



PROJETO
EU CONSTRUTOR

Fluxo de pagamentos da mão de obra

EM Engenheiro
Matheus

O contrato mão de obra é um instrumento fundamental para se manter uma obra dentro do custo, uma vez que a mão de obra corresponde a, aproximadamente, 40%, do valor total de uma obra.

Fechar o valor do contrato de mão de obra pode ser extremamente vantajoso, pois desta maneira asseguramos que não haverá alteração do valor total dessa frente ao longo da obra. Por outro lado, quando recorreremos à modalidade de contrato de mão de obra, corremos o risco de acontecerem aditivos de contrato ao final da obra caso o contrato não tenha sido bem pensado e detalhado.

Esses aditivos podem acabar levando a mão de obra a preços absurdos e são provenientes de dois principais fatores:

1 – Fluxo de pagamentos mal feito;

2 - Itens mal alinhados em contrato.

O fluxo de pagamento diz respeito a como você irá remunerar as equipes contratadas para realizar a obra. Ele que garantirá que o contratante não pague mais do que é devido e que o contratado não deixe de receber pelo que já fez. Idealmente, o fluxo de pagamento será pensado em termos do andamento da obra e da proporção de mão de obra utilizada em cada etapa da obra.

Sendo assim, podemos considerar que, tendo em vista todos os contratos de mão de obra que podem ser fechados em uma obra, as frentes se dividem aproximadamente de acordo com a proporção detalhada na tabela abaixo:

Fase cinza	Fundação, estrutura, reboco	55%
Acabamento	Assentamento de revestimentos, colocação de bancadas e finalização	20%
Elétrica	Instalação elétrica completa, incluindo infras de antena, internet, CFTV	7%
Hidráulica	Instalação hidráulica completa: água fria, água quente, esgoto, drenagem pluvial	7%
Pintura	Pintura interna e acabamento de fachada	8%
Outros	Telhado, instalação de portas, chumbar janelas, etc	3%

Obs: ao estabelecermos um fluxo de pagamentos devemos tomar muito cuidado com a parcela de entrada. Muitos empreiteiros pedem uma parcela enorme de entrada, às vezes entre 15% e 20% do valor total. Não recomendo fazer contratos com entradas altas, a entrada deve ser apenas um sinal para acordar aquele trabalho. O pagamento em si deve ser detalhado de acordo com o andamento da obra e de acordo com a quantidade de mão de obra que é necessária para cada etapa. Por isso sugiro o esquema contido na tabela abaixo:

Fase cinza

Pintura interna e acabamento de fachada	5%
Estrutura (pilares, vigas e laje)	60%
Alvenaria (tijolos)	14%
Reboco interno e contrapiso	9%
Reboco externo	9%
Outros (reaterros, rampas, limpeza, desmobilizações (barraco de obra, tapume, entulhos)	3%
100%	

Elétrica:

Elétrica

Padrão de energia e infras para laje	10%
Mangueiramento e caixinhas internas chumbadas	15%
Fiação completa	25%
Montagem do quadro	25%
Acabamentos de tomadas e interruptores	25%
Luminotécnica	-
100%	

*Luminotécnica: sugiro combinar à parte devido a possibilidade de se ter um projeto luminotécnico complexo.