



TIPOS DE CONTRATO: fiscalização, administração, empreitada e variações

por Iberé M. Campos

Existem várias formas de contratar um arquiteto ou engenheiro para administrar ou orientar uma construção. É importante entender as diversas modalidades, com suas características, para saber escolher qual é a melhor em cada situação, obtendo a melhor relação custo-benefício e preservado as boas relações entre contratante e profissional.

Aqueles que estão acostumados a construir sabem como é importante ter um arquiteto ou engenheiro de confiança ao seu lado para ajudar na administração. Construção é uma atividade técnica, que movimenta grandes quantias e que vai afetar diretamente a segurança e a satisfação de quem for usar aqueles espaços que serão construídos. A falta de planejamento, aliada ao controle inadequado durante a execução, eleva bastante os valores gastos. O que se desperdiça com uma obra mal feita é mais do que este mesmo proprietário gastaria para contratar um arquiteto ou engenheiro para criar, orientar, planejar e controlar. Afinal de contas, estes profissionais existem para isto mesmo, são treinados para esta função.

É a diferença entre serviço profissional e amador. A pessoa pode, por exemplo, resolver consertar o seu próprio carro. Afinal, pensa, eu tenho as ferramentas e entendo um pouco de mecânica. Procura uns vídeos no Youtube mostrando como fazer aquele serviço e vai em frente. Depois de muito quebrar a cabeça chega à conclusão de que não é assim tão fácil... Gastou horas ou dias e o carro continua não funcionando como deveria. Se esta mesma pessoa tivesse aplicado este tempo para ganhar dinheiro naquilo que é realmente sua profissão já teria pago o mecânico, que é um profissional, teria o carro em ordem e ainda sobraria uns trocos. É aquela velha história, cada macaco no seu galho.

Entretanto, o que temos reparado é que existe um fator que complica a negociação entre os investidores e os arquitetos, engenheiros, designers, decoradores e outros que administram obras. Este fator é justamente o desconhecimento de como funciona esta relação. Qual modalidade seria mais adequada, como chegar num valor jus-

to e, principalmente quais seriam as responsabilidades, direitos e deveres de cada uma das partes. Esta falta de compreensão leva a situações mal resolvidas. Todos acabam se sentindo prejudicados e vem a conclusão, errada, de que é melhor se entender direto com o empreiteiro.

A intenção deste artigo é explicar como pode ser este relacionamento e até onde pode chegar cada tipo de contratação. Dentro destas possibilidades, as partes deverão procurar a melhor forma de se relacionarem e formar uma parceria produtiva, que é como tem que ser a relação entre investidor, arquiteto ou engenheiro, e o pessoal de obra. É esta trinca que faz as coisas acontecerem e que portanto precisam trabalhar em sintonia.

As modalidades tradicionais: fiscalização, administração e empreitada

Dentre todas as possibilidades de contratação, existem três que se tornaram clássicas. Afinal, o tempo e o uso foram lapidando estas modalidades e a prática tem demonstrado que elas funcionam bem. Evidentemente, é possível misturar características de várias delas e formar outras formas de contratação. São os chamados contratos mistos, dos quais falaremos adiante.

Devemos, contudo, ressaltar que via de regra os contratos mistos são arriscados. Quando se altera uma modalidade clássica de contrato, já testada e aprovada, podemos estar entrando em terrenos desconhecidos. Podem aparecer problemas difíceis de resolver sem que uma das partes saia prejudicada. Por isso é que se recomenda que os principiantes comecem aplicando as modalidades clássicas na íntegra para que, assim que adquirirem mais prática no assunto, possam ir aos poucos modificando um ou outro aspecto para criar contratos que atendam melhor aos seus interesses e de seus clientes.

O que chamamos de modalidades clássicas são aquelas denominadas fiscalização, administração e empreitada. Dentre os contratos mistos, o mais utilizado e famoso atualmente, no Brasil, é o denominado "administração por preço-alvo". Vejamos, portanto, as caracterís-