

**Reequilíbrio  
econômico-financeiro em  
obras de engenharia:  
*ENTRE O PLEITO E O PREJUÍZO***

***Arthur Villamil Martins***

*Neves & Villamil Advogados Associados  
Mestre e Doutor em Direito – UFMG*

APOIO:



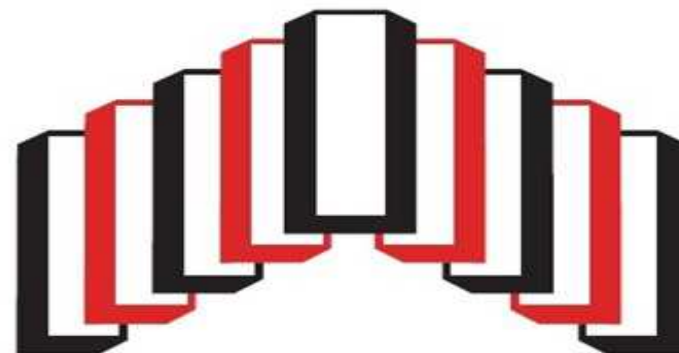
**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO

Desde 1946

NEVES & VILLAMIL

ADVOGADOS ASSOCIADOS

REALIZAÇÃO:



**ACIGABC**  
Desde 1988

*25 anos*

# LUCRO E PREJUÍZO EM OBRAS DE ENGENHARIA

---

- ❖ Sua empresa já executou obra em que todos os serviços foram medidos e pagos, de acordo com os preços contratuais e mesmo assim o contrato não gerou lucro?
- ❖ Uma obra pode não dar lucro basicamente por três motivos:
  - incapacidade do contratante (erros de projetos, má gestão, etc.)
  - Incapacidade do contratado (erros de execução, má administração, etc.)
  - *por desequilíbrio econômico-financeiro do contrato*
- ❖ Uma obra de engenharia é um empreendimento de risco, mas não pode ser tratada como uma aposta, como um jogo de azar. O risco em engenharia é um risco calculado. As premissas de formação dos preços devem ser mantidas durante toda a execução do empreendimento.

# OS CONTRATOS DE OBRAS DE ENGENHARIA

---

- ❖ O contrato como “acordo de vontade” entre as Partes.
- ❖ Qual a importância da formalização por escrito da “vontade das partes”?
- ❖ Quais são as cláusulas essenciais em um contrato de obras e serviços de engenharia?
  - objeto (*correta definição do escopo, projetos, metodologia*)
  - prazo (*deve ser ajustado ao cronograma físico real da obra*)
  - obrigações (*direitos e deveres específicos das Partes*)
  - preço (*justa remuneração dos fatores de produção e BDI*)
  - forma de pagamento (*cronograma financeiro da obra*)
  - formas de rescisão (*mecanismos de encerramento da relação*)

# A EQUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

---

- ❖ Todo contrato tem uma equação econômico-financeira?
- ❖ Em que momento se forma a equação econômico-financeira do contrato?
- ❖ A manutenção da equação econômico-financeira do contrato como expressão da equidade e da justiça nas relações comerciais.
- ❖ O direito legal à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro:
  - Constituição Federal: art. 37, XXI
  - Código Civil: arts. 478/480
  - Lei 8.666/93: art. 65, II, “d”

# DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

---

❖ Todo desequilíbrio é indenizável?

(Obs.: não há solução para preços ruins, para orçamentos errados)

❖ Desequilíbrio indenizável: somente o que decorre de fatos supervenientes ao momento da contratação

- culpa da(s) parte(s)
- álea econômica ordinária x álea extraordinária
- fato do princípio
- força maior e caso fortuito

# DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

---

## ❖ Casus mais comuns de desequilíbrio:

- erros e revisões de projetos ao longo da obra
- indefinições do contratante
- especificações técnicas defeituosas ou incompletas
- projetos ou especificações entregues sem atencdedência necessária ao planejamento (sugestão de SLA)
- atraso na liberação de frentes de obra
- paralisações/suspensões das obras

# DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

---

- atraso nas medições/pagamentos
- mudança na metodologia de execução (interferências não mapeadas, interface com operação do cliente, alteração do plano de ataque, etc.)
- serviços adicionais no caminho crítico (aumento de escopo e/ou serviços imprevistos)
- condições climáticas imprevisíveis
- mudanças na legislação ou nas normas do cliente



# DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

---

## ❖ Sintomas mais comuns do desequilíbrio:

- alteração do ritmo dos trabalhos (lentidão ou aceleração por meio de esforços adicionais)
- alteração dos índices de produtividade
- aumento ou redução de quantitativos
- aumento no pico de mão de obra
- ociosidade de homens e máquinas
- retrabalhos e custos de retomada

# DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

---

- ❖ Efeitos ordinariamente esperados do desequilíbrio:
  - improdutividade de homens, máquinas e equipamentos
  - extensão de prazo
  - remuneração inadequada dos custos diretos e indiretos (administração local e *overhead*)
  - perdas econômicas e/ou financeiras para as Partes
  - desgastes de relacionamento e crise do contrato

# O REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

---

- ❖ Tratamento do desequilíbrio: o *claim*
  - tratamento amigável ou administrativo: solução global ou solução pontual (a depender da estratégia)
  - tratamento judicial ou por arbitragem: solução global
- ❖ Momento de pleitear: durante a obra ou depois da sua conclusão? (*estratégias CMJ x Odebrecht*)
- ❖ Registro de evidências e provas em um *claim*
  - Provas documentais: GRDs, RDOs, cartas, fotografias, e-mails, notificações.
  - Provas periciais: engenharia, economia, contabilidade
  - Provas orais: testemunhas e depoimentos das Partes

# O REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

---

## ❖ Repactuação do equilíbrio contratual

- Termo aditivo
- Contratos auxiliares / *side letters*

## ❖ Cuidados jurídicos na repactuação

- formalização escrita
- atenção para cláusulas de quitação em aditivos
- efeitos jurídicos da repactuação
- revisão global do contrato

# O REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

---

*“Muitas vezes uma empresa é obrigada a decidir entre o prejuízo e o claim. Há quem opte por sofrer o primeiro, mas, racionalmente, nenhuma empresa deveria desconsiderar em absoluto o segundo.”*

# NEVES & VILLAMIL

A D V O G A D O S   A S S O C I A D O S

## **SÃO PAULO . São Bernardo do Campo**

R. José Versolato, 111 Centro Empresarial Domo Business Torre B -  
sl 1112 - Centro - CEP 09750-730

Telefax: (11) 4235-2452

## **MINAS GERAIS . Belo Horizonte**

Av. Afonso Pena, 4273 - 1º andar

Serra – Belo Horizonte – MG – CEP 30130-008

Telefax: (31) 3213-0073

[www.nvaa.com.br](http://www.nvaa.com.br) | [contato@nvaa.com.br](mailto:contato@nvaa.com.br)