

## **DA EMPREITADA, CONCEITOS E PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS**

Empreitada é o contrato mediante o qual uma das partes (o empreiteiro) se obriga a realizar uma obra específica, pessoalmente ou por intermédio de terceiros, cobrando uma remuneração a ser paga pela outra parte (proprietário da obra), sem vínculo de subordinação. A direção do trabalho é do próprio empreiteiro, assumindo este os riscos da obra.

Na empreitada não importa o rigor do tempo de duração da obra, o objeto não é a simples prestação de serviços, mas a obra em si. Assim, neste tipo de contrato a remuneração não está vinculada ao tempo, mas à conclusão da obra.

No que se refere as características, o contrato de empreitada é bilateral, pois gera obrigação para ambas as partes; é consensual, pois se conclui com o acordo de vontade das partes; é comutativo, considerando que cada parte pode prevê as vantagens e os ônus; é oneroso, pois ambas as partes têm benefícios correspondentes aos respectivos sacrifícios; e não solene, não havendo formalidades específicas na contratação.

### **2. Espécies**

As empreitadas podem ser contratadas considerando duas modalidades: a empreitada somente da mão-de-obra (lavor) ou a empreitada mista, incluindo materiais.

Desta matéria trata o código civil em seus artigos 610 a 613. Por este diploma legal, o empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela só com seu trabalho ou com ele e os materiais. A obrigação de fornecer os materiais não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes. Por outro lado, o contrato para elaboração de um projeto não implica a obrigação de executá-lo, ou de fiscalizar-lhe a execução.

Em decorrência da entrega dos materiais podem advir alguns ônus decorrentes dos riscos que normalmente não são considerados na contratação. Assim estabelece o código que, quando o empreiteiro fornece os materiais, correm por sua conta os riscos até o momento da entrega da obra, a contento de quem a encomendou, se este não estiver em mora de receber. Mas se estiver, por sua conta correrão os riscos.

Destaque-se que se o empreiteiro só forneceu mão-de-obra, todos os riscos em que não tiver culpa correrão por conta do dono. Sendo, porém a empreitada unicamente de labor (art. 610), se a coisa perecer antes de entregue, sem mora do dono nem culpa do empreiteiro, este perderá a retribuição, se não provar que a perda resultou de defeito dos materiais e que em tempo reclamara contra a sua quantidade ou qualidade.

Destacamos que a construção sob administração difere da empreitada, pois na modalidade de administração o construtor se encarrega da execução do projeto, sendo remunerado de forma fixa ou um percentual sobre o custo da obra. Nesta forma de construção o proprietário da obra assume todos os encargos do empreendimento. Já na empreitada o empreiteiro assume os gastos globais da obra contratada, sendo a remuneração total fechada previamente.

### **3. Recebimento da obra**

A entrega da obra pode ser feita por partes, a medida que for sendo parcialmente concluída ou somente após a conclusão.

Estabelece o código civil (artigo 614 e seguintes) que se a obra constar de partes distintas, ou for de natureza das que se determina por medida, o empreiteiro terá direito a que também se verifique por medida, ou segundo as partes em que se dividir, podendo exigir o pagamento na proporção da obra executada.

Antes que seja efetuado o pagamento é importante que seja devidamente dimensionado e examinado o que está sendo pago, pois, segundo o código, tudo o que se pagou presume-se verificado. E mais, o que se mediu presume-se verificado se, em 30 (trinta) dias, a contar da medição, não forem denunciados os vícios ou defeitos pelo dono da obra ou por quem estiver incumbido da sua fiscalização.

Ainda por determinação legal, concluída a obra de acordo com o ajuste, ou o costume do lugar, o dono é obrigado a recebê-la. Esta obrigação, porém, não é absoluta, pois poderá o proprietário rejeitá-la, ou exigir abatimento no preço, se o empreiteiro se afastou das instruções recebidas e dos planos dados, ou das regras técnicas em trabalhos de tal natureza.

No que tange a prejuízos decorrentes de uso inadequado de materiais, o empreiteiro é obrigado a pagar estes materiais recebidos, se por imperícia ou negligência os inutilizar.

Ainda sobre a responsabilidade do empreiteiro, estabelece o artigo 618 do código civil que nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de 5 (cinco) anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo. É oportuno lembrar que decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos 180 (cento e oitenta) dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

Observe-se que salvo estipulação em contrário, o empreiteiro que se incumbir de executar uma obra, segundo plano aceito por quem a encomendou, não terá direito a exigir acréscimo no preço, ainda que sejam introduzidas modificações no projeto, a não ser que estas resultem de instruções escritas do dono da obra. Ainda que não tenha havido autorização escrita, o dono da obra é obrigado a pagar ao empreiteiro os aumentos e acréscimos, segundo o que for arbitrado, se, sempre presente à obra, por continuadas visitas, não podia ignorar o que se estava passando, e nunca protestou. (CC, art. 619.)

O valor do contrato poderá ser revisto. Neste sentido, se ocorrer diminuição no preço do material ou da mão-de-obra superior a um décimo do preço global convencionado, poderá este ser revisto, a pedido do dono da obra, para que se lhe assegure a diferença apurada (CC, art. 620).

No que se refere à suspensão da execução da obra, isto ocorrendo, ou seja suspensa a execução da empreitada sem justa causa, responde o empreiteiro por perdas e danos. Por outro lado, poderá o empreiteiro suspender a obra:

I - por culpa do dono, ou por motivo de força maior;

II - quando, no decorrer dos serviços, se manifestarem dificuldades imprevisíveis de execução, resultantes de causas geológicas ou hídricas, ou outras semelhantes, de modo que torne a empreitada excessivamente onerosa, e o dono da obra se opuser ao reajuste do preço inerente ao projeto por ele elaborado, observados os preços;

III - se as modificações exigidas pelo dono da obra, por seu vulto e natureza, forem desproporcionais ao projeto aprovado, ainda que o dono se disponha a arcar com o acréscimo de preço.

A extinção do contrato de empreitada ocorre pelo seu cumprimento e pode resolver-se se um dos contratantes não cumpre qualquer das cláusulas assumidas.

Por fim, não se extingue o contrato de empreitada pela morte de qualquer das partes, salvo se ajustado em consideração às qualidades pessoais do empreiteiro.