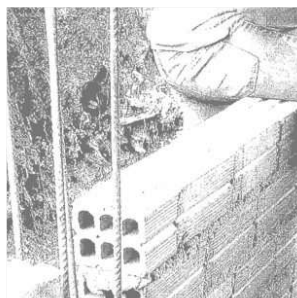


Orientação
para o varejo

Manual de
Contratação
de Obras



Direitos autorais reservados
Yoshimura Arquitetura Ltda.
Distribuição restrita, não pode
ser reproduzido sem autorização.



Orientação para o varejo

Manual de Contratação de Obras

- 1- INTRODUÇÃO
- 2- OBJETIVO
- 3- FASE DE PREPARAÇÃO
- 4- PLANEJAMENTO DA OBRA
- 5- MODALIDADES DE CONTRATAÇÃO
- 6- QUALIFICAÇÃO DE FORNECEDORES
- 7- PROCESSO DE LICITAÇÃO
- 8- INÍCIO DA OBRA
- 9- DURANTE AS OBRAS
- 10- NORMAS, VISTORIAS E LICENÇAS
- 11- GARANTIAS E MANUTENÇÃO
- 12- SOBRE FINANCIAMENTO BANCÁRIO



1-Introdução

Este manual elaborado pela **Yoshimura Arquitetura de Varejo** tem o objetivo de orientar o varejista quanto ao processo de fornecimento de obras, evitando conflitos e resultados indesejáveis.

Caso seu projeto tenha sido realizado pela Yoshimura você terá todo o apoio para levantar o menor custo no mercado diante da qualidade esperada, podendo ou não haver a contratação da própria Yoshimura enquanto construtora regulamentada e habilitada perante o CREA para realizar obras de pequeno a grande porte em regime de empreitada global (ver adiante “Modalidades de Contratação”).

Esperamos contribuir para que você, varejista, faça a suas contratações da forma mais vantajosa para o seu negócio, com economia, segurança, velocidade e qualidade para a realização do seu projeto, boa sorte!

2-Objetivo

-Informar práticas adequadas para a contratação eficaz de serviços de construção, indicando as diretrizes básicas envolvidas ao setor varejista.

3-Fase de preparação

Para iniciar o processo de construção e compras de equipamentos de sua loja, o varejista deve ter o projeto arquitetônico acompanhado dos projetos complementares como estrutura, elétrica, hidráulica, ar condicionado, luminotécnica, pára-raios, prevenção e combate à incêndios, entre outros, juntamente com as respectivas ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) expedidas por arquitetos e/ou engenheiros conforme exigência da legislação vigente, sob fiscalização do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura.

Não faça projetos grátis com fornecedores antes de definir seu projeto de arquitetura. Eles são feitos com a finalidade técnica de detalhar materiais e serviços, não para atender as necessidades do varejista quanto à obra com um todo e seu conceito.

Devido a sua natureza de vendas, o projeto gratuito não abrangerá as discussões necessárias para resolver todos os aspectos da definição de toda execução e da elaboração dos projetos técnicos. Outra desvantagem importante em usar projetos gratuitos em substituição a um projeto arquitetônico pago é a liberdade relativa do varejista em abrir uma concorrência equalizada entre vários fornecedores, gerando compras sem parâmetro de custo, bem como o uso de projetos insuficientemente detalhados para servir de base para um contrato de fornecimento da obra por empreitada global ou parcial, podendo levar a impasses entre varejista e construtora.

Os projetos complementares devem estar compatibilizados com o projeto arquitetônico, para que todas as interferências sejam resolvidas antes do início da obra. É muito comum, por exemplo, quando da execução da obra, dutos de ar condicionado ou sprinklers ocuparem o mesmo espaço que luminárias. Isto ocorre justamente por falta de compatibilização dos projetos.



Consulte seu arquiteto ou gerenciador sobre a possibilidade de incluir alguns projetos de instalações no escopo da construtora. Isso permite concentrar na construtora a responsabilidade pelo desempenho e garantia dessas instalações, evitando maiores polêmicas sobre a qualidade do projeto. Mesmo nesse caso deverá haver uma compatibilização dos projetos.

É recomendável que o arquiteto autor do projeto tenha no seu contrato o acompanhamento dos trabalhos, assumindo uma postura responsável de auxílio perante os diversos desafios. Nenhuma alteração de projeto pode ser feita na obra sem seu prévio conhecimento.

Existe a possibilidade do varejista contratar uma empresa gerenciadora ou profissional gerenciador, ambos habilitados com CREA, que assuma a intermediação com os fornecedores, desde que esta goze de sua total confiança, já que nenhum contrato será capaz de garantir o resultado esperado.

4-Planejamento da obra

A decisão sobre a disponibilidade financeira para execução da obra já deve ser tomada na fase de projeto do empreendimento através de valores estimativos. O valor das instalações comerciais são apenas uma parte do investimento global do empreendimento, além das obras de construção ou reforma com mobiliário e outras instalações, o varejista deverá calcular outros custos importantes, como por exemplo: estoque, capital de giro, informática, treinamento, propaganda. Por isso, realizar um planejamento cuidadoso desses custos irá definir se a obra será financiada por uma instituição financeira ou a vista. A análise da disponibilidade financeira deve balizar as decisões do projeto arquitetônico e também irá ajudar a escolher a forma de contratação e os prazos desejáveis de obras.

O custo de uma obra não irá variar significativamente de acordo com o seu prazo, mas poderá ser maior caso seja necessário trabalho intensivo e noturno ao invés de trabalho somente diurno. Por outro lado, realizar uma obra em prazos longos significa perder dinheiro, já que o capital empregado demorará mais para retornar como investimento. As construtoras também aumentam seus custos em obras longas, pois a mobilização de canteiro (como a locação de equipamentos) e outros custos operacionais fixos e administrativos serão maiores.

Lembre-se que somente projetos detalhados viabilizam custos mínimos, já que será possível comparar preços de fornecedores através de uma licitação, além de proporcionar opcionalmente o financiamento da obra a longo prazo.

O próprio mercado acabou padronizando os prazos de alguns tipos de obras mais comuns:

✍️ **Pequenas reformas: até 30 dias.**

✍️ **Instalações internas a edifícios prontos, como em shopping center: de 30 a 60 dias.**

✍️ **Supermercados e grandes lojas com edifício a construir: de 90 a 180 dias.**

✍️ **Shopping centers: de 120 dias a 2 anos.**

O prazo de execução da obra depende da modalidade da contratação, o que veremos mais adiante.



5- Modalidades de contratação

Vamos descrever cada modalidade de contratação que define a relação e o papel entre fornecedores e o varejista (ou empreendedor).

A-Empreitada Global ou Turn Key

É talvez o regime de contratação mais utilizado pelas redes de varejo de grande porte porque concentra em um único fornecedor toda a responsabilidade pelo prazo e qualidade da obra, tornando o processo de contratação mais simplificado e reduzindo os riscos contratuais.

Papel do empreendedor

- ✍ Licita a obra, negocia a contratação, remunera a construtora pelo valor total pré-calculado, fiscaliza a entrega da obra.

Papel do construtor

- ✍ Executa a totalidade da obra civil e fornece opcionalmente os equipamentos e mobiliário
- ✍ Sub-contrata demais fornecedores, assume a responsabilidade técnica e garantias de execução
- ✍ Responsabilidade pelo cumprimento de prazos
- ✍ Controla o canteiro de obras: guarda de materiais, limpeza e segurança do trabalho

Dicas e informações importantes

- ✍ É o regime de contrato que permite maior velocidade na obra
- ✍ Possíveis conflitos podem surgir quando a construtora cobra gastos extras
- ✍ O contrato da obra deve ser baseado no projeto e não no orçamento
- ✍ Devem haver projetos com ótimo nível de detalhamento
- ✍ Subordinar os pagamentos às obras, principalmente à entrega final
- ✍ É possível impor multa em caso de atraso na entrega da obra
- ✍ Sugerimos negociar que a responsabilidade pela quantificação dos serviços será da construtora

B- Empreitada Parcial

É o modo de contratação onde o empreendedor divide o fornecimento da obra entre várias partes e por isso o empreendedor assume o prazo e gerenciamento do canteiro de obras.

Papel do empreendedor: licita a obra em diversas partes, como elétrica, civil e ar condicionado, negocia com diversos fornecedores, remunera os contratados, fiscaliza a obra, planeja e gerencia o custos e prazo geral da obra, gerencia o canteiro de obras.

Papel dos fornecedores: fornecem materiais e serviços e assumem separadamente a responsabilidade técnica, prazo e garantia de cada contrato.

Dicas e informações importantes

- ✍ Esse regime de contratação torna a administração da obra complexa, pois transfere ao empreendedor a responsabilidade pelo cumprimento global de prazos, compatibilização dos serviços dentro do cronograma, e a organização do canteiro de obras.
- ✍ Podem surgir conflitos em determinar qual fornecedor será acionado em relação a qualidade e a garantias de obra.



C- Empreitada a Preços Unitários

Apesar de tornar impossível prever custos e prazos pois os fornecedores são remunerados calculando posteriormente o volume de serviços entregues, é uma forma eficiente de contratar quando é uma obra de reforma cujo escopo de serviços não pode ser claramente definido ou o projeto não possui detalhamento suficiente para o orçamento, por exemplo, em uma pequena recuperação de instalações muito deterioradas ou recuperação de incêndio.

Papel do empreendedor: licita a obra por valor unitário, sem verificar a quantidade dos serviços, negocia e remunera, fiscaliza a quantidade de serviços realizados e sua qualidade.

Papel do construtor

- ✎ Executa os serviços e faz relatórios de medição para cobrança
- ✎ Assume a responsabilidade técnica e garantias de execução
- ✎ Assume parcialmente a responsabilidade pelo cumprimento de prazos

Dicas

- ✎ Deve haver uma medição cuidadosa da quantidade de serviços executados
- ✎ O custo total da obra torna-se imprevisível e difícil de ser estimado
- ✎ O cálculo estimativo de prazo é impreciso

D- Obra em Regime de Administração ou Auto-construção

Esse sistema envolve o trabalho do empreendedor e apresenta grande complexidade operacional, com maiores riscos contratuais já que na prática o empreendedor assume o papel do construtor podendo contratar um profissional habilitado com CREA para ajudá-lo.

Papel do empreendedor

- ✎ Contrata e remunera um administrador de obras habilitado com CREA
- ✎ Realiza a compra de materiais e equipamentos
- ✎ Planeja custos da obra e o seu cronograma
- ✎ Contrata, dirige, fiscaliza e remunera fornecedores e mão de obra
- ✎ Assume o prazo total da obra

Papel dos fornecedores

- ✎ Fornecem serviços com ou sem materiais, assumem garantias parciais de qualidade e prazos

Dicas

- ✎ O empreendedor deverá dedicar seu tempo para controle e a compra de materiais e serviços, sendo desaconselhável administrar uma obra quando não há experiência
- ✎ Se houver a contratação direta da mão-de-obra, esta deverá respeitar a CLT ou os profissionais contratados deverão ter firma ou serem autônomos devidamente inscritos na prefeitura municipal
- ✎ Estude a legislação a ser respeitada como se fosse uma construtora
- ✎ O prazo deste tipo de obra tende a ser bem mais longo que uma obra contratada por empreitada global
- ✎ Se houver a figura de um administrador tenha um contrato especificando direitos e deveres
- ✎ Toda obra deve ter responsáveis técnicos com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)



E- Leilão Aberto

Prática que normalmente é feita com lances de preço pela internet, é uma forma de contratação arriscada e que não permite a verificação da consistência das propostas, desfavorece a qualidade do fornecimento e até pode gerar a interrupção da obra pela sua inviabilidade econômica. Já foi amplamente utilizada no passado por grandes redes bancárias sem sucesso.

Papel do empreendedor

- ✍ Monta um processo licitatório detalhado
- ✍ Realiza um leilão ou vivo ou na internet com lances eletrônicos abertos ou semi-abertos aos demais
- ✍ Realiza medições da obra e pagamentos à empresa vencedora
- ✍ Fiscaliza a obra

Papel do construtor

- ✍ Assume as mesmas funções de um contrato em regime de Empreitada Global

Dicas

- ✍ Empreendedores que praticam esse tipo de contratação devem abrir mão da qualidade
- ✍ Crie uma equipe técnica própria para realizar uma severa fiscalização

6- Qualificação de fornecedores

É necessário qualificar os fornecedores antes mesmo de orçar a obra, isso reduz drasticamente os problemas na execução. É recomendado contratar empresas com perfil adequado ao seu tipo e tamanho de obra, pois cada construtora ou fornecedor possui uma especialização natural. Procure se informar do diferencial competitivo das construtoras e fornecedores. Visite obras que elas já fizeram na sua área e consulte antigos clientes. Verifique a qualificação contábil, fiscal e contratual da mesma, pois o fornecedor deve ter figura jurídica apta para realizar o serviço e ser passível de responsabilidade por qualquer prejuízo que venha a causar. Os sócios proprietários, quando em empresa de capital fechado, devem ser pessoas residentes no Brasil e fisicamente presentes ou próximas a vida da empresa. Empresas de sociedade anônima possuem seus dados na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) que poderão ser consultados. A construtora civil deve ser inscrita no CREA e sempre apresentar as ARTs de execução (Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA do Estado onde será feita a obra). Quanto maior a obra, mais necessária uma verificação mais rigorosa, por exemplo, a construtora deverá apresentar a cópia dos seguintes documentos:

- Carteira do CREA do responsável, empresa, engenheiro civil ou arquiteto para contratação de obras
- Recibo de pagamento anual do profissional no CREA
- Contrato Social
- Último balanço patrimonial
- CPF dos proprietários
- Certidões negativas dos impostos mais importantes e de cartórios de protestos
- Currículo ou portfólio de obras

É possível a contratação direta de mão-de-obra por parte do empreendedor caso a obra seja feita por regime de Administração ou por Empreitada Parcial, conforme já descrevemos anteriormente, nesse caso o varejista deverá qualificar seus futuros contratados investigando seu portfólio ou histórico profissional.



7- Processo de licitação

O próximo passo após qualificar fornecedores é montar uma licitação ou concorrência para fornecimento. Não é possível alcançar custos reduzidos sem esse procedimento e somente através dele é que se estabelece um parâmetro de alto ou baixo custo. É importante ter definido as seguintes etapas:

A- Escopo e planilha base

Para ajudar a obter uma equalização correta dos preços de concorrência, o proprietário pode oferecer juntamente com os projetos, planilhas descritivas com a listagem dos itens a orçar (planilha-base), propiciando uma comparação de preços mais transparente.

B- Edital

Texto com as condições gerais de orçamento e execução, como prazos e responsabilidades. Relaciona as condições e infra-estrutura encontradas no local da obra. Pode incluir anexos com declarações de que o fornecedor se compromete a manter sigilo do empreendimento.

Define a modalidade de contratação e procedimentos padronizados durante a licitação.

C- Distribuição da licitação

Envio do processo de licitação juntamente com os projetos, de forma clara e objetiva.

D- Recepção de propostas

Organização criteriosa e sigilosa do recebimento dos orçamentos.

E- Administração de omissos

Reenvio de itens não orçados em uma primeira etapa para os participantes da licitação modificar seus orçamentos. Isso pode ser feito com todas ou somente com as melhores empresas que apresentarem a melhor proposta.

F- Equalização de propostas

Planilha comparativa de preços entre fornecedores, excluindo ou consertando preços e quantidades fora do desvio-padrão em cada serviço orçado (os preços ou quantidades altas ou baixas demais em relação aos demais são descartados ou revistos)

G- Análise técnica das propostas

Análise da qualidade e abrangência dos orçamentos sem levar em conta seu valor, devendo-se anular propostas que demonstrarem falta de qualidade na quantificação ou no entendimento do projeto.

H- Análise comercial das propostas

Análise de orçamentos somente pelo seu valor, devendo-se anular propostas que tiverem valores muito abaixo ou acima da média dos demais correntes (mantendo as propostas dentro do que é chamado tecnicamente de “desvio-padrão”).

I- Seguros

Análise de riscos e da necessidade de impor seguros por conta da construtora ou do empreendedor, por exemplo, seguro de Risco Civil Cruzado-RCC (para seguro durante a execução) ou seguro financeiro do contrato através de Carta-Fiança ou Carta-Garatia (para ressarcimento do empreendedor em caso de não cumprimento do contrato). É muito recomendável contratar seguros quando a obra ocorrer de forma próxima ao público ou representar maior risco de engenharia. Para validação do seguro é necessário que os projetos e a obra estejam totalmente regularizados, e toda a documentação técnica envolvida coerente com as situações reais dos contratos e da execução.



J- Impostos

Análise de tributos e forma de arrecadação. Procedimentos entre contratante e contratado. Se for previamente combinado os materiais podem ser comprados em nome do varejista a fim de evitar bitributação. Em imóveis novos negociar previamente o pagamento do ISS necessário para liberar a Habite-se no final da obra.

K- Negociação

Somente após definir as etapas anteriores é que se deve iniciar a discussão do preço. Alguns itens do edital podem ser negociados para redução de custos, como por exemplo forma de pagamento.

L- Contrato

Redação de contrato incluindo direitos e deveres de contratantes e contratados, de acordo com o regime de contratação escolhido. Não existe no mercado um modelo de contrato usual, sendo recomendável um contrato claro e simplificado que se opoe no direito e no dever implícito de cada parte, ou que se faça uma consulta especializada para cada caso. De qualquer forma, o aceite do empreendedor verbal ou em um pedido já é uma forma de contrato e deve, portanto, receber toda atenção quanto aos seus termos.

8- Início da obra

Para iniciar a obra é necessário ter aprovadas as licenças e alvarás exigidos pelos órgãos competentes. Na obra deve ser arquivado a cópia dos principais documentos para auxiliar a execução e para eventuais fiscalizações oficiais: projetos, memoriais descritivos, ARTs de projetos e execução, alvará de obras, entre outros. Alguns serviços devem ser providenciados com antecedência, como a ligação corretamente dimensionada de pontos de água, força elétrica e esgoto, pois dependem de terceiros.

9- Durante as obras

De acordo com a forma de contratação da construtora deverão ser feitos os seguintes controles:

A- Fiscalização e controle tecnológico

- ✍ Verificação da qualidade e cumprimento do cronograma para liberação de pagamentos
- ✍ Em obras de maior porte é recomendável manter um diário de obra atualizado.
- ✍ Os programas de qualidade com certificação às construtoras em maior uso no Brasil tais como o ISO-9000 e o PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade na Habitação) possuem mecanismos de prevenção de problemas e controle da qualidade da execução
- ✍ Em obras de maior porte pode-se contratar a rotina de controle tecnológico em laboratório.

B- Alterações de projeto e serviços extras

- ✍ Quando há aumento de custos, recomendamos que todos os serviços extras somente sejam feitos mediante uma prévia autorização por parte do empreendedor, que poderá consultar seu arquiteto a respeito da melhor solução para contornar problemas.

C -Programação da inauguração

- ✍ Realizar o acompanhamento detalhado do cronograma para programar eventos ligados a inauguração do empreendimento. Verificar entregas finais e confirmação caso a caso.

D- Entrega provisória da obra

Um pouco antes do prazo final de entrega da obra, o empreendedor deve realizar uma vistoria com um "check-list" de todas as pendências para serem providenciadas.

E- Entrega final da obra

Verificação do cumprimento do "check-list". Somente após essa entrega é que a liquidação dos pagamentos poderá ser liberada. Deve ser encomendado ao executor os projetos de "as built", ou seja, o registro em projeto do que foi realmente executado.



10- Normas, vistorias e licenças

A- Documentos

Durante a obra devem ser arquivadas no canteiro de obras as cópias de projetos e todos os documentos envolvidos a fim de esclarecer qualquer dúvida durante uma eventual fiscalização por órgão competente.

B- Vistorias

Seja em um Shopping Center ou perante a Prefeitura Municipal, poderá ser necessária uma vistoria da obra na sua conclusão, que deverá contar com presença do engenheiro ou arquiteto responsável pela sua execução.

C- Licenças e alvarás

Há uma variedade de normas e procedimentos para regularização previa ou posterior a obra. O principal deles é o alvará de construção, ampliação ou reforma, que será expedido pela Prefeitura através da apresentação dos projetos legais, propondo o empreendimento com atividade e características compatíveis com a respectiva área no zoneamento urbano. Outro que merece atenção é a licença ambiental, que pode ter restrições se a área for de proteção ambiental ou houverem árvores e cursos de água no terreno. Para citar outros órgãos importantes: Vigilância Sanitária, concessionárias de fornecimento de água e luz, licenças de publicidade em via pública, Corpo de Bombeiros, ANP (no caso de postos de combustíveis), INFRAERO (no caso de edificações nas proximidades de aeroportos). Para cada um desses órgãos é importante consultar o próprio setor de atendimento ou um especialista. Infelizmente, algumas normas são bastante confusas e dependem da interpretação de cada um. Um grande obstáculo é geralmente a falta de colaboração por parte das autoridades, que muitas vezes tem como filosofia multar e embargar no lugar de orientar e educar.

D- Habite-se

Para retirar o "habite-se" de imóveis novos, o empreendedor deve apresentar vários documentos na Prefeitura Municipal, como a comprovação do pagamento do ISS dos operários durante as obras, de forma que as empresas construtoras deverão fornecer a comprovação de pagamento desse imposto na matrícula prévia da obra junto ao Ministério da Fazenda. O recolhimento de uma só vez do ISS no fim da obra poderá ser calculado pela área do imóvel, estimando-se a quantidade de mão-de-obra necessária para sua realização.

E- Obras em Shopping Centers

Em obras de lojas em Shopping Center, recomendamos seguir rigorosamente as normas de procedimentos do próprio Shopping mesmo antes de começar a obra, evitando maiores problemas. Na negociação do ponto verificar se o Shopping Center fornecerá toda a infra-estrutura instalada no local dimensionada para o funcionamento do empreendimento, tais como a carga elétrica com cabo alimentador e medidor adequado, ponto de esgoto (no caso de restaurante), ponto de antena externa (no caso de lojas de eletrodomésticos), tubulação de alimentação do sistema de ar condicionado. Esta precaução poderá evitar o pagamento futuro da instalação dessa infra-estrutura.

F- Segurança no trabalho

A responsabilidade em caso de acidente de trabalho não é restrita apenas à construtora ou responsável técnico, podendo ser estendida também ao contratante da obra. Em toda obra deve ser observada a norma regulamentadora nº 18 do Ministério do Trabalho (NR-18). Os operários devem usar Equipamentos de Segurança Individual-EPI (capacete, camiseta, calça, bota e dependendo da função luvas, óculos, protetor auricular e cinto de proteção), o local deve ser limpo constantemente para evitar escorregões e ferimentos, bem como sempre deve existir extintores de incêndio carregados. No caso de obras de grande porte sempre haverá a necessidade do envolvimento em obra de um técnico ou engenheiro de segurança do trabalho, para regularizar alguns procedimentos. O mais importante deles é o PCMAT (Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção) para obras com 20 trabalhadores ou mais (Portaria 3214/78 do Ministério do Trabalho e Emprego).



G- Direitos do trabalhador

Todos os contratos e subcontratos entre empreendedor e construtora, bem como entre construtora e subcontratados, devem estar arquivados e a cópia a disposição no canteiro de obras, devendo haver o recolhimento de tributos sobre todos os operários e estabelecida a clara relação entre cada funcionário e sua respectiva empresa contratante.

H- CREA Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura

O CREA do Estado onde está a obra poderá exigir o recolhimento da taxa da anuidade dos profissionais responsáveis, bem como todas as ARTs de todos os itens e instalações em projetos e execução, sob pena de multas e outras sanções, lembrando a atuação cada vez mais ostensiva da fiscalização deste órgão federal.

11- Garantias e manutenção

Sempre motivo de dúvidas, as garantias de obra irão depender do regime de contratação da obra. No caso de obra a Empreitada Global ou Empreitada a Preços Unitários, cabe a construtora e não aos seus subcontratados a responsabilidade imediata pelo atendimento das garantias de obra, mobiliário e equipamentos, não devendo o empreendedor/varejista aceitar tratar esse assunto diretamente com os fornecedores.

No caso de Contrato de Administração, Auto-construção e Empreitada Parcial, a garantia recai diretamente sobre os fornecedores contratados pelo empreendedor, sendo mais complicada a exigência dos direitos pois envolve o relacionamento direto com cada setor especializado.

As garantias sempre terão maior aplicabilidade com o arquivamento constante de comprovantes, tais como contratos, pedidos, termos de garantia, recibos e notas fiscais de todos os serviços e materiais. Dependendo do problema com garantia, pode vir a ser objeto de reclamação no PROCOM e ação civil, devendo o empreendedor se cercar de todos os elementos para a ação, como fotografias, laudos, comprovação da reclamação junto ao fornecedor. Parte dos problemas que ocorrem no mercado de construção se deve a indulgência dos empreendedores em relação a exigência dos seus direitos.

Basicamente, a garantia de obra civil está regulamentada no artigo 1245 do Código Civil (Lei nº 3071, de 1º de janeiro de 1916), porém já se encontra em tramitação a aprovação da ampliação destas garantias, de 5 para 10 anos. Do ponto de vista jurídico, entretanto, a estabilidade da obra, desde que sob manutenção periódica, tem garantia ilimitada, já que um acidente em decorrência da má execução poderá culpar o executor a qualquer tempo.

Problemas com materiais de construção como azulejos, tintas e outros são bastante comuns e regidos pelo CDC- Código de Defesa do Consumidor, cabendo ao fabricante ou importador ressarcir prejuízos e efetuar a troca do material em caso de comprovação da má qualidade do material.

Garantia de mobiliário, vidros e comunicação visual podem ser objetos de termos especiais do contrato ou regidos também pelo CDC-Código de Defesa do Consumidor. Nesse caso a reclamação deverá ser feita por escrito em um prazo de até 90 dias e o fornecedor terá que ressarcir o cliente por todos os prejuízos que causar.



Quanto a equipamentos mecânicos como máquina de ar condicionado, frio alimentar, elevadores e geradores, é recomendável estabelecer, desde a inauguração, um contrato de manutenção preventiva a fim de detectar defeitos relacionados a garantia do equipamento sem anular as garantias junto ao fabricante. Para a preservação das garantias também é necessária a instalação desses equipamentos por empresas ligadas aos fabricantes ou pelos próprios fabricantes, sendo que os executores da obra devem evitar assumir riscos, como transportar ou montar elementos sob garantia de instalação.

Componentes elétricos e hidráulicos devem estar discriminados em projeto como de boa qualidade, certificados pelo selo do INMETRO, evitando prejuízos com a má qualidade do material, sendo também regidos pelo CDC. As lâmpadas entretanto, podem ter vida útil muito variada e sua garantia, na prática, se limita ao momento da instalação, sendo ainda mais recomendável a compra de produtos de boa qualidade.

12- Sobre financiamento bancário

Mais e mais empreendimentos varejistas estão sendo criados por meio de financiamentos bancários. Existem atualmente várias opções de financiamento para amplas faixas de valores com juros historicamente atraentes. Vamos exemplificar a linhas do BNDES Automático, FINAME, Cartão BNDES entre muitas outras oferecidas por vários bancos em apoio ao varejista, sem contar as opções regionais, como por exemplo o FNO oferecido pelo Banco da Amazônia.

Porém existem detalhes que valem a pena examinar:

1-Os prazos prometidos pelos bancos são irrealistas para a liberação dos financiamentos. Alguns orientam o investidor que o prazo gira em torno de 60 dias, mas podemos considerar pelo menos 3 vezes mais que isso quando a linha de crédito estiver condicionada ao exame de um projeto (arquitetônico e financeiro).

2-Os varejistas muitas vezes não contratam profissionais de arquitetura e engenharia com o devido conhecimento e experiência para lidar com as longas listas de exigências bancárias para a análise do projeto, considerando que a maioria dos profissionais de projeto não é contratada para realizar o seu planejamento, além de entregar um projeto detalhado, deverá gerenciar orçamentos detalhados de mão de obra e materiais, cronogramas físicos e financeiros, licitações de equipamentos, administração dos projetos técnicos, entre outros detalhes que tornam-se importantes no caso de um financiamento ligado ao projeto.

3-Alguns empreendedores que recorrem pela primeira vez ao financiamento de obra não possuem contadores ou administradores contratados com o hábito de montar o projeto financeiro exigido por algumas linhas de financiamento, que deve ser feito com uma certa formalidade específica para este fim. Essa falta de experiência pode gastar tempo precioso, levando por vezes a desistência do processo.

4-Muitos varejistas simplesmente não conseguem chegar a um projeto detalhado qualquer, finalizado e orçado porque não tem uma cultura de organização ao contratar processos de projeto, pois muitos ainda possuem o hábito de fazer mudanças de projetos a qualquer momento ou em etapas e negociar fornecedores de última hora, sem contar que muitos não tem o hábito de desembolsar somas para a realização de todos os projetos envolvidos, arquitetura, instalações elétricas, projeto hidro-sanitário, estrutural, prevenção e combate a incêndios, sondagem do terreno e levantamento topográfico, entre outros. Somente projetos aprovados na instância municipal, finalizados e completos com toda documentação podem ser financiados pela maioria das linhas de longo prazo, especialmente no BNDES.

Por isso existe a realidade que apenas fazer um projeto não é suficiente para se iniciar uma obra quando há a intenção de buscar financiamento específico para este fim.



Passos básicos para financiar uma obra de varejo envolvendo nova edificação:

- 1-Conceituar o perfil do negócio e definir um perfil de ponto comercial
- 2-Contratar uma empresa especializada em projetos
- 3-Comprar o imóvel ou terreno de forma viável quanto a proposta do negócio e que atenda ao código de obras e zoneamento municipal
- 3-Fazer estudos de arquitetura
- 5-Realizar o planejamento completo do empreendimento, área, custo previsto, faturamento previsto, resultado líquido, prazo de retorno, entre outros dados
- 4-Contratar um consultor especializado em projetos para financiamento ou utilizar a empresa de projetos para trabalhar com o auxílio da estrutura administrativa do varejo
- 5-Fazer uma pré consulta ao agente financeiro quanto ao crédito disponível
- 6-Levantar os bens que poderão ser apresentados como garantia
- 7-Avaliar se o crédito disponível viabiliza o negócio
- 8-Realizar os projetos executivos e complementares, obtendo o alvará municipal de obras
- 9-Montar cronogramas, memoriais descritivos, juntar documentos dos projetistas técnicos, alvarás, licenças ambientais, licença do bombeiro, entre outros documentos
- 10-Realizar orçamentos
- 11-Realizar o projeto de viabilidade financeira citando dados do projeto e do contexto do negócio, juntando os documentos necessários de acordo com o agente financeiro
- 12-Unir todos os documentos e projetos para dar entrada para análise final
- 13- Após aprovação do pedido de financiamento, contratar a construtora e realizar compras
- 14-Iniciar a obra organizando notas fiscais e evitando mudanças de projeto
- 15-Manter uma rígida fiscalização sobre prazos e documentos especialmente os fiscais
- 16-Ao terminar a obra providenciar o “habite-se” e alvará de funcionamento

Manual de
Contratação
de Obras



Yoshimura
arquitetura de varejo



Revisão 3 -agosto de 2011
Opiniões, críticas e sugestões são muito importantes para o aperfeiçoamento deste manual, envie sua mensagem para:
contato@yoshimuraarquitetura.com.br
www.yoshimuraarquitetura.com.br