma exemplificada e não

exaustiva. A Lei nº 8.666/93 não distingue os serviços de engenharia dos outros serviços. Assim, toda a legislação trata os procedimentos relativos a serviços como se só existissem contratações de serviços de engenharia na Administração Pública, dificultando a operacionalização da legislação. É o caso, por exemplo, da qualificação técnica, onde se fala em Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), instrumento próprio das obras e serviços de engenharia e que não se aplica a outros serviços.

- **Contrato de fornecimento** - é o ajuste pelo qual a Administração adquire coisas móveis (materiais, produtos industrializados, gêneros alimentícios, etc.), necessárias à realização de suas obras ou manutenção de seus serviços.

Existem duas categorias de contratos administrativos para a Administração. A primeira é a dos contratos de **obras e serviços**, e a segunda, a dos contratos de **fornecimentos**. Para a primeira categoria, a Lei admite a empreitada por preço global, a empreitada por preço unitário, a tarefa e a empreitada integral. Já para os contratos de fornecimentos as formas de execução são: integral, parcelado ou contínuo.

A empreitada por preço global e por preço unitário foram definidas no item 2.1. Vale lembrar que, no caso da empreitada por preço global, o pagamento poderá ser efetuado parceladamente, nas datas prefixadas, na conclusão da obra ou de cada etapa, conforme ajustado entre as partes. Já na empreitada por preço unitário, o pagamento é devido após o recebimento de cada unidade, pela administração. A empreitada por preço unitário é muito utilizada em reformas, quando não se podem prever as quantidades certas e exatas que serão objeto do contrato.

**Tarefa** é o regime de execução próprio para pequenas obras ou para partes de uma obra maior. Refere-se, predominantemente, à mão-de-obra. A tarefa pode ser ajustada por preço certo, global ou unitário, com pagamento efetuado periodicamente, após a verificação ou a medição pelo fiscal do órgão contratante. Em geral, o tarefeiro só concorre com a mão-de-obra e os instrumentos de trabalho, mas nada impede que forneça também pequenos materiais.

**Empreitada integral** é a contratação da integralidade de um empreendimento, compreendendo todas as etapas das obras, serviços e instalações necessárias, inclusive projeto executivo, sob inteira responsabilidade da contratada até a sua entrega ao contratante em condições de ocupação.

**Fornecimento integral** é aquele em que a entrega do bem deve ser feita de uma só vez e na sua totalidade.

**Fornecimento parcelado** é aquele em que a prestação só se completa com a entrega final da quantidade contratada.

**Fornecimento contínuo** compreende a entrega sucessiva, devendo ser realizada nas datas especificadas e pelo tempo que durar o contrato.

#### 4.1. Procedimentos Contratuais

O contrato é obrigatório nos casos de Concorrência e Tomada de Preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades de licitação cujos valores estariam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação. A administração poderá dispensar ou substituir o contrato por instrumento equivalente, tais como nota de empenho, ordem de execução de serviços e autorização de fornecimento. Também é permitida a substituição nas compras com

entrega imediata e integral, dos quais não resultem obrigações futuras, como a assistência técnica.

Os seguintes procedimentos são importantes nos contratos:

- Os contratos administrativos são regidos pelos preceitos do direito público. Os preceitos da teoria geral dos contratos e disposições do direito privado aplicam-se supletivamente. O Art. 55 nomeia as cláusulas necessárias dos contratos.
- A exigência de garantia do contrato fica a critério da Administração, contudo, é o contratado quem escolhe a forma de como ela será oferecida. Nos contratos de construção, são usuais as seguintes modalidades:
  - (1) **Caução em dinheiro** – é a modalidade de garantia de manutenção da proposta;
  - (2) **Retenção** – modalidade que se destina ao pagamento de eventuais multas ou débitos que ocorram ao longo da execução do contrato;
  - (3) **Multa** – modalidade de garantia contratual em que se aplica uma penalidade de valor pecuniário ao contratado, em razão do descumprimento de obrigações contratuais assumidas. Ela pode ser moratória, que se relaciona à demora no cumprimento de obrigações contratuais, ou compensatória, que pré-fixa compensações por perdas e danos das partes contratantes;
  - (4) **Seguro-garantia** – é a modalidade de garantia coberta por uma apólice emitida por entidade seguradora, legalmente constituída e autorizada a funcionar no país.

A administração convocará o vencedor da licitação para assinar o contrato ou retirar o documento equivalente, no prazo estabelecido. Decorrido o prazo, se o licitante vencedor não se apresentar, a unidade poderá chamar os demais licitantes, na ordem de classificação, mantidas as condições apresentadas na proposta vencedora, inclusive quanto ao preço, que poderá ser corrigido. Qualquer licitante chamado só assinará o contrato se aceitar as mesmas condições oferecidas pelo licitante escolhido inicialmente. Não cabe a aplicação de penalidades pela recusa em aceitar a contratação, pois no momento em que houve a adjudicação ao primeiro classificado, os demais licitantes estão desobrigados de qualquer compromisso assumido com a administração.

Decorridos 60 (sessenta) dias da data de entrega das propostas, sem fazer convocação para a contratação, os licitantes ficam liberados dos compromissos assumidos. A administração, contudo, é obrigada a finalizar a licitação através de revogação ou anulação, devidamente justificadas. O prazo de sessenta dias poderá ser modificado em duas situações: (a) se o Convite estabelecer um prazo de validade de proposta maior e este for aceito pelos proponentes, sem contestação; e (b) se os proponentes concordarem em estabelecer um novo prazo de validade durante o processamento das fases da licitação, em decorrência, por exemplo, de eventuais recursos administrativos interpostos que tenham prejudicado o prazo de conclusão do procedimento licitatório.

O objeto do contrato deverá ser recebido de acordo com o disposto no Art. 73 e parágrafos da Lei. No caso de compras, o recebimento será somente definitivo, mediante a constatação de que as especificações técnicas e os quantitativos foram atendidos. Já no caso de uma obra, primeiramente haverá o recebimento provisório, que possibilite a verificação da adequação do funcionamento das instalações quando submetidas às intempéries, uso intenso, etc. Decorrido o prazo de verificação, que é de no máximo de noventa dias, haverá o recebimento definitivo.

Este recebimento não isenta a empresa contratada das responsabilidades civis resultantes de erros do projeto de engenharia.

A inexecução total ou parcial do contrato causará sua rescisão e as partes responderão pelas consequências advindas. O Art. 78 enumera os motivos para rescisão contratual, como por exemplo, má execução das especificações técnicas do contrato.

É possível, também, a rescisão do contrato no caso de repetidas suspensões que totalizem 120 (cento e vinte) dias, garantindo ao contratado o recebimento de indenizações e o direito de optar pela suspensão do contrato até a normalização da situação de suspensão.

Também no caso de atrasos de pagamento superiores a 90 (noventa) dias é garantido ao contratado suspender o contrato até a normalização. A rescisão contratual poderá ser unilateral, judicial ou amigável.

## **5. BIBLIOGRAFIA COMPLEMENTAR**

BORGES, Alberto de C. Prática das Pequenas Construções. V. II. São Paulo: Edgard Blücher, 2000.

LIMMER, Carl V. Planejamento, Orçamento e Controle de Projetos de Obras. Rio de Janeiro: LTC, 1997.

Sites:

<http://www.construindo.com.br/et/contrata.html>

<http://www.escolher-e-construir.eng.br/Dicas/DicasI/Contratos/pag1.htm>

<http://santafe.nova.eng.br/nova/links.htm>

<http://www.neofito.com.br/artigos/>



**ANEXO I - CONTRATO DE CONSTRUÇÃO POR EMPREITADA\*****I. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES**

**CLIENTE-CONTRATANTE:** Nome completo, Nacionalidade, Estado Civil, Profissão ??, Identidade, CPF/ CNPJ ???, residente e domiciliado na Rua ???, nº ???, bairro ???, cidade ???, Cep ???, Estado de ???, doravante denominado(a) simplesmente CLIENTE.

**CONSTRUTORA-CONTRATADA:** NOVA Engenharia & Obras Ltda, CNPJ ???, representada neste ato por seu sócio-gerente ???, brasileiro, Engº, CREA ???, residente e domiciliado na Rua ???, nº ???, bairro ???, cidade ???, Cep ???, no Estado de ???, doravante denominada simplesmente NOVA.

As partes acima identificadas têm entre si justo e acertado o presente *Contrato de Construção por Empreitada*, que se regerá pelo Código Civil Brasileiro (Código Civil) e pelas cláusulas e condições descritas a seguir.

**II. OBJETO DO CONTRATO**

**Cláusula 1ª.** O presente Contrato tem como objeto a construção de um imóvel residencial no Lote ?? do Condomínio ??, em **Terras de Santa Fé**, Bezerros, Estado de Pernambuco, de propriedade do CLIENTE, e doravante referido apenas como OBRA.

**Cláusula 2ª.** A OBRA será executada conforme projeto Arquitetônico elaborado por [Nome do Arquiteto(s)], CREA ???, cujas plantas anexas (Anexo 1), rubricadas pelas partes, passam a integrar o presente instrumento como se nele contidas estivessem.

**Cláusula 3ª.** Complementando o projeto Arquitetônico, a NOVA desenvolveu os projetos de Engenharia da OBRA (Anexo 2), cujos custos já estão/não estão incluídos no valor total do presente Contrato, e deverá providenciar a regularização destes projetos junto aos órgãos competentes, para início dos serviços na forma da Lei.

**III. EXECUÇÃO DA OBRA — PESSOAL**

**Cláusula 4ª.** A execução da OBRA será feita sob a coordenação dos Eng<sup>os</sup> ???, sócios-gerentes da NOVA, que deve contratar os demais profissionais e ajudantes necessários, assumindo a condição de responsável única pelo pagamento dos serviços prestados e recolhimento dos encargos pertinentes.

**Cláusula 5ª.** Todo pessoal contratado através da NOVA terá completa e irrestrita liberdade na execução de seus trabalhos, não tendo funções ou horários predeterminados pelo CLIENTE e não mantendo, dessa forma, qualquer vínculo trabalhista com o mesmo.

**Cláusula 6ª.** Quaisquer danos, seja por dolo ou culpa, causados a terceiros em decorrência da execução dos trabalhos ora contratados serão de inteira responsabilidade da NOVA.

---

\* Minuta retirada do site da empresa Nova Engenharia ([http://santafe.nova.eng.br/nova/contrato\\_adm.php](http://santafe.nova.eng.br/nova/contrato_adm.php))

#### IV. EXECUÇÃO DA OBRA — MATERIAIS, EQUIPAMENTOS e FERRAMENTAS

**Cláusula 7ª.** A NOVA deverá providenciar todos os materiais, equipamentos e ferramentas exigidos para execução da OBRA, ressalvando-se que seu custo final não poderá ultrapassar o valor acordado em orçamento (Anexo 4; ref. Art. 619 e parágrafo único, do Código Civil).

**Cláusula 8ª.** Os materiais utilizados na OBRA deverão estar de acordo com as especificações e quantitativos acordados para a OBRA (Anexo 3).

**Cláusula 9ª.** Caso se faça necessário, para qualquer item, a utilização de um material diferente ou em quantidade maior que a orçada, a NOVA notificará o CLIENTE para que o mesmo autorize, por escrito, a compra de material diferente ou em quantidade maior.

#### V. VISTORIAS

**Cláusula 10ª.** Fica facultado ao CLIENTE e ao Arquiteto(s) responsável pelo projeto realizar vistorias na OBRA, no horário regular de trabalho (das 07:30 h às 17:00 h), em qualquer dia, exceto domingos, feriados e dias santificados.

#### VI. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

**Cláusula 11ª.** O CLIENTE pagará à NOVA o *valor total* acertado para os serviços e honorários (Anexo 4) em ???(?) parcelas quinzenais, até os dias 15 e 30 de cada mês, vencendo a primeira no ato de assinatura deste Contrato.

¶ **Primeiro.** Para cobertura de custos financeiros, caso o CLIENTE atrase o pagamento de qualquer destas parcelas, deverá pagar à NOVA, sobre o valor atualizado da parcela, multa de (a) 2% (dois por cento) mais o INCC do mês anterior — para atrasos de até 15 (quinze) dias, e (b) 10% (dez por cento) por mês ou fração — para atrasos de mais de 15 (quinze) dias.

¶ **Segundo.** A NOVA fica desde já autorizada a tomar tempestivamente qualquer providência de caráter urgente e emergencial que se faça necessária para preservação da integridade da OBRA, correndo por conta do CLIENTE eventuais acréscimos no investimento ajustado (Anexo 4), desde que sejam motivados por eventos alheios à NOVA e não provocados por seus Eng<sup>os</sup> ou por pessoal por ela contratado.

**Cláusula 12ª.** No início de cada mês, a NOVA, junto com o CLIENTE, fará um *acerto de contas* escritural, confrontando o valor das medições com o valor dos adiantamentos realizados no mês anterior, sendo o *acerto financeiro* feito junto com o pagamento seguinte.

¶ **Único.** Caso algum serviço não seja realizado por motivos alheios à vontade da NOVA (*decisão unilateral do CLIENTE, força maior, casos fortuitos e intervenção dos Governos na economia*), o investimento previsto para o serviço ficará retido pelo CLIENTE, que, no entanto, deverá pagar a parcela correspondente aos honorários da NOVA.

**Cláusula 13ª.** Os valores residuais (ou saldos do Contrato original) serão ajustados mensalmente pelo *INCC - Índice Nacional da Construção Civil* do mês anterior, a partir do mês seguinte à assinatura deste contrato.

#### VII. RESCISÃO

**Cláusula 14ª.** A rescisão poderá ocorrer por iniciativa do CLIENTE, mediante aviso prévio, por inadimplemento da NOVA ou pela impossibilidade da continuação do contrato, motivada por força maior (ref. Art. 607 do Código Civil, com as ressalvas expostas no Art. 623 do referido diploma legal).

**Cláusula 15ª.** A rescisão poderá ocorrer por iniciativa da NOVA, mediante aviso prévio, por inadimplemento do CLIENTE; por motivo de força maior; por dificuldades imprevisíveis de execução, que tornem a execução dos serviços excessivamente onerosa; ou se modificações exigidas pelo CLIENTE forem desproporcionais ao projeto aprovado (ref. Art. 625 do Código Civil).

**Cláusula 16ª.** Não ocorrendo qualquer dos fatos acima referidos e sendo a OBRA suspensa por prazo indeterminado ou este instrumento rescindido sem justa motivação, a parte responsável pagará à outra, a título de *custas rescisórias*, o valor equivalente a 02 (duas) parcelas (vide Cap. VI, acima), acertadas com eventuais parcelas em atraso ou já adiantadas, independente da sentença de uma eventual *ação por perdas e danos* movida pela parte prejudicada.

## VIII. PRAZO PARA EXECUÇÃO

**Cláusula 17ª.** A NOVA se compromete a executar a OBRA em ??? meses, com início previsto para o dia a dd/mm/aaaa e término no dia a dd/mm/aaaa, obedecendo ao cronograma físico-financeiro aprovado (Anexo 4).

**Cláusula 18ª.** A obtenção do *Habite-se* da OBRA poderá se estender por até 90 (noventa) dias após seu encerramento, admitindo-se condições normais de trabalho nos órgãos competentes.

**Cláusula 19ª.** Quaisquer interrupções ocorridas na execução das atividades não serão incluídas no prazo previsto na Cláusula anterior se motivadas por acerto entre as partes ou por *força maior, casos fortuitos ou intervenção dos Governos na economia*.

## IX. CONDIÇÕES GERAIS

**Cláusula 20ª.** Na execução da OBRA, a NOVA se compromete a respeitar os projetos de Arquitetura (Anexo 1) e de Engenharia (Anexo 2), bem como as especificações acordadas (Anexo 3), sob pena do CLIENTE enjeitá-la ou recebê-la com abatimento no preço (ref. Art.s 615, 616, 621 e respectivo parágrafo único, do Código Civil).

**Cláusula 21ª.** Faz parte do presente Contrato o parecer do Arquiteto sobre as condições do terreno, o qual é aceito pelas partes envolvidas (Anexo 5).

**Cláusula 22ª.** O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

**Cláusula 23ª.** As partes desde já acordam que responderá por perdas e danos aquela que infringir qualquer cláusula deste Contrato, arcando com a indenização prevista no Art. 623 e 624 do Código Civil (vide Cap. VII, acima).

## **X. FORO**

**Cláusula 24<sup>a</sup>.** Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas da execução do presente Contrato, as partes elegem o Foro da Comarca de Recife, Estado de Pernambuco, renunciando desde já a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Recife, dd de mm de 2003.

---

CLIENTE

---

**NOVA Engenharia Ltda.**

### **Testemunhas:**

---

Nome, RG da Testemunha 1

---

Nome, RG da Testemunha 2

**ANEXO II - CONTRATO DE CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO<sup>†</sup>****I. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES**

**CLIENTE-CONTRATANTE:** Nome completo, Nacionalidade, Estado Civil, Profissão ??, Identidade, CPF/ CNPJ ???, residente e domiciliado na Rua ???, nº ???, bairro ???, cidade ???, Cep ???, Estado de ???, doravante denominado(a) simplesmente CLIENTE.

**CONSTRUTORA-CONTRATADA:** NOVA Engenharia & Obras Ltda, CNPJ ???, representada neste ato por seu sócio-gerente ???, Engº, CREA ???, residente e domiciliado na Rua ???, nº ???, bairro ???, cidade ???, Cep ???, no Estado de ???, doravante denominada simplesmente NOVA.

As partes acima identificadas têm entre si justo e acertado o presente *Contrato de Construção por Administração* (ou a *Preço Real de Custo*) que se regerá pelo Código Civil Brasileiro (Código Civil) e pelas cláusulas e condições descritas a seguir.

**II. OBJETO DO CONTRATO**

**Cláusula 1ª.** O presente Contrato tem como objeto a construção de um imóvel residencial no Lote ?? do Condomínio ??, em **Terras de Santa Fé**, Bezerros, Estado de Pernambuco, de propriedade do CLIENTE, e doravante referido apenas como OBRA.

**Cláusula 2ª.** A OBRA será executada conforme projeto Arquitetônico elaborado por [Nome do Arquiteto(s)], CREA ???, cujas plantas anexas (Anexo 1), rubricadas pelas partes, passam a integrar o presente instrumento como se nele contidas estivessem.

**Cláusula 3ª.** Complementando o projeto Arquitetônico, a NOVA desenvolveu os projetos de Engenharia da OBRA (Anexo 2), cujos custos já estão/ não estão incluídos no valor total do presente Contrato, e deverá providenciar a regularização destes projetos junto aos órgãos competentes, para início dos serviços na forma da Lei.

**III. EXECUÇÃO DA OBRA — PESSOAL**

**Cláusula 4ª.** A execução da OBRA será feita sob a coordenação dos Eng<sup>os</sup> ???, sócios-gerentes da NOVA, que deve contratar os demais profissionais e ajudantes necessários, assumindo a condição de responsável única pelo pagamento dos serviços prestados e recolhimento dos encargos pertinentes.

**Cláusula 5ª.** Todo pessoal contratado através da NOVA terá completa e irrestrita liberdade na execução de seus trabalhos, não tendo funções ou horários predeterminados pelo CLIENTE e não mantendo, dessa forma, qualquer vínculo trabalhista com o mesmo.

**Cláusula 6ª.** Quaisquer danos, seja por dolo ou culpa, causados a terceiros em decorrência da execução dos trabalhos ora contratados serão de inteira responsabilidade da NOVA.

---

<sup>†</sup> Minuta retirada do site da empresa Nova Engenharia ([http://santafe.nova.eng.br/nova/contrato\\_adm.php](http://santafe.nova.eng.br/nova/contrato_adm.php))

#### IV. EXECUÇÃO DA OBRA — MATERIAIS, EQUIPAMENTOS e FERRAMENTAS

**Cláusula 7ª.** Na prestação de contas, a NOVA deverá apresentar, no mínimo, 03 (três) cotações de preços, realizadas junto a fornecedores qualificados, para compra ou aluguel dos materiais, equipamentos e ferramentas exigidos para execução da OBRA.

**Cláusula 8ª.** Os materiais utilizados na OBRA deverão estar de acordo com as especificações e quantitativos acordados para a OBRA (Anexo 3).

**Cláusula 9ª.** Caso se faça necessário, para qualquer item, a utilização de um material diferente ou em quantidade maior que a orçada, a NOVA notificará o CLIENTE para que o mesmo autorize, por escrito, a compra de material diferente ou em quantidade maior.

¶ **Único.** Caso se verifique desperdício, descarte ou extravio de material em condições de uso, a NOVA fica obrigada a repô-los (ref. Art. 617 do Código Civil).

#### V. VISTORIAS

**Cláusula 10ª.** Fica facultado ao CLIENTE e ao Arquiteto(s) responsável pelo projeto realizar vistorias na OBRA, no horário regular de trabalho (das 07:30 h às 17:00 h), em qualquer dia, exceto domingos, feriados e dias santificados.

#### VI. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

**Cláusula 11ª.** O CLIENTE pagará o *valor efetivo* dos serviços e honorários (Anexo 4) em parcelas quinzenais, até os dias 15 e 30 de cada mês, com base em *prestações de conta* preparadas pela NOVA.

¶ **Primeiro.** No caso de atraso no pagamento de qualquer destas parcelas, desde que a NOVA tenha entregue o respectivo relatório quinzenal com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência, o CLIENTE pagará (a) todos os custos decorrentes (taxas, juros, multas etc.) sobre o valor dos serviços e (b) uma multa de 3% (três por cento) por cada mês ou fração sobre o valor dos honorários.

¶ **Segundo.** A NOVA fica desde já autorizada a tomar tempestivamente qualquer providência de caráter urgente e emergencial que se faça necessária para preservação da integridade da OBRA, correndo por conta do CLIENTE eventuais acréscimos no investimento autorizado (Anexo 4), desde que sejam motivados por eventos alheios à NOVA e não provocados por seus Eng<sup>os</sup> ou por pessoal por ela contratado.

**Cláusula 12ª.** No início de cada mês, a NOVA (a) junto com o CLIENTE, fará um *acerto de contas* escritural, confrontando o valor das medições com o valor dos adiantamentos realizados no mês anterior, sendo o *acerto financeiro* feito junto com o pagamento seguinte, e (b) apresentará uma *previsão de investimento* para o mês em curso.

¶ **Único.** Caso algum serviço não seja realizado por motivos alheios à vontade da NOVA (*decisão unilateral do CLIENTE, força maior, casos fortuitos ou intervenção dos Governos na economia*), o investimento previsto para o serviço ficará retido pelo CLIENTE, que, no entanto, deverá pagar a parcela correspondente aos honorários da NOVA.

**Cláusula 13ª.** Para fins exclusivamente de acompanhamento, os valores residuais (ou saldos do Contrato original) serão ajustados mensalmente pelo *INCC - Índice Nacional da*

*Construção Civil* do mês anterior, a partir do mês seguinte à assinatura deste contrato.

## VII. RESCISÃO

**Cláusula 14<sup>a</sup>.** A rescisão poderá ocorrer por iniciativa do CLIENTE, mediante aviso prévio, por inadimplemento da NOVA ou pela impossibilidade da continuação do contrato, motivada por força maior (ref. Art. 607 do Código Civil, com as ressalvas expostas no Art. 623 do referido diploma legal).

**Cláusula 15<sup>a</sup>.** A rescisão poderá ocorrer por iniciativa da NOVA, mediante aviso prévio, por inadimplemento do CLIENTE; por motivo de força maior; por dificuldades imprevisíveis de execução, que tornem a execução dos serviços excessivamente onerosa; ou se modificações exigidas pelo CLIENTE forem desproporcionais ao projeto aprovado (ref. Art. 625 do Código Civil).

**Cláusula 16<sup>a</sup>.** Não ocorrendo qualquer dos fatos acima referidos e sendo a OBRA suspensa por prazo indeterminado ou este instrumento rescindido sem justa motivação, a parte responsável pagará à outra, a título de *custas rescisórias*, o valor equivalente a 02 (duas) parcelas (vide Cap. VI, acima), acertadas com eventuais parcelas em atraso ou já adiantadas, independente da sentença de uma eventual *ação por perdas e danos* movida pela parte prejudicada.

## VIII. PRAZO PARA EXECUÇÃO

**Cláusula 17<sup>a</sup>.** A NOVA se compromete a executar a OBRA em ??? meses, com início previsto para o dia a dd/mm/aaaa e término no dia a dd/mm/aaaa, obedecendo ao cronograma físico-financeiro aprovado (Anexo 4).

**Cláusula 18<sup>a</sup>.** A obtenção do *Habite-se* da OBRA poderá se estender por até 90 (noventa) dias após seu encerramento, admitindo-se condições normais de trabalho nos órgãos competentes.

**Cláusula 19<sup>a</sup>.** Quaisquer interrupções ocorridas na execução das atividades não serão incluídas no prazo previsto na Cláusula anterior se motivadas por acerto entre as partes ou por *força maior, casos fortuitos ou intervenção dos Governos na economia*.

## IX. CONDIÇÕES GERAIS

**Cláusula 20<sup>a</sup>.** Na execução da OBRA, a NOVA se compromete a respeitar os projetos de Arquitetura (Anexo 1) e de Engenharia (Anexo 2), bem como as especificações acordadas (Anexo 3), sob pena do CLIENTE enjeitá-la ou recebê-la com abatimento no preço (ref. Art.s 615, 616, 621 e respectivo parágrafo único, do Código Civil).

**Cláusula 21<sup>a</sup>.** Faz parte deste Contrato o parecer do Arquiteto sobre as condições do terreno, o qual é aceito pelas partes envolvidas (Anexo 5).

**Cláusula 22<sup>a</sup>.** O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

**Cláusula 23<sup>a</sup>.** As partes desde já acordam que responderá por perdas e danos aquela que

infringir qualquer cláusula deste Contrato, arcando com a indenização prevista no Art. 623 e 624 do Código Civil (vide Cap. VII, acima).

## **X. FORO**

**Cláusula 24<sup>a</sup>.** Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas da execução do presente Contrato, as partes elegem o Foro da Comarca de Recife, Estado de Pernambuco, renunciando desde já a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Recife, dd de mm de 2003.

---

CLIENTE

---

NOVA Engenharia Ltda.

### **Testemunhas:**

---

Nome, RG da Testemunha 1

---

Nome, RG da Testemunha 2