

EMPREITADA

DISCIPLINA: TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E CONTRATOS
DO CÓDIGO CIVIL (DCV 216)

PROFESSOR: CRISTIANO DE SOUSA ZANETTI

MONITOR: EDUARDO LEARDINI PETTER


SETEMBRO/2023



Conceito

Formado quando um sujeito denominado “dono da obra” resolve contratar mediante remuneração outro, denominado “empreiteiro”, para que este se obrigue pessoalmente ou por meio de terceiro a fazer certa obra.

Na empreitada uma das partes obriga-se a executar, por si só, ou com o auxílio de outros, determinada obra, ou a prestar certo serviço, e a outra, a pagar o preço respectivo. Obriga-se a proporcionar a outrem, com trabalho, certo resultado. (Orlando Gomes, Contratos, §229).





Características

O contrato de empreitada é bilateral, pois enseja direitos e deveres para ambos os sujeitos; possui prestação e contraprestação (entregar a coisa e pagar o preço); é consensual e não solene, pois independe de registro formal, bastando o assentimento das partes; é comutativo, pois há uma equivalência entre a prestação e a contraprestação; e é oneroso.

- a) bilateral;
- b) consensual
- c) comutativo
- d) oneroso
- e) não solene
- f) de execução única

Traços distintivos entre “empreitada” e “prestação de serviços”:

A

Na subordinação: pelo contrato de prestação de serviços, o contratado possui certa subordinação ao contratante, diferente da empreitada, em que o empreiteiro não é subordinado à pessoa do dono da obra, mas sim e apenas com o resultado que é objeto do contrato.

B

Na remuneração: como essência, o prestador de serviços recebe por hora de trabalho, já o empreiteiro recebe pela obra em si. Como exemplo a professora Maria Helena cita o caso do electricista: se ele é contratado como prestador de serviços, sua remuneração será pelas horas dispendidas em consertar o problema elétrico; já como empreiteiro sua remuneração será fixa de acordo com o problema elétrico existente (independendo se ele demorar 1 ou 10 horas)

C

Na natureza obrigacional: o prestador de serviços possui uma obrigação de meio (isto é, de fornecer sua mão de obra, diligência e talento, não se obrigando diretamente com o resultado), já o empreiteiro tem obrigação de resultado (isto é, de entregar no prazo estipulado a coisa contratada)

D

No risco: na prestação de serviços, o risco fica por conta do contratante – de modo a se o serviço não atingir o fim esperado, o problema não será do prestador; ao passo que na empreitada o risco corre por conta do empreiteiro.

DIREITOS E DEVERES DO DONO DA OBRA

Deveres:

- a) pagar o preço;
- b) receber a obra (CC, art. 615);

Direitos:

- a) rejeitar a obra se realizada em desacordo com o projeto ou na hipótese de defeitos (CC, art. 615);
- b) receber a obra com abatimento do preço ao invés de enjeitá-la (CC, art. 616);
- c) fiscalizar a obra sempre que entender necessário, desde que não atrapalhe os andamentos.
- d) suspender a obra (CC, art. 623).



DIREITOS E DEVERES DO DONO DO EMPREITEIRO

Deveres:

- a) entregar a obra como pactuado (prazo e projeto)
- b) permitir a fiscalização da obra
- c) pagar os materiais que, por imperícia ou negligência, inutilizou (CC, art. 617)
- d) não suspender a obra sem justa causa (CC, art. 624)

Direitos:

- a) retenção da obra enquanto não pago o preço
- b) receber o preço ajustado
- c) realizar a subempreitada, desde que o contrato não seja personalíssimo
- d) suspender a obra com justa causa (CC, art. 625)



MODALIDADES

Quanto à execução da obra, temos:

**EMPREITADA DE MÃO-DE-
OBRA, OU DE LAVOR**

EMPREITADA MISTA

EMPREITADA DE MÃO-DE-OBRA, OU DE LAVOR

Nesta modalidade o empreiteiro apenas se vincula no exercício de seu trabalho para a consecução do objetivo contratado – de modo ao material ficar por conta do contratante. Um exemplo seria a encomenda de uma escultura para um artista, no qual o dono da obra lhe entrega o mármore e as ferramentas – interessando-se, pois, tão e apenas, na mão de obra do artista a bem do desenvolvimento da escultura. Se ocorrer um fortuito com o material, ele será por encargo do contratante.

EMPREITADA MISTA

Nesta modalidade o empreiteiro vincula-se quanto ao seu trabalho e ao seu fornecimento de materiais, de modo a englobar neste procedimento uma obrigação de fazer (quanto ao exercício da atividade profissional) e uma obrigação de dar (quanto à compra e emprego dos materiais). Como exemplo do artista, ele se tornaria nessa espécie se o mesmo providenciasse seu próprio bloco de mármore. Nesta hipótese, se ocorrer um fortuito com o material, ele será por encargo do contratado.

Quanto à forma de pagamento, temos:

PREÇO FIXO OU GLOBAL

Neste caso o contrato rege-se pelo valor entabulado pelas partes no início de sua vigência, admitindo, é claro, a revisão posterior no caso de oneração excessiva, enriquecimento sem causa ou da teoria da imprevisão – todavia, em pequena monta, como as oscilações típicas do mercado, não é salvaguardada essa possibilidade.

PREÇO POR MEDIDA OU POR ETAPAS

Neste caso, o valor vai sendo parcialmente entregue de acordo com a proporção da satisfação da obra contratada; não havendo, pois, previsão anterior do valor total – mas sim o pagamento de acordo com o andamento da obra. É comum verificar esta modalidade na construção civil quando se paga a obra “por metro quadrado construído”.

DISPOSIÇÕES RELEVANTES

Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

Art. 619. 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.

Parágrafo único. 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.

NEGÓCIOS JURÍDICOS SIMILARES

- Prestação de Serviços
- Contrato de Trabalho
- Compra e Venda
 - O contrato de compra-e-venda de máquina com o dever de montá-la não se desnatura. A prestação de obra é secundária. (Pontes de Miranda, Tratado, v. XLVI, §4.844)
- Compra e venda de coisa futura
- Fornecimento
- Engineering, Procurement and Construction (EPC)

SUBEMPREITADA

A subempreitada existe quando um empreiteiro transfere total ou parcialmente a execução da obra para terceiro não relacionado com o contrato com o dono da obra. Via de regra, é possível que o empreiteiro delegue parte de sua prestação ao terceiro justamente por sua obrigação ser o resultado – e este, mesmo que por mãos de terceiros, é objetivado. Todavia, quando situações ou circunstâncias atrelem a pessoa do empreiteiro, estará afastado esse permissivo.

