

Obrigações Legais e O controlo de custos da Obra

Um projecto de construção de um edifício assenta hoje em vários paradigmas e obrigações legais que importa ter presentes, sendo indiferente se se trata de uma obra pública ou privada. Como em tudo na vida, se as coisas correm bem não há problema, porém, se correm mal, tudo será utilizado no conflito. Portanto, interessa-nos, a nosso ver, salvaguardar desde já os mecanismos e os procedimentos correctos para conseguir o objectivo principal que é o de construir um bom projecto que corresponda às expectativas do DO, do Projectista criador e das suas equipas, do Construtor que deixa obra feita, de referência. É o que se costuma designar por “um bom negócio”.

Assim, convém não esquecer:

01 - As responsabilidades:

01.01 - O Projectista ou o Coordenador do Projecto assumem desde logo perante o Dono da Obra (DO) a responsabilidade total do projecto [...]

01.02 - A Entidade Executante (EE) assume a responsabilidade do que constrói [...]

02 - Controlar a execução da Obra:

02.01 - A fase de Formação do Contrato (concurso entre Empreiteiros) deve servir para a avaliação “pública” do projecto posto a concurso [...]

02.02 - A Consignação com a EE escolhida pressupõe a aceitação pelas duas partes dos documentos do concurso, já com preços unitários e do Valor Global;

02.03 - As alterações que se venham a produzir, ao processo ou aos documentos, têm implicações imediatas na formação dos preços unitários e nos valores finais não executados que serão consideradas frustração de expectativas [...]

02.04 - Apesar de estarmos perante uma empreitada de Valor Global, o pagamento dos trabalhos deverá ser efectuado regular e periodicamente (mensalmente, por norma) mediante apresentação de Auto de Medição [...]

02.05 - Neste caso em que o DO vai assumir a responsabilidade de fornecimento de parte substancial de materiais, a possibilidade de criação de zonas de conflitualidade é mais potenciada;

02.06 - Por tudo isto, é primordial que a escolha da EE seja muito cuidadosa e não se limite ao valor global que propõe para a execução do projecto [...]

03 – Fiscalização e Coordenação de Segurança da Obra:

03.01 - A equipa de Fiscalização da obra já deveria estar a organizar e a coordenar todo este processo de concurso. A Fiscalização é obrigatória [...]

03.02 - Também o técnico da Coordenação de Segurança tem de estar presente desde a fase do Projecto (Projecto de Segurança e Saúde) até ao final da obra.

04 – Controlo de custos da Obra:

O Controlo de Custos tem como objectivos principais:

04.01 - acompanhar a execução orçamental das fases e capítulos, promovendo o controlo periódico, normalmente mensal, validando os autos de medição para a emissão das ordens de pagamento;

04.02 - controlo das eventuais alterações ao projecto, trabalhos a mais e a menos;

04.03 - avaliação e controlo dos desvios críticos do orçamento e dos prazos de execução;

04.04 - permitir, praticamente a qualquer momento, saber-se quanto já custou a obra, quanto irá custar e o porquê das alterações;

04.05 - estabilizar e acelerar o processo de fecho de contas na fase da entrega definitiva.