

OPINIÃO

LUANA GOMES

DOWER LAW FIRM



CONTRATO DE EMPREITADA

Contrato de Empreitada: o que não pode faltar?

O contrato de empreitada é um contrato no qual uma das partes – o empreiteiro – assume a obrigação de realizar e entregar uma obra, seguindo o plano e as características previamente acordadas. Por sua vez, o dono da obra, assume a obrigação de pagamento do preço acordado.

A redução a escrito deste contrato, que em determinadas situações é obrigatória, é fundamental para garantir a segurança das partes e o bom andamento da obra.

Assim, a formalização das obrigações deve ser objetiva e clara, assentando nos pontos essenciais que afetam a relação contratual.

1. Preços e Condições de Pagamento

O contrato deve prever, de forma clara e objetiva, o valor total da obra e a forma de pagamento.

É possível, sempre que seja a vontade das partes, incluir uma cláusula que preveja a possibilidade de revisão de preços, atendendo às alterações do mercado, aos custos dos materiais ou à própria legislação aplicável.

Além disso, importa estar consciente de que alterações no plano de trabalho ou nas especificações inicialmente acordadas podem ser necessárias, o que, por sua vez, afetará os custos da obra. Para todos estes cenários, o contrato deverá prever as consequências tanto para o empreiteiro quanto para o dono da obra.

2. Prazos de Execução e Alterações ao Projecto

Deverá ser estabelecido no contrato a data de início e de término da obra, considerando, no entanto, a eventual necessidade de ajustes, de modo a permitir que as partes se adaptem a imprevistos ou mudanças no projecto.

3. Receção da Obra

A obra tem-se por concluída com a sua entrega e receção pelo dono da obra. Garantindo que este ato se dá de forma plena, é recomendável a fixação de um prazo que permita proceder à verificação do estado da obra, assegurando que todos os requisitos foram cumpridos. O principal objetivo consiste em evitar queixas a longo prazo.

4. Resolução do Contrato

Situações como o incumprimento reiterado das obrigações por uma das partes, ou circunstâncias que inviabilizem a continuidade da execução do contrato, poderão originar a possibilidade de a parte prejudicada colocar fim à relação contratual e, eventualmente, exigir uma reparação pelos danos sofridos.

A decisão de resolver o contrato deve ser ponderada com base nas circunstâncias específicas de cada caso, considerando os direitos e interesses de ambas as partes.

É possível, todavia, prever no contrato circunstâncias especiais que possam fazer operar a resolução de forma imediata, permitindo uma maior personalização dos contratos.

Estes elementos, embora essenciais para a elaboração de um contrato de empreitada que regule eficazmente a relação contratual, não dispensam a existência de outras cláusulas que reforcem a posição das partes.

Efectivamente, situações como atrasos no pagamento, consequências para o incumprimento, obrigações laborais e fiscais, deverão também estar expressamente acauteladas.

Nestes contratos, como em tantos outros, o objetivo passa por agir preventivamente, evitando disputas futuras e danos de contencioso.