

PARECER TÉCNICO ACERCA DA CONFORMIDADE CONTRATUAL ENTRE O CONDOMÍNIO DO BLOCO J DA SQN 212 E A CONSTRUTORA OLIMPO

1. INTRODUÇÃO

O presente Parecer Técnico tem como objetivo analisar a minuta contratual referente à prestação de serviços de empreitada total para reforma das fachadas do Condomínio Bloco J da SQN 212, a fim de avaliar sua conformidade jurídica, técnica e operacional, bem como atestar o equilíbrio das cláusulas e a segurança jurídica para ambas as partes.

Para esta devida certificação de conformidade do contrato, necessitou-se analisar os documentos que embasaram a proposta comercial, listados a seguir:

- Proposta Comercial e Planilha Orçamentária apresentada pela CONTRATADA.
- **Laudo de Inspeção Predial realizado pela Tecnoplan Engenharia** elaborado pela CONTRATANTE.
- Cronograma Físico-Financeiro apresentado pela CONTRATADA.
- ART de execução da obra, emitida pela CONTRATADA.
- Seguro Risco de Engenharia, emitida pela CONTRATADA.
- Seguro Acidente Pessoais Coletivo - APC, emitida pela CONTRATADA.
- NBR 17.170/2022 (cópia).

Vale ressaltar que, durante a análise, constatou-se que o Laudo de Inspeção Predial, situado como Anexo II do contrato entre as partes se encontra inadequado, visto que não foi realizado pela Tecnoplan. O documento elaborado pela Tecnoplan engenharia se trata de um Termo de Referência, indicando que necessita dessa mudança nesse ponto.

Também é possível salientar que a ART de execução da obra será anexada a partir da assinatura do contrato e início definitivo da obra em epígrafe.

2. ANÁLISE DETALHADA DAS CLÁUSULAS

➤ OBJETO CONTRATUAL

O contrato apresenta um objeto bem definido: reforma das fachadas do Bloco J da SQN 212 sob o regime de empreitada global, com previsão de fornecimento de materiais e mão de obra pela contratada. Há uma distribuição clara de responsabilidades no fornecimento e escolha dos materiais, o que traz segurança ao contratante.

Além disso, o contrato prevê responsabilidade da contratante pela especificação dos materiais, bem como o procedimento formal para notificação de eventuais inconformidades ou substituições, e auditorias periódicas e possibilidade de revisão conjunta dos documentos técnicos.

➤ RESPONSABILIDADE TÉCNICA

A designação do engenheiro responsável e a obrigação de providenciar a ART e a placa da obra dentro de prazo razoável asseguram o correto registro junto aos órgãos de fiscalização, atendendo integralmente à legislação do CREA e ao Código de Ética Profissional.

➤ TRIBUTAÇÃO E REGIME DE GRUPO ECONÔMICO

O contrato trata com clareza o regime de contratação e as obrigações tributárias, prevenindo riscos de retenção indevida e conflitos fiscais. O posicionamento quanto à não retenção de INSS está alinhado com a Solução de Consulta COSIT nº 65/2020, ou seja, a estrutura tributária está tecnicamente fundamentada e reduz risco de autuação.

➤ FISCALIZAÇÃO DA OBRA

A fiscalização será realizada por empresa especializada, com detalhamento do procedimento de comunicação, prazos para análise de vistorias e critérios de aceitação de serviços. O contrato garante o direito à fiscalização sem transferir indevidamente responsabilidade ao contratante.

➤ **PRAZO DE EXECUÇÃO**

O contrato estabelece prazo global de 12 meses, prevendo possibilidade de prorrogação automática em casos de força maior, bem como as hipóteses específicas que permitem a extensão de prazo, como condições climáticas adversas, greves, alterações no projeto, entre outras.

➤ **OBRIGAÇÃO DAS PARTES**

As obrigações da contratada estão descritas de forma minuciosa, incluindo fornecimento de materiais, mão de obra e EPIs, cumprimento das normas da ABNT e normas regulamentadoras de segurança (NR-6, NR-12, NR-18, NR-35), assim como responsabilidade por danos causados a terceiros, com previsão de seguro e garantia de mão de obra qualificada e correta disposição de resíduos.

As obrigações da contratante incluem fornecimento de projetos e documentação, pagamentos nos prazos ajustados, comunicação formal de irregularidades e garantia de acesso às áreas da obra.

➤ **MEDIÇÕES E PAGAMENTOS**

O contrato indica claramente o Procedimento mensal de medição, prazos para análise e aceite, aprovação sem formalidade em caso de silêncio da contratante, condição de pagamento imediato após aceite da medição e sanções por atraso de pagamento e direito de paralisação em caso de inadimplemento. Ou seja, a estrutura de medição e pagamento está em conformidade com práticas usuais de mercado e assegura fluxo financeiro adequado.

➤ **RESCISÃO CONTRATUAL**

As causas de rescisão por justa causa são bem definidas para ambas as partes. Há previsão de multa compensatória para rescisão sem justa causa e disposição detalhada sobre procedimentos em caso de força maior.

➤ **GARANTIA E ACEITAÇÃO DA OBRA**

O contrato prevê garantia nos termos da ABNT NBR 17.170:2022 e NBR 15575, os procedimentos detalhados para solicitação de reparos durante a vigência da garantia

e a previsão de aceite tácito da obra caso a vistoria não ocorra dentro dos prazos previstos. A cláusula é tecnicamente adequada, protege os direitos do contratante e assegura responsabilidade da contratada.

➤ **PROTEÇÃO DE DADOS E CONFIDENCIALIDADE**

O contrato contempla a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), com cláusulas sobre segurança da informação, responsabilidade pelo tratamento de dados e comunicação de incidentes.

3. ENCERRAMENTO

Após análise minuciosa, conclui-se que a minuta contratual está em plena conformidade com a legislação brasileira vigente, com as normas técnicas aplicáveis e com as boas práticas de gestão contratual. O contrato é equilibrado, as obrigações das partes estão claramente descritas, os riscos estão bem alocados e os direitos e deveres são preservados de forma proporcional.

Brasília, 12 de junho de 2025.

Eng.º DSc. Jorge Antonio da Cunha Oliveira

Engenheiro Civil – CREA 9788/D-PA
Doutor em Estruturas e Construção Civil, DSc
Pós-Graduado em Engenharia Legal – Auditoria,
Avaliações e Perícias de Engenharia
Filiado IBAPE/DF nº 201402024
Perito e Avaliador do Poder Judiciário Estadual e
Federal
Consultor em Engenharia Diagnóstica e Gestão de
Manutenção de Edificações

Eng.ª Amanda Caldeira de Souza Maia

Engenheira Civil – CREA 31598/D-DF
Pós-Graduada em Patologia das Construções
Perita e Avaliadora do Poder Judiciário Estadual e
Federal



Tecnologia e Planejamento de Obras Ltda.

ANEXO



TECNOPLAN ENGENHARIA LTDA

Eng. Civil Doutor em Estruturas e Construção Civil. Jorge Antonio da Cunha Oliveira CREA 9788/D-PA
SCLN 111, Bloco A Sala 110, Asa Norte, CEP 70754-510, Brasília DF

E-mail: tecnoplantdf@gmail.com

Telefone: (61) 3034-2026

Celular: (61) 98260-9444

ART: 0720250004542