



Engenharia
Consultiva

Gestão Contratual

Alonso Mazini Soler

Ettore Dall' Amico

José Messias Viegas Alves



Engenharia Consultiva

Fundada por profissionais com mais de 20 anos de experiência no mercado de construção, a SCHÉDIO nasceu orientada para a oferta de soluções de Engenharia Consultiva e Gerenciamento para a implantação de novos empreendimentos, modernizações e manutenções.



MISSÃO

Prover serviços de Engenharia Consultiva e Gerenciamento para a implantação de projetos de construção visando a redução de sobrecustos, atrasos e desequilíbrios contratuais, atendendo exigências de eficiência, transparência e compliance.



VISÃO

Ser reconhecido como parceiro competente e confiável das demandas de gestão dos Clientes.



VALORES

- Compromisso com o Cliente
- Profissionalismo
- Idoneidade
- Independência

CONHECEMOS OS SEUS PROBLEMAS ... E PODEMOS AJUDÁ-LO A SOLUCIONÁ-LOS:

Os profissionais da SCHÉDIO ENGENHARIA dispõem de vasta experiência na adaptação do modelo de **Gestão Contratual** apresentado às características e especificidades da sua empresa e dos seus empreendimentos, estendendo-se desde a definição de políticas e diretrizes, estruturação de processos, elaboração de procedimentos até a adaptação de sistemas de software, bases de dados e aparatos tecnológicos.



Caso a sua empresa e seus empreendimentos de construção estejam passando por problemas relativos à Gestão Contratual, escreva-nos ou ligue-nos e agende uma consulta com nossos sócios.



www.schedio.com.br
contato@schedio.com.br

Fone: (11) 3032-0662



ÍNDICE

1.

INTRODUÇÃO

2.

**GESTÃO CONTRATUAL NO CICLO DE VIDA DO
EMPREENDIMENTO**

3.

CONCLUSÕES

Gestão Contratual



Engenharia
Consultiva

1. Introdução

A gestão Contratual trata da observância ostensiva dos termos estabelecidos num contrato de execução de um empreendimento de Construção.

O fundamento básico de um contrato, tal como definido pelo artigo 66 da Lei nº. 8.666/1993, que dispõe de normas gerais sobre licitações e contratos da Administração Pública, estabelece que o contrato “deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas das respectivas leis, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução, total ou parcial”.

Entretanto, devido às complexidades intrínsecas que acercam os empreendimentos de construção, via de regra, esse tipo de contrato dificilmente é executado dentro da totalidade dos parâmetros estabelecidos, propiciando desvios, necessidades de mudanças e potenciais litígios entre as partes.

Assim, a Gestão Contratual é a maneira mais adequada para que as partes garantam o cumprimento de todas as suas obrigações, exercendo os seus direitos e recebendo tudo a que se faz jus pelos serviços prestados e recebidos.

A gestão contratual aborda, o acompanhamento, o controle e a fiscalização da execução das obras, e se estende, desde a concepção do edital da licitação até a entrega e o recebimento integral do objeto contratado.

O Ciclo de Vida de um empreendimento de construção (Project Life Cycle) prescreve uma série de fases sequenciais pelas quais um projeto passa, tipicamente, do início ao término.

Todo empreendimento de construção passa por um Ciclo de Vida que costuma variar com o tamanho e a complexidade do projeto, a estrutura e a cultura da empreiteira que o adota. Os nomes das várias fases podem ser diferentes, mas, tipicamente remetem ao trabalho de: conquista do negócio, planejamento do projeto, execução e encerramento do empreendimento.

O desenho abaixo, ilustra um Ciclo de Vida típico de um empreendimento de construção desdobrado em 3 níveis de detalhamento. Em cada fase desse Ciclo de Vida, pode-se prever a participação e as responsabilidades da Gestão Contratual.

Este e-Book sintetiza o escopo da Gestão Contratual em cada fase do Ciclo de Vida típico.

Gestão Contratual no Ciclo de Vida do Empreendimento

Pré Contrato:
Captura Comercial do Negócio

Planejamento

**Execução
do
Contrato**

**Término do
Contrato**

**Prospecção
Comercial**

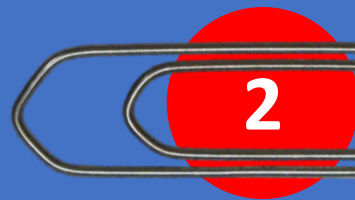
**Elaboração e
Negociação da
Proposta**

**Fechamento e
Contratação
da Obra**

**Transferência
para a Equipe
da Obra**

**Iniciação e
Mobilização
da Obra**

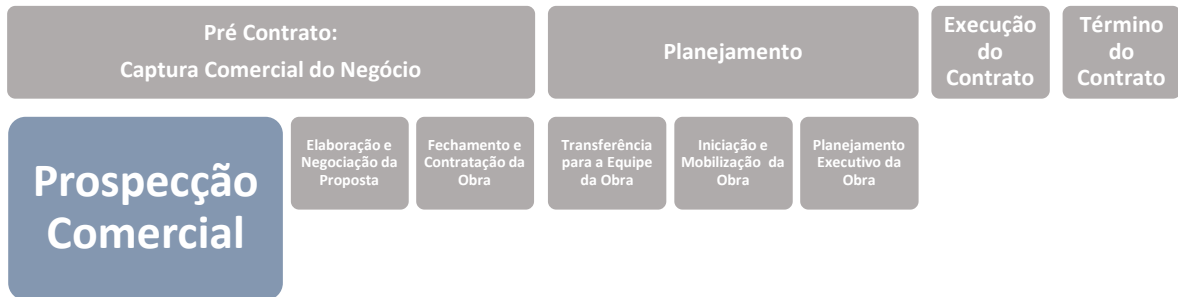
**Planejamento
Executivo da
Obra**



Engenharia
Consultiva

2. Gestão Contratual no Ciclo de Vida do Empreendimento

Gestão Contratual no Ciclo de Vida do Empreendimento

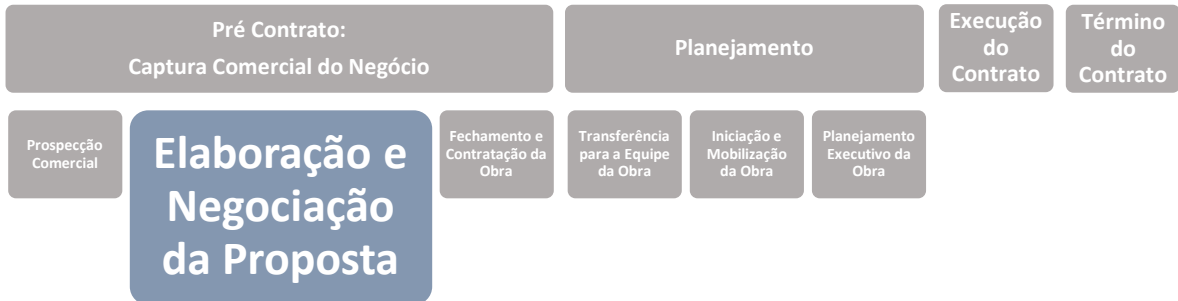


Escopo da Gestão Contratual Corporativa

Participação consultiva (sob demanda) durante o esboço da arquitetura do negócio, objetivando:

- Apoiar o levantamento de recomendações, alertas e questionamentos à área comercial;
- Apoiar a elaboração da análise de riscos do negócio (oportunidades e ameaças).

Gestão Contratual no Ciclo de Vida do Empreendimento

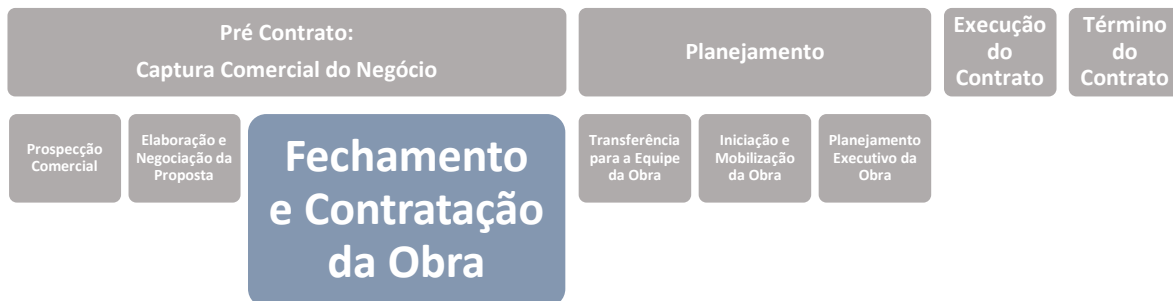


Escopo da Gestão Contratual Corporativa

Participação efetiva como integrante da equipe da proposta, objetivando:

- Apoiar a análise crítica do edital/contrato;
- Elaborar recomendações, alertas e questionamentos;
- Identificar requisitos de qualificações;
- Apoiar e intermediar eventuais encaminhamento e interações com a área jurídica;
- Apoiar a revisão da redação da proposta comercial e recomendar melhorias;
- Apoiar a elaboração da análise de riscos do projeto (oportunidades e ameaças).

Gestão Contratual no Ciclo de Vida do Empreendimento

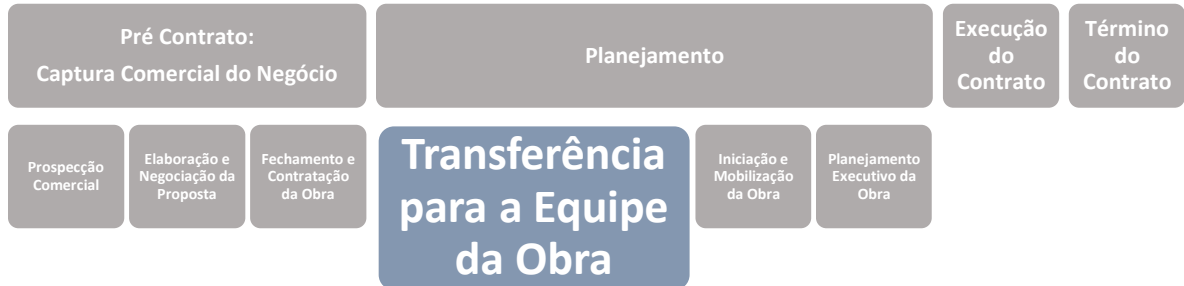


Escopo da Gestão Contratual Corporativa

Participação consultiva (sob demanda) na elaboração do contrato e/ou nas negociações de ajustes das condições contratuais estabelecidas, objetivando:

- Apoiar a elaboração e/ou a análise crítica do contrato e seus documentos;
- Elaboração do resumo do contrato;
- Elaboração do programa de treinamento do contrato;
- Apoiar a elaboração da estratégia do contrato.

Gestão Contratual no Ciclo de Vida do Empreendimento

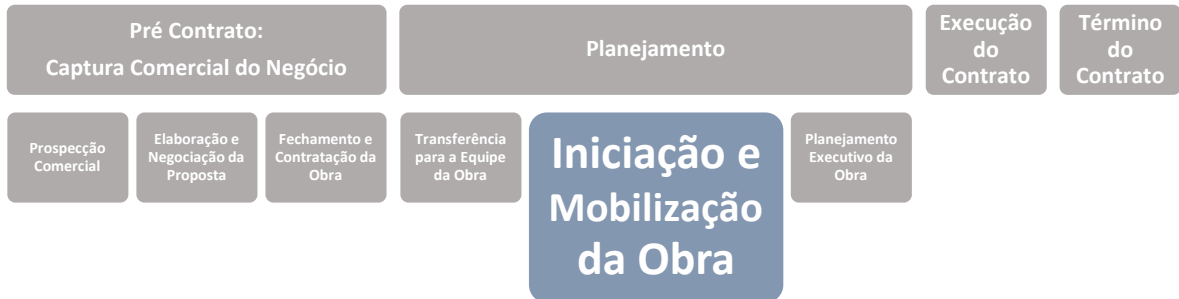


Escopo da Gestão Contratual Corporativa

Participação efetiva na Reunião de Transferência para Operações, objetivando:

- Apoiar a contratação do Gerente do Contrato da Obra;
- Apoiar a oficialização da passagem do bastão do Líder da Proposta ao Gerente do Contrato e ao Gerente da Obra;
- Prestar esclarecimentos sobre o contrato, as obrigações e o conjunto de documentos da proposta ao Gerente do Contrato e à eventual equipe já mobilizada da obra.

Gestão Contratual no Ciclo de Vida do Empreendimento



Escopo da Gestão Contratual Corporativa e da Obra

Participação efetiva na Reunião de Abertura de Obra, objetivando:

- Prestar esclarecimentos sobre o contrato e suas obrigações;
- Apoiar o alinhamento de informações sobre o projeto entre o Gerente do Contrato, a equipe de gestão mobilizada da obra, as unidades corporativas e, eventualmente, a equipe da proposta;
- Esclarecer dúvidas e definir expectativas contratuais;
- Conduzir treinamentos sobre o contrato;
- Apoiar a definição de papéis, responsabilidades e primeiras providências acerca das obrigações contratuais.

Gestão Contratual no Ciclo de Vida do Empreendimento



Escopo da Gestão Contratual da Obra

Participação efetiva durante o planejamento executivo da obra, como integrante da equipe do projeto, objetivando:

- Apoiar a leitura e a discussão coletiva do contrato, a análise crítica, a elaboração da síntese contratual e a divulgação de objetivos e metas almejados;
- Esclarecer e divulgar as obrigações, marcos contratuais, pontos de alerta, itens sensíveis, incongruências, oportunidades e interpretações do contrato;
- Elaborar e divulgar o 'Plano de Gestão Contratual', esclarecendo a matriz de responsabilidades de atendimento às obrigações iniciais e permanentes, periodicidades e datas, fluxo interno/externo da documentação e da comunicação, procedimentos de arquivamento da documentação e tratamento de registros;
- Apoiar a identificação de riscos (ameaças e oportunidades) específicos relacionados ao contrato e o levantamento de ações de respostas.

Gestão Contratual no Ciclo de Vida do Empreendimento



Escopo da Gestão Contratual da Obra

Participação efetiva durante a execução da obra, como integrante da equipe do projeto, objetivando:

- Apoiar o monitoramento do cumprimento contratual;
- Acompanhamento das Medições, Faturamentos, Pagamentos e Tributos
- Apoiar a emissão os Certificados de Conclusão de Marcos Contratuais
- Fomentar o armazenamento adequado de documentos e registros;
- Apoiar a identificação de desequilíbrios contratuais – avaliação econômico e financeira;
- Apoiar o registro e o controle de mudanças de escopo;
- Apoiar a elaboração de estratégia de estruturação e encaminhamento de reivindicações, elaboração de cartas de reivindicações e mudanças;
- Apoiar as negociações e o relato de acompanhamento de reivindicações;
- Apoiar a eliminação de pendências contratuais;
- Apoiar a baixa das garantias;
- Apoiar a obtenção de termos de recebimento provisório;
- Apoiar a manutenção e atualização da análise de riscos do projeto (oportunidades e ameaças).

Gestão Contratual no Ciclo de Vida do Empreendimento



Escopo da Gestão Contratual da Obra e Corporativa

Participação efetiva durante o encerramento da obra, objetivando:

- Apoiar a elaboração e a solução das listas de pendências;
- Apoiar o encerramento das negociações de reivindicações;
- Apoiar a adequação contratual em atenção às reivindicações residuais;
- Apoiar a baixa completa das garantias;
- Apoiar a obtenção de termos de recebimento definitivo;
- Apoiar a obtenção do termo de encerramento contratual.

Gestão Contratual



Engenharia
Consultiva

3

3. Conclusões

O acordo entre as partes Contratante e Contratada deve ser equilibrado, isto é, deve pautar-se por uma política clara e coerente de distribuição do risco, criando uma base firme para a resolução das controvérsias que possivelmente ocorrerão ao longo da execução da obra.

Entretanto o fundamento de incertezas que caracteriza um projeto de construção, proporciona a promoção de fatos que, a todo o momento, em detrimento das partes, alteram as condições contratualmente estabelecidas e requerem atenção imprescindível para que não seja destruído o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

Assim, a Gestão Contratual é uma atividade indispensável para a manutenção Equilíbrio Contratual de um projeto de construção.



Alonso Mazini Soler. Estatístico. Doutor em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da USP - alonso.soler@schedio.com.br

Ettore Dall' Amico. Engenheiro Eletricista e MBA em Gerenciamento de Projetos – ettore.amico@schedio.com.br

José Messias Viegas Alves. Engenheiro Civil e Administrador de Empresas - jose.messias@schedio.com.br



SCHÉDIO
ENGINEERING

Av. Queiróz Filho, 1700, Torre D Sala 601
Vila Leopoldina - São Paulo/SP | CEP: 05319-000
Tel: (11) 3032-0662