Visão do Direito



Felipe Bayma
Advogado, especialista em regularização fundiária

Contratos mal elaborados podem comprometer lucros

A saúde financeira de uma construtora não depende apenas da qualidade dos projetos, da capacidade técnica das equipes ou da eficiência na execução das obras. Parte da segurança de um empreendimento começa muito antes da movimentação do primeiro equipamento no canteiro: na elaboração e assinatura dos contratos. Em um setor que movimenta grandes volumes de recursos e envolve diferentes agentes, documentos mal estruturados podem gerar conflitos, despesas inesperadas e prejuízos à lucratividade da empresa.

A construção civil possui características que tornam a gestão contratual especialmente relevante. Um único empreendimento pode envolver incorporadoras, construtoras, investidores, fornecedores, empresas terceirizadas, profissionais autônomos, compradores e instituições financeiras. Cada participante possui responsabilidades, prazos e interesses próprios. Quando essas relações não são estabelecidas com clareza, aumentam as possibilidades de divergências durante a execução do projeto.

Nesse contexto, o contrato não deve ser tratado apenas como uma formalidade comercial, mas como uma ferramenta de planejamento, organização e proteção dos negócios. É por meio dele que as partes definem os serviços, os prazos, as formas de pagamento, os critérios de reajuste e as consequências do descumprimento das obrigações.

Apesar disso, muitas empresas ainda utilizam modelos genéricos, reproduzidos de negociações anteriores, sem considerar as particularidades de cada empreendimento. A prática pode agilizar procedimentos, mas representa um risco quando as cláusulas não correspondem à realidade da operação ou deixam de prever situações que podem surgir durante a obra.

Cláusulas ausentes ou imprecisas podem gerar interpretações divergentes e disputas sobre atrasos, alterações de projetos, qualidade dos serviços, fornecimento de materiais, pagamentos e custos adicionais. O que poderia ser evitado por uma previsão contratual adequada pode se transformar em uma negociação desgastante ou até mesmo em uma disputa judicial.

O impacto financeiro dos contratos deficientes

Os prejuízos decorrentes de contratos mal elaborados não se limitam aos gastos com advogados, custas processuais e eventuais condenações. Muitas vezes, começam durante a própria execução do empreendimento, quando responsabilidades não foram delimitadas ou condições comerciais deixaram de ser previstas.

A ausência de critérios objetivos para alterações no escopo da obra, por exemplo, pode gerar discussões sobre quem deve arcar com os serviços adicionais. Da mesma forma, regras pouco claras para reajustes, medições e pagamentos podem comprometer o fluxo de caixa, especialmente em projetos que exigem investimentos elevados e possuem cronogramas extensos.

A contratação de fornecedores e prestadores de serviços também exige atenção. Sem definições adequadas sobre padrões de qualidade, prazos de entrega e responsabilidades por falhas, a construtora pode enfrentar dificuldades para exigir o cumprimento do acordo. Atrasos no fornecimento de insumos ou na execução de etapas podem comprometer toda a programação da obra, gerando custos extras com mão de obra, equipamentos e estrutura operacional.

A relação entre construtoras, incorporadoras e compradores merece o mesmo cuidado. Contratos sem informações claras sobre características do imóvel, condições de entrega, prazos, pagamentos e reajustes podem provocar questionamentos e conflitos. A transparência é fundamental para evitar interpretações equivocadas e estabelecer relações mais seguras.

Além das perdas diretas, conflitos recorrentes, atrasos e disputas podem comprometer a imagem empresarial, dificultar novas parcerias e prejudicar a posição da construtora no mercado. Em um setor no qual a confiança é essencial para a realização de negócios, a reputação também precisa ser protegida.

Cláusulas estratégicas e segurança jurídica

A elaboração de contratos eficientes exige uma análise individualizada de cada operação. Mais do que utilizar documentos extensos ou reproduzir cláusulas padronizadas, é necessário compreender a finalidade da contratação, identificar os riscos e estabelecer disposições compatíveis com a legislação e a realidade do empreendimento.

Entre os pontos essenciais estão a descrição do objeto contratado, a divisão de responsabilidades, os prazos, as condições de pagamento, os critérios de reajuste e as regras para alterações no projeto. Também devem ser previstos procedimentos para inadimplemento, atrasos, interrupções, rescisão e resolução de divergências.

A definição de penalidades e mecanismos de compensação, quando juridicamente adequados, aumenta a previsibilidade das relações comerciais. Da mesma forma, estabelecer como serão formalizadas mudanças no escopo dos serviços evita discussões posteriores sobre alterações realizadas durante a execução.

Outro cuidado é garantir a compatibilidade entre os diferentes contratos de um mesmo empreendimento. Prazos e obrigações assumidos com fornecedores e prestadores de serviços precisam estar alinhados ao cronograma geral. Condições incompatíveis podem levar a construtora a assumir compromissos difíceis de cumprir ou dificultar a responsabilização por atrasos e falhas.

"Um contrato bem elaborado não é apenas uma garantia para situações de conflito. É também um instrumento de organização financeira, previsibilidade e gestão"

A segurança jurídica também depende da documentação das etapas contratuais. Registros de alterações, notificações, aprovações, medições e comunicações permitem demonstrar o que foi acordado e acompanhar o cumprimento das obrigações, reduzindo incertezas caso surjam questionamentos.

Advocacia preventiva como estratégia de gestão

A atuação jurídica nas construtoras não deve começar apenas quando um problema aparece. A advocacia preventiva permite identificar riscos antes da assinatura dos documentos e avaliar as condições da negociação. Esse trabalho envolve desde a análise de propostas e a elaboração de contratos até o acompanhamento de alterações e a formalização de encerramentos.

Para ser eficiente, o profissional precisa conhecer não apenas a legislação, mas também as particularidades do setor. Compreender a dinâmica de uma obra, os custos, os prazos e a relação com fornecedores permite elaborar instrumentos mais adequados às necessidades da empresa.

A assessoria especializada também pode revisar contratos já utilizados, identificar cláusulas desatualizadas, corrigir inconsistências e padronizar procedimentos internos. Esse cuidado ganha importância quando a construtora amplia suas atividades ou passa a desenvolver empreendimentos com características diferentes.

A negociação contratual merece atenção semelhante. Na tentativa de fechar negócios, empresas podem aceitar condições desfavoráveis ou assumir obrigações sem avaliar suas consequências. A análise prévia permite identificar pontos que precisam ser renegociados e estabelecer limites para a exposição financeira.

Isso não significa que um contrato consiga eliminar todos os riscos da construção civil. Imprevistos, mudanças econômicas e divergências podem ocorrer mesmo quando existe documentação adequada. A prevenção busca reduzir vulnerabilidades, distribuir responsabilidades de maneira equilibrada e oferecer mecanismos para enfrentar situações adversas.

Em um mercado competitivo, no qual a rentabilidade depende de planejamento e controle, a gestão contratual deve ocupar espaço estratégico nas decisões empresariais. A qualidade técnica da obra continua indispensável, mas precisa estar acompanhada de uma estrutura jurídica capaz de proteger os interesses da empresa.

Um contrato bem elaborado não é apenas uma garantia para situações de conflito. É, também, um instrumento de organização financeira, previsibilidade e gestão. Ao investir na prevenção, as construtoras podem reduzir disputas, evitar custos imprevistos e preservar os resultados dos empreendimentos.

Na construção civil, portanto, a proteção do lucro começa muito antes da entrega das chaves: na negociação, na análise dos riscos e na assinatura de documentos que traduzam, com clareza e segurança, o que foi acordado entre as partes

DIÁRIOS ASSOCIADOS | **Diretora de Redação:** Ana Dubeux; **Edição:** Ana Maria Campos; **Repórter**: Maria Eduarda Lavocat; **Diagramação:** Arthur Filho; **Arte e Ilustrações:** Kleber Sales