**INTRODUÇÃO**

**Contratos Características principais**

O contrato é estabelecido pelas partes para regulamentação dos próprios interesses, a partir de um conjunto de funções logicamente estruturadas, com fundamentação legal, constituindo uma fonte de obrigações para ambas as partes (RICARDINO et al., 2008).

Há uma distinção básica que deve ser feita entre contratos celebrados entre empresas privadas (contrato de direito privado) e os contratos em que a parte contratante é uma entidade do setor público (contrato administrativo):

1) No contrato de direito privado as partes podem, durante a execução, alterar o que ajustaram, desde que haja consenso e as novas disposições contratuais não sejam proibidas por lei. A contratada tem direito à imutabilidade do contrato.

2) No contrato administrativo a contratante pode alterá-lo unilateralmente, desde que tenha amparo na legislação aplicável e vise à satisfação do interesse público. A contratada tem direito ao respeito à equação econômica inicial do contrato (RICARDINO et al., 2008).

**Bases para elaborar ou analisar contratos**

Memoriais, desenhos, especificações e normas técnicas constituem o ponto de partida para estruturação ou análise de um contrato de empreendimento de construção. A qualidade dos documentos técnicos citados tem influência direta na estruturação ou na análise efetuada.

Etimologicamente, "redigir" significa "exprimir por escrito aquilo que se concebe e deseja externar". A redação de um contrato exige de quem o faz: Seguir uma ordem lógica, ser claro e preciso, preservar o equilíbrio entre as partes, sagacidade e previsão, e coerência.

Tais requisitos podem ser entendidos mediante a sequência dos processos a seguir.

Cláusula típica que pode ser agrupada sob a pergunta (1) - "Quem são as Partes?"

- As partes, identificadas e qualificadas.

Cláusulas típicas que podem ser agrupadas sob a pergunta (2) - "O que deve ser feito?"

- Objeto;

- Local de execução do objeto;

- Autorizações necessárias à execução do objeto;

- Relação dos documentos anexados ao contrato, integrando-o;

- Ordem de prevalência entre o contrato e os documentos que lhe são anexos;

- Definições de termos técnicos e expressões;

- Idioma do contrato;

- Legislação aplicável.

Cláusulas típicas que podem ser agrupadas sob a pergunta (3) - "Como deve ser feito?"

- Regime de execução do contrato;

- Especificações e normas técnicas aplicáveis;

- Qualidade;

- Meio ambiente;

- Procedimentos de Segurança e Medicina do Trabalho;

- Fiscalização;

- Condições e limites de subcontratações;

- Condições de operação inicial;

- Condições dos recebimentos provisório e definitivo do objeto.

Cláusulas típicas que podem ser agrupadas sob a pergunta (4) - "Quando fazer?"

- Prazo de execução do objeto e vigência do contrato;

- Datas-marco;

- Prazo de extinção do contrato;

- Cronograma físico de execução.

Cláusulas típicas que podem ser agrupadas sob a pergunta (5) - "Por quanto?"

- Preço;

- Impostos e tributos incidentes;

- Forma de medição e emissão de documentos de cobrança;

- Condições de pagamento;

- Reajustamento de preços;

- Ajuste financeiro pelo prazo de pagamento;

- Atualização monetária por atraso de pagamento.

Cláusulas típicas que podem ser agrupadas sob a pergunta (6) - "Com que garantia?"

- Seguros;

- Garantia de execução do contrato ("Performance bond");

- Multas e penalidades;

- Danos acordados;

- Garantia técnica do objeto.

Cláusulas típicas que podem ser agrupadas sob a pergunta (7) - "Quais são os deveres das partes?"

- Obrigações comuns às partes;

- Obrigações da contratante;

- Obrigações da contratada;

- Responsabilidades de cada parte;

- Interferências da parte contratante;

- Comunicação entre as partes.

Cláusulas típicas que podem ser agrupadas sob a pergunta (8) - "Como se pode terminar o contrato?"

- Suspensão dos serviços;

- Rescisão;

- Força maior - definição, consequências e comunicação;

- Processos de solução de disputas e controvérsias;

- Foro.

**Contrato de construção de obra particular**

Segundo Meirelles (1996, p.178), “contrato de construção é todo ajuste para execução de obra certa e determinada, sob direção e responsabilidade do construtor, pessoa física e jurídica legalmente habilitada a construir, que se incumbe dos trabalhos especificados no projeto, mediante as condições avençadas com o proprietário ou comitente”.

Tal conceito abarca as duas modalidades de contrato de obra particular conhecidas e praticadas – a empreitada e a administração:

- Contrato por Administração: o prestador de serviços negocia apenas a sua atividade profissional, não assumindo responsabilidades por quantidades e custos de materiais, assim como da remuneração dos operários envolvidos na execução dos serviços. O orçamento elaborado pelo profissional contratado é apenas um estimativo, não assumindo responsabilidades pela oscilação do preço que possa ocorrer no mercado de materiais de construção, assim como do aumento do salário-base da categoria de profissionais envolvidos.

- Contrato por Empreitada: o prestador de serviços assume a obra mediante um valor previamente estabelecido, tendo a responsabilidade pela compra de materiais e custos com a mão-de-obra. O prestador de serviços assume os riscos de uma eventual oscilação do mercado.

- Contrato Misto: É a combinação dos contratos mencionados anteriormente. 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 destes itens durante o período de execução do trabalho. Além da responsabilidade pela variação dos preços, o contrato também pode conter a responsabilidade pela compra de materiais, contratação de mão-de-obra e pagamento da mesma, aprovação de projetos junto à prefeitura e concessionárias locais, substituição de funcionários, etc. Dessa forma, as modalidades mencionadas servem como orientação conceitual.

**Contrato de construção de obra pública**

Contratos de construção de obra pública são todos os ajustes da Administração direta ou indireta que tenham por objeto realizações materiais destinadas ao uso comum do povo, à fruição de determinados usuários ou à utilização das próprias repartições administrativas. Em sentido técnico-administrativo restrito, contrato de obra pública é somente aquele que vise à execução de projeto de Engenharia, Arquitetura ou Agronomia em imóvel público ou destinado a fins públicos. Estes contratos só podem ser celebrados com empresas ou profissionais legalmente habilitados a construir (MEIRELLES, 1996, p.196).

Para fins de construção, as obras públicas podem ser classificadas em três modalidades:

1) equipamentos urbanos (ruas, praças, estádios, monumentos; calçamentos e canalizações; redes de energia elétrica e de comunicações; viadutos, túneis, metrôs e demais melhoramentos próprios da cidade);

2) equipamento administrativo (instalações e aparelhamento para serviços administrativos ou técnicos);

3) empreendimento de utilidade pública (ferrovias, rodovias, pontes, portos, aeroportos, canais, obras de saneamento, represas, usinas hidrelétricas ou atômicas e demais construções de interesse coletivo); edifícios públicos (sedes de governo, repartições públicas, escolas, hospitais, presídios, etc.) (MEIRELLES, 1996).

Quanto ao regime de execução – o modo como o contratante compromete-se com a administração a realizar a obra e a receber a remuneração ajustada –, o contrato de obra pública admite três modalidades:

1) empreitada;

2) administração contratada;

3) regime de tarefa. Estas podem ser combinadas numa mesma contratação.

**Seguros**

Existe ainda uma inexistência de unidade na área de contratação de seguros para o setor de construção civil, o que vem dificultando uma uniformidade de demanda. O primeiro impasse, no caso do seguro garantia, é o fato de que todas as empresas de construção trabalham “alavancadas”. O produto é produzido para venda e entrega futura, não se tratando, portanto, de imobilizado e, por conseguinte, não podendo ter o capital como parâmetro de risco. Para KLINGER (1998), existe a necessidade de um amadurecimento da construção civil na obtenção de apólices inerentes à sua atividade, e a constatação, por parte das seguradoras, de que este é um mercado promissor. O autor cita os tipos de seguros que as seguradoras dispõem para a construção civil, são eles:

- Seguro de garantia de entrega de imóvel (quebra de contrato por parte da construtora) – foco atual das atenções de todo o mercado imobiliário tendo em vista fragilidades nas vendas.

Assegura a entrega do empreendimento de acordo com seu memorial descritivo, dando garantias ao investidor e ao comprador final. Transmite a confiança necessária ao consumidor permitindo abrir o plantão de vendas já no início da obra;

- Seguro de crédito (quebra de contrato por parte do comprador – pessoa física ou jurídica – com a interrupção de pagamentos acordados);

- Seguro prestamista (morte/invalidez do comprador. Garante a quitação do imóvel através do seguro embutido nas prestações do imóvel. Em caso de morte ou invalidez do comprador titular, se responsabiliza pela quitação do saldo devedor. Este seguro vale tanto para construção quanto para reforma ou ampliação);

- Seguro de desemprego (afastamento profissional do comprador);

- Seguro de risco de engenharia;

- Seguro de responsabilidade civil;

- Seguro de garantia de qualidade do imóvel após conclusão;

- Seguro de vida dos operários;

- Seguro privado de complemento da previdência social;

Dentre os seguros elencados, tem destaque o seguro risco engenharia, que garante ao construtor indenização dos prejuízos causados por acidentes (eventos súbitos e imprevistos, na linguagem do seguro) durante execução de obras civis, instalação e montagem de máquinas e equipamentos, e quebra (acidental e repentina) de equipamentos de produção. Os bens cobertos são a obra em si e seus materiais, o objeto de montagem/instalação e equipamento ou máquina em funcionamento.

Dentre os tipos de cobertura estão a básica e a especial. A cobertura básica consiste em seguros para obras civis em construção, para instalação e montagem, cobrindo:

- riscos inerentes à construção ou à instalação/montagem, inclusive incêndio, erro de execução ou de projeto e sabotagens;

- roubo e furto qualificado;

- riscos da natureza (danos causados por vendaval, queda de granizo, queda de raio e alagamento, entre outros);

- impacto de veículos e queda de aeronaves.

O seguro para quebra de máquinas, perdas e danos materiais aos bens descritos na apólice, de natureza súbita e imprevisível, é decorrente de causas como:

- defeitos de fabricação e de material;

- erros de projeto e de montagem;

- falta de habilidade;

- negligência;

- sabotagem;

- desintegração por força centrífuga;

- curto-circuito;

- tempestade ou qualquer outra causa, exceto as expressamente excluídas e desde que tais bens necessitem de reparo ou reposição e enquanto permanecerem válidos os elementos declarados na proposta e no questionário respondido na contratação dessa cobertura.

A cobertura especial cobre:

- despesas extraordinárias: Cobre despesas de mão-de-obra para serviços noturnos e/ou realizados em feriados e finais de semana para consertos ou fretamento de meios de transporte.

- tumultos: Cobre despesas com danos causados por tumulto, greve ou greve patronal (lockout).

- desentulho do local: Cobre despesas com a retirada de entulho do local.

- obras concluídas: Cobre danos materiais causados a partes da obra quando finalizadas.

- obras temporárias: Cobre danos materiais causados exclusivamente a barracões e andaimes existentes no local da construção.

- incêndio após entrega da obra: Cobre danos causados ao prédio e ao conteúdo de apartamentos, escritórios comerciais, etc.

- despesas de salvamento e contenção de sinistros: Cobre despesas com providências de emergência para conter as conseqüências de prejuízo decorrente de acidentes.

- danos morais decorrentes de responsabilidade civil: Cobre danos morais causados involuntariamente a terceiros em decorrência dos trabalhos pertinentes à obra.

Além destas, podem existir coberturas adicionais, como:

- erro de projeto / risco de fabricante: Cobre danos causados à obra decorrentes de erro de projeto mais prejuízos ocorridos durante reposição, reparo ou retificação.

- responsabilidade civil: Além de garantir indenização para danos a terceiros, cobre gastos com honorários de advogados.

- responsabilidade civil cruzada: Cobre os danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros, decorrentes da execução da obra por empreiteiros ou subempreiteiros ligados diretamente ao segurado principal na prestação de serviços durante o prazo de vigência da apólice.

- propriedade circunvizinha: Cobre danos materiais a outros bens de propriedade do segurado ou bens de terceiros sob a sua guarda, custódia ou controle, existentes no canteiro de obras, desde que comprovadamente decorrentes dos trabalhos de execução ou testes.

- equipamentos móveis/estacionários na obra: Cobre danos de causa externa a equipamentos móveis ou estacionários dentro do canteiro de obras.

- equipamentos e ferramentas de pequeno e médio porte: Garante perdas e danos materiais causados a equipamentos e ferramentas (como furadeiras, marteletes, serras elétricas, compressores, lixadeiras, betoneiras, de propriedade do segurado e/ou por ele alugados) utilizados na obra e nas instalações provisórias dentro do canteiro de obras.

- manutenção simples, ampla e garantia: manutenção simples: Garante danos causados aos bens decorrentes da execução dos trabalhos de acertos, ajustes e verificação realizados durante o período de manutenção; manutenção ampla: Além da cobertura para manutenção simples, ou seja, para os empreiteiros segurados, durante as operações realizadas por eles, no período de manutenção, garante danos verificados nesse mesmo período, porém ocorridos na fase de construção ou instalação; manutenção garantia: Além das garantias para manutenção simples e ampla, garante os danos indiretos causados por erro de projeto e defeito de fabricação e de material. Essa garantia se aplica apenas para os seguros de instalação e montagem, sendo obrigatória a cobertura riscos do fabricante. Este deve ser necessariamente o montador e mantenedor do bem segurado.

- transporte de materiais a serem incorporados à obra: Cobre perdas e danos materiais causados aos bens e mercadorias sob responsabilidade do segurado, inerentes ao seu ramo de atividade e relacionados à construção civil, exclusivamente durante o seu transporte, nos percursos terrestre, aéreo e aquaviário dentro do território brasileiro.

- lucros cessantes decorrentes de responsabilidade civil: Garante as quantias pelas quais o segurado é responsável, referentes a perdas financeiras e lucros cessantes causados involuntariamente a terceiros em decorrência dos trabalhos pertinentes à obra.

- responsabilidade civil do empregador: Garante as quantias pelas quais o segurado vier a ser responsável civilmente, devido aos danos corporais causados involuntariamente a empregados ou a seus representantes quando estiverem exclusivamente a seu serviço no canteiro de obras