

Contrato de Empreitada

Prof^a. MSc. Maria Bernadete Miranda

Contrato de Empreitada

- **Empreiteiro** é a designação dada a um indivíduo ou empresa que contrata com outro indivíduo ou organização (o dono da obra) a realização de obras de construção, renovação ou demolição de um edifício, estrada ou outra qualquer infra-estrutura.
- **Empreitada** é o contrato em que alguém se encarrega de executar certa obra remunerada por quantia previamente combinada.
- Serviço de profissionais de qualquer atividade, exercido por empreitada individual ou coletiva, com ou sem fiscalização da outra parte contratante.



Contrato de Empreitada

- Pelo contrato de empreitada, uma das partes se obriga a executar uma obra, pessoalmente ou por outra pessoa, mediante pagamento de um preço pela parte contratante, que se torna proprietária da obra.



Contrato de Empreitada

- Elementos essenciais do contrato de empreitada:
- Objeto: obra concluída;
- Consenso: acordo de vontades entre as partes;
- Preço: valor da obra.

Contrato de Empreitada – A Obra

- A obra contratada pelo empreitante, a ser executada pelo empreiteiro, provém do interesse por um trabalho particular, que requer determinadas qualidades para a sua realização, como habilidade, técnica, arte ou competência.
- **Obra:** *“Resultado de um trabalho, sendo o efeito de tudo o que se tenha gerado com a interferência da ação humana.”*

De Plácido e Silva
- A obra pode ser material, intelectual ou artística.

Contrato de Empreitada – A Obra

- A obra pode também ser classificada como:
- **Obra corpórea:** construção de edifícios.
- **Obra incorpórea:** organizar um evento, elaborar um programa de informática, etc.
- **Obra imóvel:** construção de edifícios.
- **Obra móvel:** trabalhos de um artesão.

Partes Intervenientes

- **Contratante, empreitante, empreitador, comitente, dono da obra, proprietário da obra:** é aquele que contrata a obra.
- Pode ser pessoa física ou jurídica.
- É credor da obra e devedor da remuneração.
- **Contratado, empreiteiro:** é quem coloca à disposição sua atividade, obrigando-se a executar a obra pessoalmente ou com auxílio de terceiros.
- Pode ser pessoa física ou jurídica.
- É o devedor da obra e credor da remuneração.

Contrato de Subempreitada

- Se a obra for contratada para ser executada exclusivamente pela pessoa do empreiteiro, o contrato se reveste de *intuitu personae*, e não pode ser realizada por ninguém mais.
- Porém, não se comprometendo o empreiteiro a executar a obra pessoalmente, ele pode subempreitar com outra pessoa a execução da obra de que se encarregara.
- Nasce daí a subempreitada, que é contrato derivado, celebrado entre o empreiteiro e outra pessoa ou empresa.

Contrato de Subempreitada

- No silêncio do contrato, nada impede que ocorra a subempreitada parcial, já que geralmente são necessários serviços alheios à especialidade e capacidade técnica do empreiteiro.
- Perante o dono da obra responderá sempre o empreiteiro.
- Perante os trabalhadores da obra devem responder tanto o empreiteiro como o subempreiteiro, e jamais o dono da obra.



Contrato de Empreitada - Preço

- O preço é o valor a ser pago pela obra.
- Paga-se pelo resultado do serviço, pela obra feita, sem levar em conta o tempo gasto em sua execução.

Contrato de Empreitada - Preço

- **Empreitada a preço fixo ou integral:** O preço é estipulado para a obra inteira, sem se considerar o fracionamento da atividade.
- A remuneração é convencionada de forma global.
- **Empreitada *ad mensuram* (por medida) ou parcial:** A fixação do preço é determinada de acordo com as etapas realizadas, partes do total da obra.
- A remuneração é proporcional ao trabalho executado.

Contrato de Empreitada - Preço

- **Empreitada a preço reajustável:** Permite a alteração do preço em consequência da variação de valores dos materiais ou da mão-de-obra.
- **Empreitada por preço máximo:** Há um limite de valor que não pode ser ultrapassado pelo empreiteiro.
- **Empreitada a preço de custo:** O empreiteiro realiza o trabalho por certo preço pré-estabelecido, responsabilizando-se por fornecer os materiais e a mão-de-obra.

Contrato de Empreitada

- O material utilizado em uma empreitada pode ser próprio do empreiteiro ou fornecido pelo empregador.
- **Empreitada de materiais:** O empreiteiro fornece os materiais.
- **Empreitada de trabalho:** O dono da obra é o fornecedor dos materiais. O empreiteiro participa unicamente com a mão-de-obra.

Contrato de Empreitada

- O contrato de empreitada é, de execução única, podendo ser também executado em prestações periódicas, sem que se desfigure ou se converta em contrato de fornecimento.
- Tipos de empreitada com relação à execução da obra:
- **Empreitada integral:** O empreendimento é contratado em sua totalidade, compreendendo todas as etapas.
- **Empreitada parcial:** Ocorre a contratação da execução de apenas uma parte, ou de partes do total da obra, sem que se proceda ao seu acabamento.

Artigo 603, Código Civil



Contrato de Empreitada

- **Requisito Subjetivo:** as partes devem ser maiores de 18 (dezoito) anos ou emancipadas.
- Se, porventura, o contrato for celebrado e alguma das partes for incapaz, o negócio jurídico é inválido.
- No caso de ser incapaz o empreiteiro, a remuneração pelo trabalho já realizado permanece devida.
- **Requisito Objetivo:** a obrigação de resultado, que se confirma pela entrega da obra como contratada.

Contrato de Empreitada

- **Requisitos Formais:** o contrato de empreitada tem forma livre, podendo ser escrita, verbal, mímica ou tácita.

Depende apenas do acordo de vontades (consenso entre as partes) para ser celebrado, o que o define como contrato consensual.

Obrigações do Empreiteiro

- Realizar a obra conforme determinações contratuais.
- Executar a obra pessoalmente, sempre que a empreitada for *intuitu personae*.
- Corrigir os vícios ou defeitos que a obra apresentar.
- Não fazer modificações na obra sem o consentimento de seu dono.
- Entregar a obra concluída a seu dono.
- Indenizar o empreitante pelos danos que lhe causar pela suspensão da obra sem justa causa.
- Responsabilizar-se pelos materiais recebidos e inutilizados por imperícia.

Obrigações do Empreiteiro

- Responder pelos seus operários, com direito a ação regressiva contra estes.
- Na empreitada de materiais, fornecê-los de acordo com a quantidade e qualidade convencionadas.
- Na empreitada de labor, indicar os defeitos dos materiais fornecidos, se puderem comprometer a obra.
- Submeter-se à fiscalização dos seus trabalhos pelo empreitante.
- Rever o preço, a pedido do empreitante, se houver diminuição do valor do material ou da mão-de-obra superior a 1/10 do preço global.
- Responsabilizar-se, pelo prazo de cinco anos, pela solidez e segurança de seu trabalho (para obras de grande vulto).

Obrigações do Empreiteitante

- Pagar ao empreiteiro a remuneração de acordo com o que fora convencionado.
- Verificar a obra.
- Receber a obra.
- Fornecer os materiais, quando isso lhe couber (empreitada de labor).
- Denunciar o defeito da obra ao empreiteiro, ou judicialmente, no prazo máximo de 180 dias, sob pena de decadência do seu direito de reclamar pela segurança e solidez do trabalho a ele entregue (para obras de grande vulto).
- Pagar pelas modificações no projeto original, desde que exigidas em documento escrito pelo dono da obra.
- Indenizar o empreiteiro pelas despesas e tarefas já realizadas, se extinguir o contrato sem justa causa, pagando ainda pelos lucros a que este pertenceria se concluísse a obra.

Contrato de Empreitada

- O empreiteiro deve entregar a obra conforma contratada a seu dono, e este deve aceitá-la, sob pena de o ser constituído em mora, podendo o empreiteiro, então, fazer uso da ação de consignação em pagamento, a fim de obrigar o dono a receber.



Riscos da Empreitada

- Quando há culpa, a parte que deu causa ao dano deverá indenizar os prejudicados.

Na hipótese de caso fortuito, os prejuízos causados serão assumidos por aquele que forneceu os materiais para a execução da obra.

Jurisdição Competente

- A empreitada é um instituto civil.
- **Justiça Comum** a competente para solucionar litígios.
- Não há subordinação (jurídica) ou dependência entre as partes, portanto, não há vínculo empregatício, o que afasta a competência da **Justiça do Trabalho**, como, à primeira vista, possa parecer.
- A ausência desta subordinação jurídica é o que diferencia a empreitada do contrato de trabalho.

Extinção do Contrato de Empreitada

- **Execução da obra** (adimplemento da obrigação):
Forma normal da extinção da empreitada. Aceita a obra pelo dono e pago o seu preço, estão cumpridas as obrigações por ambas as partes.
- **Resolução do contrato**: Quando um dos contratantes deixa de cumprir qualquer das obrigações contraídas. Resolve-se o contrato por justa causa.
- **Resilição do contrato**: Pode partir de qualquer uma das partes, desde que sem justa causa, pelo que fica obrigada a indenizar a outra de todos os prejuízos advindos de tal ato.
- **Distrato**.
- **Invalidade do contrato**: por conter defeito grave ou leve.

Extinção do Contrato de Empreitada

- **Caso fortuito ou força maior:** que impossibilite a prestação de qualquer uma das partes.
- **Desapropriação do bem no qual seria realizada a obra.**
- **Falência ou insolvência civil do empreiteiro:** a menos que o administrador judicial ou liquidante assumam a execução da obra.

Extinção do Contrato de Empreitada

- A morte do empreiteiro só extingue o contrato nos casos em que a execução da obra for obrigação *intuitu personae*, ou seja, naqueles casos em que a realização da obra deve-se dar pela própria pessoa do empreiteiro.
- Do contrário, as obrigações destes transmitem-se aos seus herdeiros e sucessores.

Prestação de Serviços x Empreitada

- Na prestação de serviço o prestador promete realizar certa atividade: Na empreitada o empreiteiro promete a conclusão da obra.
- Na prestação de serviço o prestador tem a obrigação de executar o trabalho: Na empreitada o empreiteiro tem a obrigação de resultado.
- A obrigação do prestador de serviço é de meio: Tem obrigação de fim o empreiteiro.
- O pagamento do prestador de serviço é feito em razão do tempo de serviço prestado: O pagamento do empreiteiro é em razão da obra.
- Há relação de subordinação na execução da obra feita pelo prestador de serviço: O empreiteiro tem autonomia na execução da sua obra.

Empreitada x Contrato de Trabalho

- O contrato de trabalho é regulado por legislação específica.
- É o que mais se afasta do contrato de empreitada devido à sua forte característica de subordinação hierárquica do empregado em relação ao empregador em contraposição à figura do empreiteiro, que executa seu trabalho para o empreitante sem se submeter a nenhum tipo de subordinação.

Mandato x Empreitada

- Mandatário pratica atos em nome do Mandante, respeitando suas instruções: Empreiteiro pratica atos sem subordinação à vontade do dono da obra.
- Mandatário geralmente pratica atos jurídicos: Empreiteiro pratica atos materiais.

Compra e Venda x Empreitada

- Compra e Venda existe a obrigação de dar: enquanto que na Empreitada a obrigação é de fazer.
- Na conclusão do contrato de Compra e Venda a coisa já está pronta; no fechamento do contrato de Empreitada a coisa ainda está por fazer.

Fornecimento x Empreitada

- O contrato de fornecimento tem como fundamento a entrega periódica de bens: Na empreitada o fundamento do contrato é a entrega da obra concluída.

Construção por Administração x Empreitada

- Nem toda construção é regulada pelo contrato de empreitada, como também nem toda empreitada tem por objeto a construção.
- Na construção por administração o dono da obra, comumente, assume os riscos dela.
- Na empreitada é o empreiteiro quem assume a responsabilidade pela obra e se compromete a concluí-la em determinado prazo, exceto naquelas hipóteses de aplicação da teoria da imprevisão.



Muito obrigada!!!

- ***“O consumo é a única finalidade e o único propósito de toda produção”.***

Adam Smith

Referências Bibliográficas

- LUCCA, Newton de - **Direito do consumidor**. São Paulo: Quartier Latin, 2006.
- MIRANDA, Maria Bernadete. **Curso teórico e prático de direito empresarial**. Rio de Janeiro: GZ, 2010.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos**. São Paulo: Saraiva.