



ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL
GRUPO DE ENSINO E PESQUISA EM REAL ESTATE

NÚCLEO DE REAL ESTATE
REAL ESTATE RESEARCH GROUP

Texto para Coluna do NRE-POLI
na Revista Construção e Mercado – Pini – Dezembro 2009

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

Elisabete Maria de Freitas
Arquiteta Mestranda em Real Estate – Escola Politécnica da USP
Prof.Dr. Sergio Alfredo Rosa da Silva - Escola Politécnica da USP
Prof.Dr. Claudio Tavares Alencar - Escola Politécnica da USP

Uma interface muito relevante na cadeia de produção de empreendimentos imobiliários é entre a organização responsável pela implantação de um empreendimento e seus diversos executores. Existem diferentes modalidades de contrato praticadas para a condução destes trabalhos. Uma das mais comuns, senão a mais comum é a da contratação em regime de empreitada, na qual o contratante estabelece uma relação baseada em um escopo definido e delimitado que sustenta uma determinada condição comercial. A condução de trabalhos na implantação de empreendimento imobiliários neste regime de contratação implica na transferência de determinados fatores de risco para o executor, em particular quanto à ocorrência de desvios de escopo que impliquem na alteração das condições de execução previamente estabelecidas. Estas situações originam reivindicações da parte que se julga afetada pela ocorrência destes desvios de escopo.

Dada a frequência com que estas situações ocorrem cabem algumas reflexões quanto a este cenário e para balizá-las são apresentados adiante dados de um segmento de mercado específico, o da implantação de empreendimentos imobiliários destinados a



suportar operações do mercado varejista.

Inicialmente deve se ressaltar que o ciclo da administração de um contrato compõe-se de todas as ações envolvidas, com a entrega e aceite dos serviços cuja finalidade é assegurar que o vendedor execute o contrato e receba o pagamento conforme o estabelecido. O contrato de construção determina as intenções do proprietário/contratante e o método de execução do projeto. O proprietário/contratante deve escolher o método de contratação e o tipo de contrato, o qual deve atender a seus principais objetivos os quais são normalmente metas de prazo, requerimentos para garantia de preço, flexibilidade para fazer mudanças justificáveis e determinação do risco para transferir a quem melhor puder gerenciá-lo.

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 tratados adequadamente. Pode haver falhas, conflitos e ambigüidades de entendimentos além dos fatos novos que irão surgir independente da vontade do executor e da intenção da proposta que deu origem ao contrato e daí podem surgir as reivindicações ou pleitos contratuais.

As reivindicações são muito comuns na indústria da construção. É fato que muitas das reivindicações são legítimas e não acionam disputas ou confrontos entre o contratante e o contratado. Caso o contratante e o contratado cheguem a um acordo, é necessário que um Adicional ao Contrato seja formalizado. Este normalmente se configura como um acordo por escrito para modificar, adicionar ou alterar o escopo de trabalho, o valor, a forma de pagamento, e as datas das atividades.

O termo reivindicar tem o significado de reclamar aquilo a que se acredita ter direito,



solicitando uma compensação. Segundo o PMBok - Construction Extension¹ 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. Se não for, 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.

Reivindicações em obras de empreendimentos varejistas

Um estudo junto a uma empresa de varejo foi realizado a fim de se constatar as principais ocorrências de reivindicações em obras das unidades (lojas) dessa empresa durante o ano de 2008. O principal objetivo era de, através dos dados cedidos, quantificarem-se os desvios, e, através da análise da natureza dos mesmos, apresentar um entendimento dos principais riscos aos qual a empresa contratante está exposta.

As ocorrências apresentadas nesse estudo são reivindicações das empresas contratadas em sua maioria por “preço fechado” (expressão comum para se referir aos contratos em regime de empreitada por preço global), 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. Para o melhor entendimento da natureza das reivindicações, estas foram agrupadas de acordo com o assunto ou departamento que a originou.

Um empreendimento varejista é caracterizado por galpões comerciais, em nosso

¹ Project Management Institute (2004)



estudo com aproximadamente 11.000 m², e, quando implantado em grandes metrópoles, se caracteriza também por um edifício com vários níveis, comumente para a alocação do grande número de vagas exigidas pela natureza do mesmo.

A construção desse empreendimento requer várias etapas construtivas, que envolvem desde todo o serviço de infra-estrutura (terraplenagem, fundação, pavimentação) até estrutura, cobertura, sistemas (refrigeração, elétrica, hidráulica, incêndio, ar condicionado).

Pelas características do planejamento financeiro-econômico de um empreendimento desse setor, na fase de implantação deve-se adotar um rigoroso sistema de programação e controle de escopo e prazo. Um empreendimento de varejo requer normalmente em seu planejamento um grande investimento inicial e dessa forma, para que os indicadores da qualidade econômica da operação estejam situados em patamares aceitáveis, é desejável que a geração da receita aconteça o mais cedo possível, uma vez que comumente os recursos aportados para implantar o empreendimento são próprios da rede varejista.

Dessa forma, o planejamento do empreendimento requer que a fase de implantação seja acelerada, buscando-se, portanto, que a construção seja conduzida dentro de prazos de execução comprimidos.

Em obras de empreendimentos varejistas normalmente se considera várias atividades e etapas sobrepostas, assim como diversos empreiteiros trabalhando conjuntamente.

Portanto, a flexibilidade para alterações e desvios passa a ser muito pequena, uma vez que a duração das etapas da implantação devam ser os menores possíveis e, portanto, caso haja quaisquer modificações no processo, é muito possível que qualquer replanejamento afete a data de finalização do empreendimento.



O mesmo ocorre em relação aos custos. Considerando-se que a duração da obra deve estar contida sempre dentro do prazo mínimo determinado no planejamento da implantação do empreendimento, o risco de ocorrências que podem levar a um aumento de custo é muito grande. Ocorrências desta natureza provocam quebras na qualidade do investimento, levando os indicadores econômicos a níveis que não recomendariam a decisão de investimento num primeiro momento.

A figura abaixo caracteriza o percentual de pleitos por aumento de custo na média das obras desta rede de varejo em estudo, no ano de 2008.

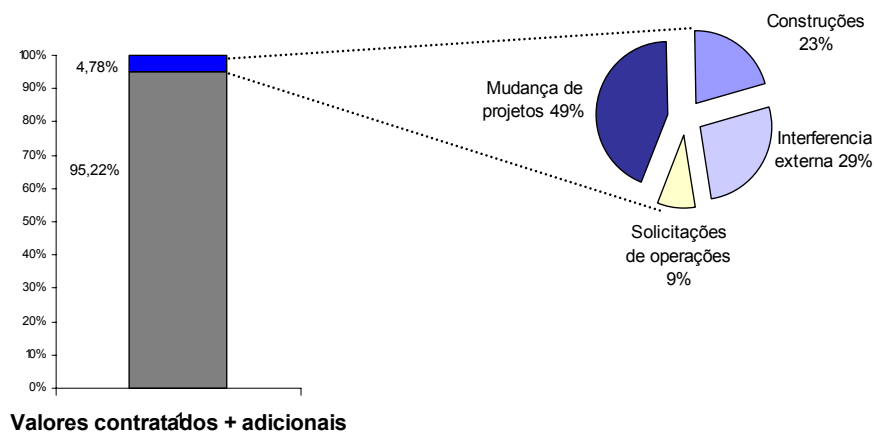
Depois de realizada a análise de cada reivindicação e estudado sua origem, as mesmas puderam ser agrupadas da seguinte forma:

- Reivindicações por modificações e/ou erros de projeto
- Reivindicações por alteração de escopo solicitado pelo cliente ou projetista.
- Reivindicações por solicitações de modificações na obra pela equipe de montagem
- Reivindicações por alterações na obra, por processos construtivos.
- Reivindicações por alterações do projeto e escopo por exigências legais.

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



Figura 1: Percentual de desvios em relação ao total contratado



Observando-se a figura acima, pode-se notar que apesar da maioria das reivindicações terem sido originadas por solicitações de mudança de projetos (49%), interferências externas (29%) e solicitações da equipe operacional (9%), ainda assim, 23 % das reivindicações ocorridas foram causadas originalmente diretamente nas obras. As fontes mais usuais de perturbações ocorridas em obras e que geram reivindicações são: [i] - erros de orçamentos; [ii] - necessidade de modificação de material por condições climáticas; [iii] - mudança de processos executivos; [iv] – uso inadequado de equipamentos.

As reivindicações geradas por erros de projetos tiveram sua origem em aumento de escopo por revisões de projetos emitidas ao longo da obra, e/ou, por falhas nas informações, que acabaram por gerar incremento de escopo em relação ao contratado.

Interferências externas são modificações de escopo geradas por solicitações de órgãos legais ao longo da aprovação do projeto e/ou vistorias em fase de obra. Depois de



solicitações por projetos, é a segunda maior origem das reivindicações.

Por fim as solicitações do operador durante a montagem da loja é o que tem menos percentual de reivindicações, denotando que o problema de fato está na fase de implantação do empreendimento.

Se o contratado for tido como responsável pelos desvios, e os custos correspondentes, por princípio, não estiverem contemplados na formação de seu preço, sua rentabilidade poderá 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.

Podemos concluir que, 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.
