



## REIVINDICAÇÕES EM CONTRATOS POR EMPREITADA PARCIAL EM OBRAS PARA EMPREENDIMENTOS VAREJISTAS: PRINCIPAIS OCORRENCIAS

### CONTRACT CLAIMS IN RETAIL CONSTRUCTION

Elisabete M. de Freitas , Claudio Tavares Alencar<sup>2</sup>, Sergio Alfredo Rosa<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Escola Politécnica de São Paulo, Elisabete.Freitas@poli.usp.br  
Av. Jacutinga 607 apto 13, SP Brasil,

<sup>2</sup> Escola Politécnica de São Paulo, Claudio.alencar@poli.usp.br

<sup>3</sup> Escola Politécnica de São Paulo, Sergio.alfredo@poli.usp.br

**Palavras-chave:** Contratos, Reivindicações, administração de contratos, obras de varejo, modificações

#### ABSTRACT

The subject “claims in civil construction” is the object of several studies, however, not too much progress has been done in getting to a fixed price contract type, that could avoid discussions over this subject at the end of the construction.

This fact, to models that are too sensitive to increase of inicial cost, can generate a desconfiguration of the inicial premises, which are the ones that will be the base for the investment decision.

The present paper tries to relate, based on the existent literature, the subject related to Claims in Civil construction contracts”. Its main objective is to relate briefly, how they are characterized and to present, based on a case study, the main type of claims that are common on retail construction contract.

#### RESUMO

O tema de reivindicações em contratos de construção civil é um tema muito estudado, porém, pouco êxito tem se obtido em se formatar contratos sobre o regime de empreitada global, sem que haja no final discussões acerca de pleitos contratuais.

Este fato, para empreendimentos que são muito sensíveis ao aumento do custo inicial, pode gerar uma desconfiguração das premissas iniciais que nortearam a decisão ao investir.

O presente artigo busca discorrer, com base na literatura referenciada, o tema relacionado a Reivindicações em Contratos de construção civil. Pretende-se abordar, de forma breve, como são caracterizadas as reivindicações e apresentar, baseado em um estudo de caso, quais são os principais tipos de reivindicações em um contrato de construção civil em obras varejistas.

A principal conclusão do artigo é de que a apresentação de reivindicações se faz presente em obras varejistas contratadas por empreitada parcial ou global, e explicita a necessidade de haver um aprimoramento no processo de contratação e/ou administração do contrato, uma vez que os empreendimentos varejistas não prevêm a absorção de aumentos do investimento inicial, isto é, o processo de administração de Contrato tem o propósito de estabelecer a correta relação entre as partes compradora e vendedora, que celebram contrato com a finalidade de executar um empreendimento de engenharia, e também entre outras partes interessadas nele.

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. O Contrato

A doutrina jurídica conceitua o contrato como “o acordo entre duas ou mais vontades, na conformidade de ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial” (Diniz *apud* Sampaio, 2004 p.21 *apud* Ricardino, p.18, 2007).

Na fase de execução do contrato, para atingir as metas pré-estabelecidas utilizam-se processos de gerenciamento. O PMI<sup>1</sup> (2004) distingue os processos do gerenciamento de um projeto, os quais envolvem nove áreas de conhecimento: escopo, integração, tempo, custo, qualidade, risco, recursos humanos, comunicação e aquisições incluindo no último processo, a administração de contratos (Ricardino, 2007).

Segundo o FIDIC<sup>2</sup>, o acordo entre as partes - contratante e contratada - deve ser equilibrado, isto é, deve pautar-se por uma política clara e coerente de distribuição de risco, criando uma base sólida para a resolução de controvérsias que possivelmente ocorrerão ao longo da execução do empreendimento. (Ricardino, 2007).

O ciclo da administração do contrato inicia-se com sua assinatura entre o comprador e o vendedor, terminando com sua liquidação. Esse ciclo compõe-se de todas as ações envolvidas, com a entrega e aceite da obra e serviços, segundo Cavendish e Martin, *apud* Ricardino (2007). A finalidade destas ações ora citadas, é assegurar que o vendedor execute o contrato e receba o pagamento conforme o estabelecido

Da perspectiva do comprador, a observância dos termos do contrato significa certificar-se da execução pelo vendedor, no prazo e ao preço pactuados, de acordo com a qualidade que ele, comprador, estabeleceu. Da perspectiva do vendedor, significa garantir que o comprador lhe dê acesso ao local da obra desimpedido para possibilitar a execução, e que lhe pague com pontualidade, de acordo com o contrato.

Segundo Ricardino ( 2007 ) o processo de administração de Contrato tem o propósito de estabelecer a correta relação entre as partes compradora e vendedora, que celebram contrato com a finalidade de executar um empreendimento de engenharia, e também entre outras partes interessadas nele.

Um contrato escrito é meramente uma forma de documentar as condições acordadas entre as partes. Contudo, ele reflete o entendimento que cada parte teve em relação ao conteúdo escrito do documento também. (Fisk, 1997).

---

<sup>1</sup> Project Management Institute

<sup>2</sup> Fédération Internationale des Ingenieurs-Conseils

## **1.2. Alterações do contrato**

Segundo Fisk (1997) em contratos de construção é praticamente impossível que todos os tipos de problemas que possam ocorrer durante a fase de execução da obra sejam citados e endereçados adequadamente. Pode haver falhas, conflitos e ambigüidades de entendimentos.

Ricardino (2007) completa que, durante a execução da maioria dos projetos, provavelmente irão surgir fatos novos, independente da vontade do gerente do projeto e da intenção da proposta do contrato.

Tais fatos alteram o contrato e podem acarretar o seu desequilíbrio financeiro-econômico, representando uma fonte de conflitos entre os principais agentes interessados no empreendimento. Daí surgem as reivindicações ou pleitos contratuais.

Ahuja (1994) afirma que as reivindicações são uma ocorrência muito comum na indústria da construção. Segundo ele, muitas das reivindicações são legítimas e não acionam disputas ou confrontos entre o contratante e o contratado.

Caso o contratante e o contratado cheguem em um acordo um Adicional ao Contrato é emitido. Um Adicional ao Contrato, é um acordo por escrito para modificar, adicionar ou alterar o escopo de trabalho que consta no contrato assinado

Segundo Fisk (1997), um Adicional ao Contrato pode alterar o valor do contrato, a forma de pagamento, as datas de término das atividades, os desenhos e as especificações.

Estas modificações no escopo do contrato e conseqüentes reivindicações ou pleitos por adicionais são tão comum que há contratos que prevêm um tempo máximo para que estas sejam submetidas, ou mesmo um procedimento para aprovação de adicionais.

Porém, caso uma das partes não concorde, a reivindicação não será aceita e irá se dar início uma Disputa Contratual a qual deverá ser resolvida de maneira formalizada.

## **2. OBJETIVO E ESTRUTURA DO TRABALHO**

O objetivo do presente trabalho é discorrer, com base na literatura referenciada, sobre o tema relacionado às reivindicações em contratos de construção civil para obras de varejo e os adicionais de contratos. Pretende-se relatar de forma breve, o que são, porque estas ocorrem, quais são os principais tipos de reivindicações em um contrato de construção civil em obras varejistas.

Para tanto, o trabalho foi dividido em quatro partes:

- I. Reivindicações: definição e causas
- II. Tipos de reivindicações,
- III. Principais reivindicações de um contrato de construção de uma obra de varejo
- IV. Conclusão

### **3. REIVINDICAÇÕES**

#### **3.1. Definição**

O PMI<sup>3</sup> conceitua como reivindicação “uma solicitação, exigência ou declaração de direitos feita por um fornecedor em relação a um comprador, ou vice-versa, para consideração, compensação ou pagamento sob os termos de um contrato legal, como no caso de uma mudança contestada” (2004).

O termo reivindicar, segundo Ricardino (2007) tem o significado de reclamar aquilo a que se acredita ter direito, solicitando uma compensação. O ato de reivindicar exige o encaminhamento formal à outra parte, pela que se sente prejudicada, de pedido de ressarcimento por ônus incorridos, apresentando tempestivamente e de forma fundamentada.

O termo reivindicação, para Fisk (1997), aplica-se às diferenças que são desenvolvidas durante a vida do contrato as quais não são resolvidas no momento em que o contratado apresenta a proposta do total de adicionais de custo ou prazo.

Segundo o PMBook-Construction Extension ( 2000 ), a distinção entre uma reivindicação de uma modificação é o elemento de desacordo entre as partes, isto é, se o serviço ou prazo adicional é devido ou não é devido. Se não for, ainda segundo a mesma publicação, a reivindicação deve se processar para uma negociação, mediação, arbitragem e finalmente litígio antes de ser finalmente resolvido. As reivindicações também podem surgir pelo contratante, o qual pode acreditar que algum requerimento do contrato não esta sendo atendido.

#### **3.2. Causas de reivindicações**

Segundo Ricardino (2007), em geral, o contrato estabelece referência e critérios para a solução de disputas oriundas de mudanças nas condições de execução do objeto, fornecimentos, preço, prazos, interferências, qualidade e outros, enquanto a legislação estabelece direitos e obrigações referentes a caso fortuito e força maior.

As reivindicações, segundo Ahuja (1994) normalmente resultam de:

- i. Documentos contratuais
- ii. Ação de uma das partes do contrato, como proprietário ou contratantes, arquitetos e engenheiros projetistas, empreiteiras e fornecedores.
- iii. Motivos de força maior
- iv. Característica do projeto
- v. De acordo com as causas acima, podemos agrupemos as reivindicações por tipos.

#### **3.3. Tipos de reivindicações**

---

<sup>3</sup> Project Management Institute

### 3.3.1. Derivadas de documentos contratuais

Segundo Fisk (1997) há vários tipos de contratos que prevêm diferentes estratégias contratuais. Os principais são preço fixo e reembolso do custo, e há inúmeras variações destes dois tipos de contratos. O contrato de construção determina as intenções do proprietário/contratante e o método de execução do projeto. O proprietário/contratante escolhe o método de contratação e o tipo de contrato, o qual deve atender a seus principais objetivos os quais são normalmente os listados abaixo:

- i. Metas de prazo
- ii. Requerimentos para garantia de preço
- iii. Flexibilidade para fazer mudanças justificáveis
- iv. Determinação e avaliação do risco para transferir a quem melhor puder gerenciá-lo

Estes objetivos também se aplicam aos empreiteiros e seu relacionamento com o proprietário, os subcontratados e fornecedores.

Nos contratos de construção, normalmente são descritos como poderão ser acordados as modificações do contrato enquanto o trabalho está sendo executado. Modificações são facilitadas por cláusulas de “adicionais de contrato” as quais pode considerar prazos, diferentes situações do terreno, suspensão do trabalho e rescisão contratual.

Estas podem ser definidas em basicamente dois tipos (Fisk, 1997):

- i. Modificações Diretas:

Uma modificação direta é fácil de ser identificada. O contratante direciona o contratado a executar o trabalho que é diferente do especificado no contrato ou é um adicional ao trabalho contratado.

Uma modificação direta pode também gerar redução no escopo.

No caso das modificações diretas, não há questionamento sobre a ocorrência da modificação, porém, as reivindicações tendem a ser na quantificação financeira e no impacto no prazo da obra.

- ii. Modificações Construtivas

Uma modificação construtiva é um ato informal autorizando ou direcionando a modificação ao contrato causada por um ato ou falha no ato. Esta modificação deve ser reivindicada por escrito pelo contratado no tempo estipulado pelo contrato.

O contratante deve avaliar a proposta fundamentada na reivindicação de acordo com os parâmetros utilizados para avaliar qualquer tipo de proposta.

Os tipos de modificações construtivas incluem:

- Erros nos desenhos, projetos e especificações.
- Interpretação do engenheiro
- Processo executivo mais oneroso que o previsto

- Inspeção imprópria ou rejeição do trabalho
- Modificação no método e seqüência construtiva
- Impossibilidade ou impraticabilidade de execução no prazo

As modificações construtivas são a maior fonte de disputas contratuais. A argumentação do contratado é normalmente de que houve adicional ao escopo contratual que requer pagamento adicional e o contratante freqüentemente não concorda que uma modificação contratual ocorreu.

#### **4. ESTUDO DE CASO**

O estudo de caso irá apresentar as principais ocorrências (reivindicações) em obras de reformas e construções de unidades (lojas) de uma empresa de varejo.

Estas ocorrências são as reivindicações de empresas contratadas por preço fechado, para execução de obras civis e instalações. Estas empresas receberam um projeto executivo, um memorial descritivo, um caderno de encargos e um caderno de especificações para formarem seus preços globais.

No final de cada obra, as mesmas apresentaram reivindicações de aumento de preço por diferentes motivos. Estas foram agrupadas de acordo com a origem da reivindicação e estas eram comum a todos.

São elas:

- i. Modificações/erros de projeto
- ii. Alteração de escopo
- iii. Solicitações de modificações na obra pela equipe de montagem (store planning)
- iv. Alterações na obra, por processos construtivos.
- v. Alterações do projeto e escopo por exigências legais (Permits)

##### **4.1. Caracterização de uma obra de empreendimento varejista quanto ao prazo.**

Um empreendimento de varejo requer normalmente em seu planejamento um grande investimento inicial e dessa forma, para que os indicadores da qualidade do mesmo estejam situado em patamares aceitáveis, a entrada da receita deve acontecer o mais rápido possível, uma vez que comumente os recursos investidos são próprios.

Dessa forma, a fase de implantação deve ser extremamente curta e portanto, é necessário que a fase de obra tenha uma duração mínima.

Uma obra de um empreendimento de varejo normalmente considera várias atividades e etapas sobrepostas, assim como diversos empreiteiros trabalhando conjuntamente.

Na figura abaixo, é demonstrado uma curva “s” padrão de uma obra de varejo

*Figura 1: Curva “S” típica de uma obra de empreendimento varejista*



Fonte: CMS Engenharia Ltda.

Conforme figura acima, a duração de uma obra para um empreendimento varejista é de aproximadamente cinco meses.

Isso significa, portanto, que a flexibilidade para alterações e desvios passa a ser muito pequena, uma vez que o prazo deve ser curto e, portanto, caso haja quaisquer modificações no processo, é muito possível que qualquer replanejamento afete a data de abertura do empreendimento

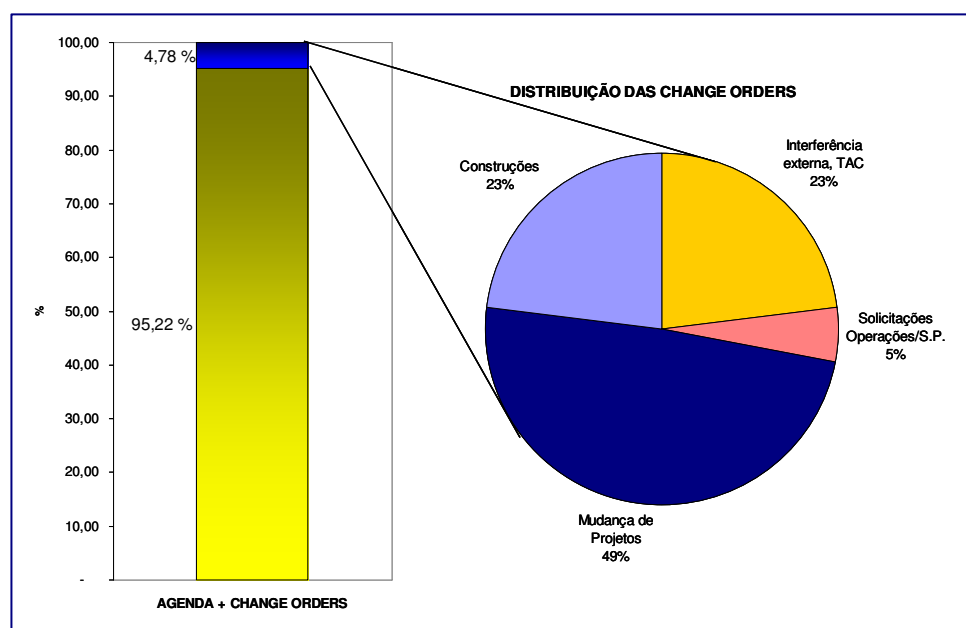
O mesmo ocorre em relação aos custos. Sendo o prazo justo, o risco de se ter um aumento de custo é muito grande, porém, a sensibilidade do empreendimento para esse tipo de desvio é muito grande. Portanto, quaisquer desvios de aumento de custo pode diminuir a qualidade do investimento, levando os indicadores da mesma a níveis que talvez pudessem indicar a decisão por não se investir.

Dessa forma, o risco de desvios de cronograma e aumento de escopo/custos devem ser minimizados.

#### **4.2. Principais características dos desvios e pleitos por aumento de custo em obras para empreendimentos varejistas**

A figura abaixo caracteriza o percentual de pleitos por aumento de custo na média das obras de uma rede de varejo no ano de 2007.

As reivindicações divididas pelo tipo de solicitação de modificação de escopo.



Fonte: CMS Engenharia Ltda.

Pela figura acima, pode-se notar que apesar da maioria das reivindicações estarem em basadas em solicitações por mudança de projetos, interferências externas e solicitações da equipe operacional, 23 % das mesmas foram causadas diretamente na obra, isso quer dizer, erros de orçamentos, necessidade de modificação de material por condições climáticas, mudança de processos executivos, equipamentos, etc.

Isso indica que essas reivindicações foram apresentadas e validadas. Dependendo das cláusulas contratuais firmadas entre as partes, tal atribuição de responsabilidade pode ter prejudicado qualquer uma das partes.

Se o contratado for tido como responsável, o prejuízo foi de que tais custos não estavam em seu preço e portanto, sua rentabilidade pode ter sido seriamente afetada. Se o contratante tiver sido o responsável, o empreendimento certamente perdeu a qualidade de seus indicadores que foram apresentados para a decisão de investir.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em uma obra de construção civil, independente de sua forma contratual, por mais bem redigido e equitativo que esteja o contrato, por melhor que sejam desenvolvidos os projetos e por mais explícitas que sejam as especificações, haverá motivos para reivindicações.

A reivindicação é ainda uma área nova de estudos e, sendo a construção civil um setor que se utiliza de contratos de longa duração, cada vez mais surge a preocupação por parte dos contratantes e contratados deste setor em saber como prevenir, identificar, elaborar,



quantificar, apresentar e negociar uma reivindicação (Pedrosa e Rocha Lima Jr.1994 p.2 apud Ricardino, 2007 p.38)

O trabalho, finalmente, abre oportunidades para aprofundamentos em diversos aspectos dentro desta área de estudo, uma vez que o tema é amplo e envolve as mais diversas tipologias de contratos e empreendimentos

## 6. REFERÊNCIAS

AHUJA/DOZZI/ABOURIZK: *Project management. Techniques in Planning and Controlling Construction Projects*. 1994, 505p. 2nd Edition. John Wiley & Sons, Inc.

CLELAND, David I; IRELAND, Lewis R.: *Gerenciamento de Projetos*. LTC Livros Técnicos e Científicos Editora S.A., 2007

FISK, E.R. *Construction Project Administration*. Hall: 5<sup>th</sup> edition. Prentice Hall, 1997, 575p.

PEDROSA/ROCHA LIMA JR. *Reivindicações em contratos de empreitada no Brasil*, São Paulo, EPUSP, 1994.(Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP.Departamento de Construção Civil BT/PCC/124,20 p.)

PROJECT MANAGEMENT INSTITUTE BOOK OF KNOWLEDGE: *Um guia do Conjunto de Conhecimento do Gerenciamento de Projetos*, 2000

RICARDINO,R. *Administração de contratos em Projetos de Construção Pesada no Brasil. Um estudo da interface com o processo da Análise do Risco* . Dissertação (Mestrado). Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2007. 173 p.