

CONTRATOS: SUCESSO ATÉ O FIM



No final de qualquer contrato, devemos ser capazes de apertar as mãos, considerando todos os problemas resolvidos. No entanto, isso não é comum em muitos contratos. Precisamente, o escopo não é concluído, as reivindicações não resolvidas são adicionadas às novas e a entrega de qualidade se torna realmente um problema.

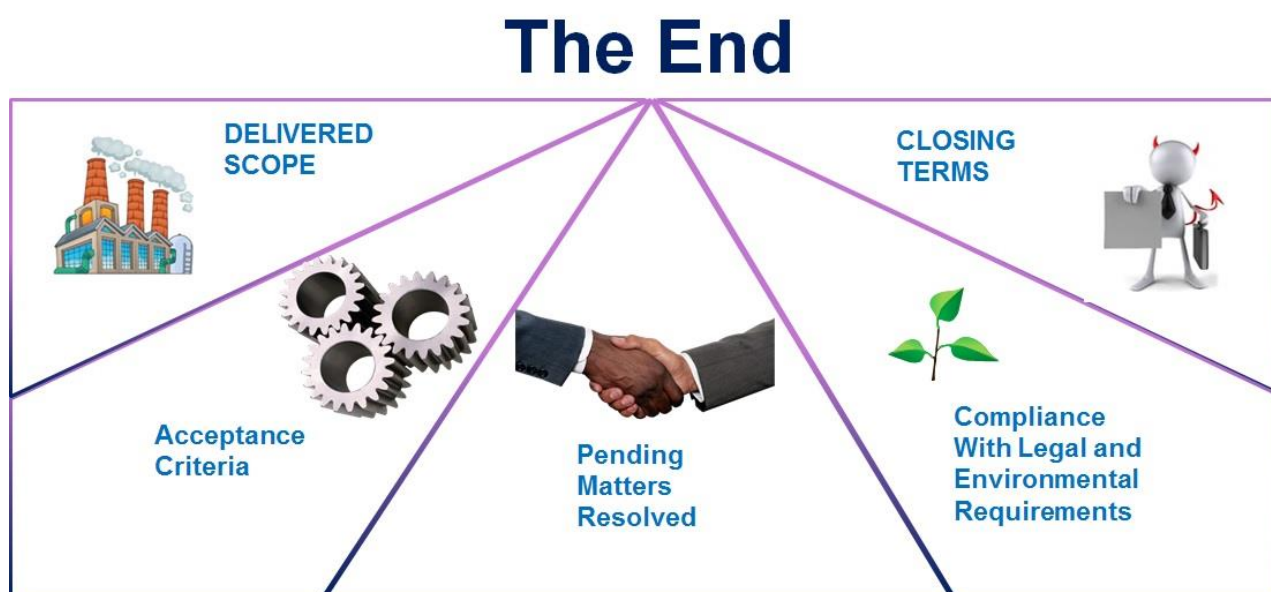


Fig. 1 - Melhor condição

De qualquer forma, não há contrato perfeito. Tudo pode acontecer ao longo de sua execução. Seria estranho dizer que nada mudará em um contrato, mesmo que seja perfeito.

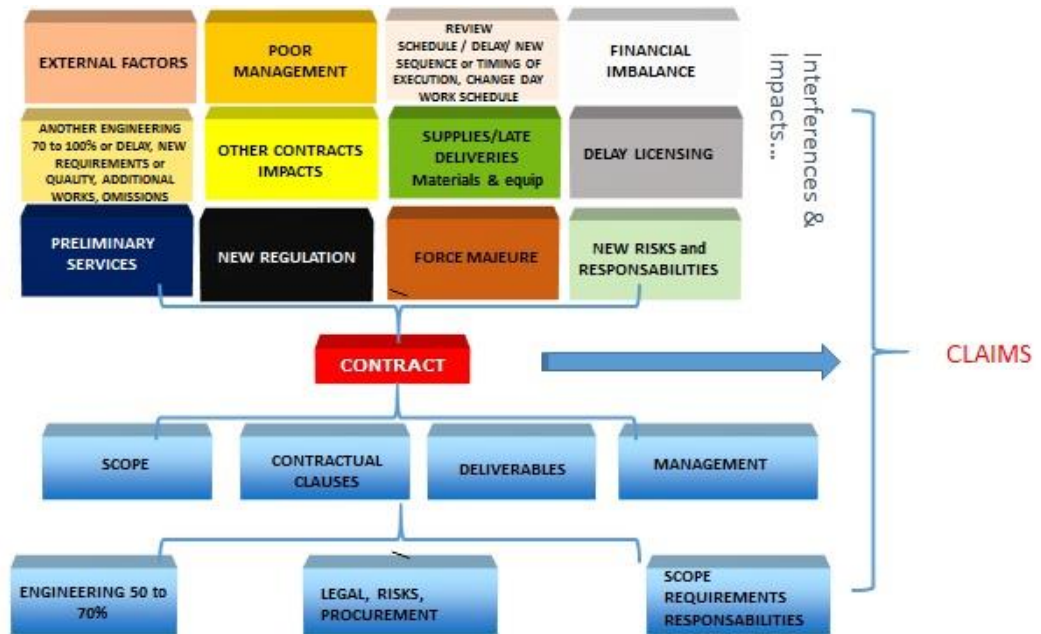


Fig 2 - Origem de algumas reclamações

A figura # 2 mostra em sua parte inferior alguns detalhes antes do contrato ser assinado. A parte acima mostra após contrato assinado, alguns impactos comuns que alteram os resultados.

Muitos projetos de construção nas últimas décadas tornaram-se cada vez mais complexos. Como resultado, as disputas cresceram da mesma maneira.

Cuidado: Problemas, Devemos manter os olhos abertos para:

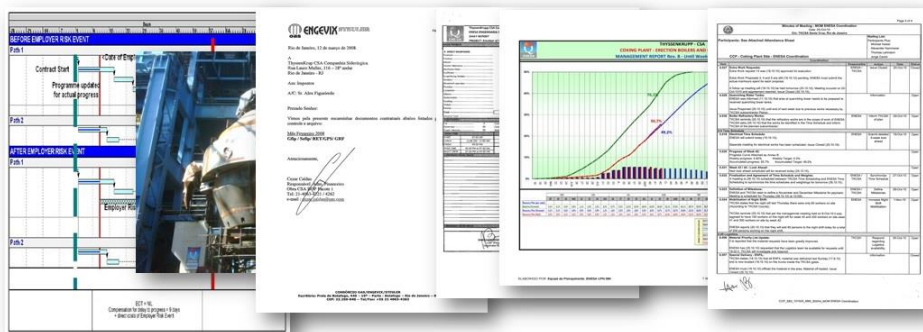
- Os sinais de aviso antecipado de uma disputa são claros.
- Siga a história do contrato desde o início.
- Decisões ou falta de decisões mudam o resultado.

Na fase inicial (BID), faça:

- Proposta x escopo da informação da etapa do projeto (verifique o escopo, valide o tipo de contrato usando a análise, use o melhor).
- RFI excessiva pode ser um problema no escopo, verificar, discutir internamente.
 - ✓ Informação solicitada e porquê
 - ✓ Proposed Resposta proposta pelo contratado
 - ✓ Impacto de custo potencial - "Sim" ou "Não" e estimativa potencial, se houver
 - ✓ Impacto em tempo potencial - "Sim" ou "Não" e dias potenciais, se houver
 - ✓ Alterar ordem requerida - "Sim" ou "Não"

- Entregas FEL, incluindo VIP e revisão de construtibilidade.
- Verifique a maturidade.
- Verifique os conflitos e inconsistências nos documentos.
- Use o controle de qualidade + lista de verificação em todos os documentos e desenhos antes da proposta.
- Verifique Omissões em documentos.
- Validar procedimentos e orientações, incluindo o escopo da mudança.
- Siga as definições PSP e PS.
- Siga as suposições e restrições.
- Inclua o tempo de conclusão das obras.
- Incluir DRB ou cláusulas de disputa no contrato.
- Compare os custos a todas as estimativas produzidas.
- Verifique detalhadamente todos os subcontratados. Inclua regras para qualquer mudança futura do subcontratado. Use as condições de subcontrato para construção.
- Transferir todas as informações deste estágio para o gerente de contratos.
- Inclua um procedimento claro para reclamações.

Durante a vida do contrato, gere, controle e atue:



- • Use uma linha de base clara + caminho crítico + cronograma perfeito com detalhes (evite jogos e fantasmas)
- Abra os olhos para os sinais de alerta precoce (desvio de cronograma, redução de mão-de-obra, baixa qualidade, baixa produtividade, outros)
- O projeto registra documentos com cronologia em um banco de dados.
- Duração estendida e atrasos. Trabalhe de perto em qualquer registro.
- Use TIA (para outros, verifique a AACE 29R-03: Análise de Cronograma Forense). O método do impacto no tempo não poderá ser usado a menos que um programa adequado tenha sido preparado, aceito e atualizado.
- Controle de desempenho: cronograma, custos e qualidade.

- Siga o procedimento de “gerenciamento de mudanças”. A requisição de mudança deve abordar custos e cronograma, nova linha de base, se necessário.
- Gerencie e controle o registro em detalhes.
- Use reuniões semanais como parte da gestão.
- Verifique pagamentos atrasados para sub-contratados e todos os impostos e taxas.

Ambas as partes devem gerenciar o contrato, agindo prontamente para identificar problemas e trabalhar em conjunto para elaborar uma solução aceitável com base nos termos e condições do contrato.

Se ambas as partes se concentrarem em alcançar o sucesso do contrato, a probabilidade de entregar o projeto dentro do prazo e do orçamento aumenta substancialmente.



No final de qualquer contrato, depois de verificar tudo, devemos ser capazes de apertar as mãos, considerando todos os problemas resolvidos.