

CONTRATO DE EMPREITADA GLOBAL

I – IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

CONTRATANTE: NOME, nacionalidade, estado civil, profissão, portador(a) do RG n.º X, inscrito(a) no CPF sob o n.º X, residente e domiciliado(a) na Rua X, Cidade xxx – Estado xxx, CEP X, doravante denominado(a) **EMPREITANTE**.

CONTRATADO: NOME, nacionalidade, estado civil, profissão, portador(a) do RG n.º X, inscrito(a) no CPF sob o n.º X, residente e domiciliado(a) na Rua X, Cidade xxx – Estado xxx, CEP X, doravante denominado **EMPREITEIRO**.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente contrato de empreitada, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir delineadas:

II – DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1^a – O presente instrumento tem como objeto a contratação do **EMPREITEIRO** para executar uma obra completa de (Detalhar a Obra: pavimentos, metragem, características gerais), a ser realizada na seguinte localidade: (endereço completo, inclusive nome do condomínio, se for o caso).

Parágrafo primeiro: Os projetos anexos definem o escopo da obra e são parte integrante deste contrato, a saber: (enumerar aqui os projetos existentes no momento da contratação, por exemplo: projeto arquitetônico, estrutural, elétrico, hidráulico, interiores, etc).

Parágrafo Segundo: Caso o **EMPREITANTE** queira executar modificações nos projetos acima referidos, o **EMPREITEIRO** lavrará uma nova proposta comercial, que será apreciada pelo **EMPREITANTE**, gerando um novo contrato à parte deste.

III – DO IMÓVEL

Cláusula 2^a – O(A) **EMPREITANTE** se declara legítimo(a) proprietário(a) do imóvel localizado no endereço descrito na Cláusula 1^a, o qual se encontra devidamente registrado no X Cartório de Registro de Imóveis do Município X (indicar livro e n.º da matrícula), com as seguintes características (descrever o imóvel conforme o registro).

IV – DAS OBRIGAÇÕES

Cláusula 3^a – É responsabilidade do **EMPREITEIRO** a execução global da obra e/ou serviço projetado e especificado, sendo-lhe facultado a contratação de ajudantes, arcando com todos os custos de mão de obra direta e indireta, fornecimento dos materiais, encargos sociais, trabalhistas e fiscais, ferramental, equipamentos, assistência técnica, benefícios e despesas indiretas, licenças inerentes à especialidade e tributos municipais, estaduais e federais, mobilização e desmobilização, incluindo o lucro da empresa, e tudo o mais necessário à perfeita e cabal execução e conclusão da obra e/ou serviços.

Parágrafo primeiro: Fica o **EMPREITEIRO** responsável pelos danos de qualquer natureza que ele ou seu pessoal venha a causar ao **EMPREITANTE** ou a terceiros, na execução dos serviços objeto deste contrato ou em conexão com eles, responsabilizando-se por eventuais indenizações.

Parágrafo segundo: Fica expressamente pactuado que, por força deste contrato, não se estabelece qualquer vínculo empregatício ou de outra natureza, entre os funcionários ou prestadores de serviços do **EMPREITEIRO** e o(a) **EMPREITANTE**, responsabilizando-se o **EMPREITEIRO** pela admissão, administração e gerenciamento de toda a mão-de-obra necessária para a execução dos serviços, bem como pelos pagamentos de salários dos trabalhadores por ela admitidos, além de todos os encargos sociais e fiscais, de qualquer natureza, incidentes sobre a folha de pagamentos, inclusive contribuições previdenciárias, para o imposto de renda, FGTS, PIS, etc.; e, sendo o **EMPREITEIRO** a empregadora do pessoal necessário à execução dos serviços aqui pactuados, cabe a ela, também, a obrigação de segurá-los contra riscos de acidentes do trabalho, e de observar rigorosamente todas as prescrições relativas às Leis Trabalhistas e Previdenciárias e/ou correlatas em vigor no País, respondendo pelas obrigações legais, mantendo o(a) **EMPREITANTE** livre de reclamações trabalhistas, previdenciárias, tributárias, de acidentes de trabalho e/ou quaisquer reivindicações de ordem social e/ou legal, obrigando-se ainda, a excepcionar o(a) **EMPREITANTE**, em juízo ou fora dele, na hipótese de reclamação sobre qualquer pretendido vínculo dessas naturezas.

Parágrafo terceiro: O **EMPREITEIRO** será o único responsável por quaisquer acidentes de que possam ser vítima os seus funcionários, quando nas dependências do **EMPREITANTE**, no desempenho dos serviços objeto desta contratação ou em conexão com eles.

Parágrafo quarto: O **EMPREITEIRO** deverá atender as disposições internas do estabelecimento da obra, tais como horários de funcionamento etc., não necessitando, contudo, de predeterminar horários ou funções, ficando assim caracterizado que exerce de maneira autônoma seus serviços, não mantendo nenhum vínculo trabalhista com o(a) **EMPREITANTE**, devendo, nada obstante, cumprir as obrigações contratuais previstas neste instrumento.

Parágrafo quinto: Como responsável pela execução global do empreendimento, fica determinado que a matrícula CNO da obra será aberta em nome do **EMPREITEIRO**, ficando este responsável por recolher o INSS dos funcionários na referida matrícula, e arcando com todos os custos

necessários para a plena quitação destes débitos perante a Receita Federal do Brasil, bem como a consequente obtenção da Certidão Negativa de Débitos, expedida pelo referido órgão Federal.

Cláusula 4^a – Toda a execução da obra contratada ficará sob a responsabilidade do **EMPREITEIRO**, observados rigorosamente os projetos arquitetônicos e de engenharia que serão fornecidos pelo(a) **EMPREITANTE**.

Cláusula 5^a – Eventuais alterações da obra no que diz respeito ao escopo do objeto do presente contrato somente poderão ser realizadas com expressa autorização do(a) **EMPREITANTE**.

Cláusula 6^a – Ficam as atividades desenvolvidas, no aspecto exclusivamente técnico, subordinadas à direção do engenheiro responsável geral pela obra.

Cláusula 7^a – O(A) **EMPREITANTE** poderá contratar, sob o regime de prestação de serviço autônomo, outros profissionais para realização conjunta da obra.

Cláusula 8^a – O fornecimento de EPI's (Equipamentos de Proteção Individual) será fornecido pelo(a) **EMPREITEIRO**.

Cláusula 9^a – Fica responsável o(a) **EMPREITEIRO** em fornecer os materiais necessários para a realização da obra, bem como equipamentos para locação e quaisquer outros recursos humanos ou materiais que se façam necessários para finalização do empreendimento. (Se o **EMPREITANTE** ficar responsável por fornecer alguma coisa, constituindo uma exceção a esta regra geral, deverá ser discriminado e explicado aqui. Por exemplo: alguns materiais muito caros que podem ser fornecidos à parte, ou itens que o contratante pretende reaproveitar da própria casa ou de outra obra, etc).

Cláusula 10^a – São, ainda, obrigações do(a) **EMPREITANTE**:

- a) Pagar pontualmente os valores correspondentes ao preço avençado da empreitada;
- b) Fornecer as plantas, projetos, especificações, desenhos, memoriais da obra e outros elementos e/ou condições que forem necessários a execução dos serviços;
- c) Garantir vias de acesso satisfatórias e seguras para veículos, equipamentos e materiais do **EMPREITEIRO** no canteiro de obras, até os pontos de descarga;
- d) Garantir acesso do pessoal de obras do **EMPREITEIRO** nos horários de trabalho e de seu pessoal técnico também fora de tais horários, sempre que assim solicitado, no canteiro de obras, com antecedência razoável;
- e) Cumprir todas as obrigações estabelecidas no presente contrato, especialmente, os prazos estabelecidos para pagamentos e demais encargos;

- f) Comunicar ao **EMPREITEIRO** com a devida antecedência no caso de impedimento de execução de qualquer atividade no canteiro de obras, ressalvadas as situações imprevistas ou força maior.
- g) Nas definições de obra ou escolha de materiais que dependem de sua decisão, apresentar as definições em tempo hábil para que a obra não atrasse.

Cláusula 11^a – A fiscalização dos serviços será feita pelo Engenheiro Civil responsável, o Sr. (neste ponto, inserir os dados do engenheiro responsável pela obra, que pode fazer parte do corpo de funcionários da equipe contratada, ou pode ser alguém contratado à parte para acompanhamento e fiscalização; importante registrar aqui o CREA do Engenheiro), que acompanhará rigorosamente a qualidade do material e mão de obra, empregados na execução dos serviços e não hesitará em exigir o cumprimento do contrato para a perfeita conclusão dos serviços no tempo estipulado na proposta.

V – DA CONCLUSÃO E ENTREGA DA OBRA

Cláusula 12^a – Concluída a empreitada, o **EMPREITEIRO** notificará por escrito o(a) **EMPREITANTE** para, em conjunto, fazerem a vistoria da obra, no prazo de X (dias/horas), visando à sua inspeção final.

Parágrafo primeiro: Estando em conformidade com o padrão de vistoria estabelecido, a empreitada será tida como aceita.

Parágrafo segundo: No caso do(a) **EMPREITANTE** não aceitar a empreitada, devido a defeitos ou não estar em conformidade com o padrão estabelecido no rol preestabelecido, o **EMPREITEIRO** terá prazo de X dias ou aquele que vier a ser acordado entre as partes para realizar as correções ou consertos necessários, mediante relatório entregue pelo(a) **EMPREITANTE**.

Parágrafo terceiro: Não vindo o **EMPREITEIRO** a cumprir o estabelecido no parágrafo segundo, o(a) **EMPREITANTE** poderá contratar serviços de demais terceiros para realizá-los, ficando o **EMPREITEIRO** obrigado a ressarcir os valores correspondentes.

Cláusula 13^a – 4 Aceita empreitada, caberá, ainda, à Contratada a sua limpeza geral, antes de ser entregue à Contratante.

Cláusula 14^a – A entrega da empreitada pela Contratada será feita mediante Termo de Recebimento da Empreitada firmado pela Contratante, no qual declarado que a obra está em perfeitas condições segundo o objeto do presente contrato.

Cláusula 15^a – O EMPREITEIRO, após a entrega efetiva da obra e sua respectiva aprovação, dá a plena garantia dos seus trabalhos, ficando asseguradas a solidez e segurança da edificação. A garantia compreende somente o resultado dos trabalhos realizados, tais como: problemas estruturais, erro na execução, infiltrações ou vazamentos, vícios construtivos, dentre outros; portanto, quaisquer ocorrências oriundas de uso normal, ou mesmo por culpa ou dolo do **EMPREITANTE**, não estão inclusos nesta.

Parágrafo primeiro: Fica estabelecido o tempo de garantia para cada serviço de acordo com os prazos recomendados pela Norma de Desempenho Brasileira (NBR 15575-1:2013-anexoD). A tabela completa se encontra em anexo a este contrato (ANEXO I).

Parágrafo segundo: Verificando-se tais prejuízos o **EMPREITEIRO** efetuará os consertos necessários às suas expensas, ou ressarcirá o **EMPREITANTE** no valor equivalente, em prazo máximo de dois meses.

VI – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

Cláusula 16^a – Para a realização dos serviços, fica ajustado que o(a) **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA** o valor total de **R\$ X (X)**, a ser efetuado da seguinte forma:

- a) Entrada de **R\$ X**, no ato da assinatura deste contrato;
- b) **X (X)** parcelas de **R\$ X (X)**, sempre no dia **10 (dez)** de cada mês, a contar do mês de início da obra.

Parágrafo primeiro: As parcelas deverão ser depositadas ou transferidas para a seguinte conta: agência **X**, banco **X**.

Parágrafo segundo: Os pagamentos das parcelas ficarão vinculados ao andamento da obra, respeitando a proporcionalidade dos seguintes critérios:

(Esta parte é uma das **principais de todo o contrato**, onde se estabelece uma proporção entre o que será pago e o andamento real da obra. Recomendo fortemente que aqui se aplique os percentuais expostos na aula “fluxo de pagamento de mão de obra”, ou, se for o caso, outros percentuais específicos aprovados pelo engenheiro da obra. A finalidade disso é evitar que as parcelas sejam pagas num dia fixo do mês, enquanto a obra não avança de maneira correspondente, o que certamente causará muitos conflitos e inviabilizará o término da obra).

Parágrafo terceiro: Conforme a conclusão dos serviços se adiantar, o pagamento poderá se adiantar proporcionalmente, sendo quitado antes do prazo estabelecido, se assim o acontecer; e, de

semelhante modo, caso os serviços se estendam para além do previsto, os pagamentos ficarão retidos até a conclusão das etapas arroladas no parágrafo anterior.

Parágrafo quarto: As parcelas deverão ser quitadas rigorosamente na data prevista, sob pena dos serviços serem interrompidos por falta de pagamento; fica ajustado ainda o juros de 0,033% ao dia após o vencimento, sendo a continuidade dos serviços sujeita a nova negociação, visando o resarcimento ao **EMPREITEIRO** dos prejuízos causados pela interrupção dos pagamentos e da consequente interrupção dos trabalhos.

VII – DO PRAZO DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Cláusula 17^a – A obra deverá ser concluída no prazo de **X** meses a contar do início da execução do projeto.

Parágrafo primeiro: Será descontado no prazo estipulado no *caput* quaisquer interrupções ocasionadas pelo(a) **EMPREITANTE** ocorridas no decorrer da execução da obra.

Parágrafo segundo: O **EMPREITEIRO** responde por atrasos a que ele ou seus auxiliares derem causa, excetuados aqueles decorrentes de caso fortuito ou força maior.

VIII – DA RESCISÃO

Cláusula 18^a – Qualquer das partes poderá rescindir o contrato, sem justa causa, mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, desde que atendidas as disposições constantes dos arts. 623 a 626 do Código Civil brasileiro.

Cláusula 19^a – Vindo a ser de interesse recíproco a rescisão do contrato, os contratantes ajustarão a forma e condições do desate contratual.

Cláusula 20^a – Constitui justa causa, com direito à denúncia do contrato sem aviso prévio ou indenização, por parte do **EMPREITEIRO**:

- a) A inobservância das obrigações contratuais;
- b) A constatação da execução da(s) etapa(s) da obra objeto do presente contrato com inobservância dos projetos arquitetônicos e de engenharia estabelecidos no(s) Anexos;
- c) A alteração dos projetos arquitetônicos e de engenharia estabelecidos sem a prévia anuência da Contratante ou sem o aval das autoridades competentes;

- d) A cessão do presente contrato, total ou parcial, sem anuênciā da Contratante;
- e) A revelação das informações objeto do presente contrato a terceiros, concorrentes ou pessoas não autorizadas.

Cláusula 21^a – Constitui justa causa, com direito à denúncia do contrato sem aviso prévio, ou indenização por parte do(a) **EMPREITANTE**:

- a) A inobservância das obrigações contratuais;
- b) A falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Contratante.

Cláusula 22^a – O presente contrato será obedecido e cumprido pelas partes em todas as cláusulas e condições, exatamente como nelas se dispõe, ficando certo que qualquer tolerância, desistência, modificação ou alteração a qualquer de seus termos ou condições somente terá valor se formalizadas por escrito, com a aceitação de ambas as partes contratantes, sempre dentro dos limites do que for expressamente estipulado.

IX – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

Cláusula 23^a – O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da sua assinatura e registro perante tabelionato de notas.

X – DO FORO

Cláusula 24^a – Fica eleito o foro da Comarca de (colocar aqui a cidade onde ocorrerá a obra) para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

(Cidade, estado, data)

NOME
(EMPREITANTE)

NOME
(EMPREITEIRO)

Testemunha:

CPF:

Testemunha:

CPF:

ANEXO I – PRAZOS DE GARANTIA

Sistemas, elementos, componentes a instalações	Prazos de garantia recomendados			
	Um ano	Dois anos	Três anos	Cinco anos
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos				Segurança e estabilidade global Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem ou acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Instalação Equipamentos			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	Instalação Equipamentos			
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas Tomadas/interruptores/disjuntores/fios/cabos/eletrodutos/caixas e quadros	Equipamentos		Instalação	
Instalações hidráulicas - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto Instalações de gás - colunas de gás				Integridade e estanqueidade
Instalações hidráulicas e gás coletores/ramais/louças/caixas de descarga/bancadas/metais sanitários/sifões/ligações fl exíveis/válvulas/registros/ralos/tanques	Equipamentos		Instalação	
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	Empenamento Descolamento Fixação			
Esquadrias de aço	Fixação Oxidação			

Sistemas, elementos, componentes a instalações	Prazos de garantia recomendados			
	Um ano	Dois anos	Três anos	Cinco anos
Esquadrias de alumínio e de PVC	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	Funcionamento Acabamento			
Funcionamento Acabamento		Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/ pastilhas		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	
Pisos de madeira – tacos, assoalhos e decks	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos em áreas molhadas	
Revestimentos especiais (fórmica, plásticos, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)		Aderência		
Forros de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Forros de madeira	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Pintura/verniz (interna/externa)		Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			
Vidros	Fixação			