

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE OBRA

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, Belo Horizonte – MG, CEP X. (Se a contratante for pessoa jurídica, fazer a qualificação igual a da Contratada).

CONTRATADA: NOME, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ X, sediada na Rua X, nº X, Bairro X, Cidade X, Estado X, CEP X, neste ato representada por seu titular, X, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG n.º X, inscrito no CPF sob o n.º X, residente e domiciliado na Rua X, Cidade X, Estado X, CEP X.

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

II – DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1^a – O presente contrato tem como objeto o gerenciamento técnico completo de uma residência com área de aproximadamente X m², (descrever a obra em termos de tamanho, pavimentos, disposição geral, benfeitorias e anexos).

III – DOS SERVIÇOS CONTRATADOS

Cláusula 2^a – Em relação à regularização perante órgãos públicos, o escopo dos serviços será o seguinte: (considerar os itens abaixo, para realmente ver se estão incluídos ou não no seu caso)

- a) Regularização perante o CREA/X, inclusive abertura e manutenção do livro de ordem;
- b) Assinatura da obra – emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de execução;
- c) Alinhamento de estratégia para contratações e recolhimentos de impostos perante os órgãos fiscais;

- d) Gerenciamento das ART's e Registros de Responsabilidade Técnicas (RRT's) de projetistas;
 - e) Criação do catálogo de notas fiscais a serem arquivadas, que porventura possam ser usadas como abatimento de futuros impostos.

Cláusula 3^a – Em relação aos projetos, o escopo dos serviços será o seguinte:

- a) Auxílio na contratação de todos os projetistas (elétrico, hidráulico, estrutural, fundações, automação, gás canalizado, ar-condicionado e os demais que existirem);
- b) Estudo da concepção estrutural do empreendimento e escolha dos melhores métodos construtivos;
- c) Coordenação de todos os projetistas, pilotando o processo, conciliando as disciplinas e gerenciando a adoção das soluções.

Cláusula 4^a – Em relação ao gerenciamento dos custos e prazos da obra, o escopo dos serviços será o seguinte:

- a) Estudo orçamentário da obra;
- b) Definição das metas de desembolso;
- c) Definição do cronograma físico, baseado no projeto final;
- d) Estabelecimento de ferramentas para controle dos custos;
- e) Aferição periódica dos desembolsos do projeto, reportando ao contratante a curva de gastos, buscando antever soluções para que o valor dispendido se mantenha dentro do planejado.

Cláusula 5^a – Em relação ao acompanhamento técnico durante a obra, o escopo dos serviços será o seguinte:

- a) Contratação dos prestadores de serviço, buscando no mercado os profissionais e equipes mais competentes para desenvolver o trabalho proposto;
- b) Gestão completa dos materiais, incluindo: realização dos levantamentos de quantitativo para compra, fase de cotação, negociação, acompanhamento da entrega, logística e recebimento no canteiro de obras;
- c) Controle do estoque de materiais no canteiro, zelando pelas melhores práticas de acondicionamento e conservação;

- d)** Condução dos serviços no canteiro de obras, orientando diariamente as equipes contratadas, apontando as soluções, comunicando metas, fiscalizando os trabalhos e negociando os pagamentos;
- e)** Gestão de serviços terceirizados, como caçambas, empreiteiros diversos, locações de equipamentos, dentre outros;
- f)** Realizar a manutenção de acesso de todos os contratados junto à administração do condomínio;
- g)** Realizar a gestão contratual das equipes contratadas, colhendo assinaturas, arquivando notas fiscais e cobrando garantias.

Parágrafo primeiro: A remuneração dos prestadores de serviço, bem como o pagamento pela aquisição dos materiais, ficará a cargo do(a) **CONTRATANTE**.

Parágrafo segundo: Eventuais danos ocasionados por culpa (negligência, imprudência ou imperícia) dos prestadores de serviço contratados são de responsabilidade exclusiva dos mesmos perante o(a) **CONTRATANTE**, ficando a **CONTRATADA** eximida de qualquer prejuízo causado por conduta praticada por terceiros.

Parágrafo terceiro: A **CONTRATADA** ficará responsável por realizar a coleta de preços e montar as planilhas de cotação, submetendo-as ao(à) **CONTRATANTE** para aprovação antes da conclusão de cada compra.

Cláusula 6^a – Em relação ao atendimento pós-obra, o escopo dos serviços será o seguinte:

- a)** Registro dos *builts* (detalhes que possam ter sido executados de maneira diferente do projetado);
- b)** Relatório técnico final;
- c)** Registros dos custos incorridos;
- d)** Baixa legal da documentação (CREA, Receita Federal e Estadual, Prefeitura etc);
- e)** Acompanhamento de possíveis manutenções (**estipular prazo pós-obra**);
- f)** Entrega do livro de garantias;
- g)** Registro de lições aprendidas.

Parágrafo primeiro: Os possíveis custos de manutenção, caso se verifiquem, serão arcados pelos respectivos prestadores de serviço, na ocisão do pós-obra, ficando A **CONTRATADA** responsável por agendar, gerenciar e fiscalizar a manutenção. Entretanto, caso as manutenções ocorram por decisões

equivocadas de Engenharia (escolha errada de técnica construtiva, sistemas equivocados de impermeabilização, etc), A **CONTRATADA** fica responsável arcará com as devidas recuperações.

IV – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

Cláusula 7^a – Para a realização dos serviços, fica ajustado que o(a) **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA** o valor total de R\$ X, a ser efetuado da seguinte forma:

- a) Entrada de R\$ X no ato de assinatura do contrato, visando os serviços da etapa pré-obra;
- b) R\$ X parcelas de R\$ X, sempre no dia X de cada mês, a contar do mês de início da obra.

Parágrafo único: As parcelas deverão ser depositadas ou transferidas para a seguinte conta corrente: Banco X, Agência X, Conta Corrente nº X, em nome de X, ou chave pix X.

(O modelo de remuneração da administração varia bastante. Ao invés de seguir o modelo acima, uma prática muito comum do mercado é adotar uma percentagem (%) sobre o desembolso do mês corrente, ficando essa taxa de administração normalmente entre 10% e 20% aplicada sobre o custo com materiais e mão de obra. Se esta modalidade for adotada, é preciso modificar os termos desta cláusula 7^a, definindo o seguinte: a) a taxa (%) que será adotada; b) como será aferido o desembolso, sobre o qual será aplicada a taxa (exemplo: o somatório de material e mão de obra do dia 1 ao dia 31 de cada mês); c) o dia do mês em que deverá ser depositado o pagamento da administração.)

V – DO PRAZO DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Cláusula 8^a – Os serviços contratados no presente instrumento serão prestados durante todo o prazo de construção, ficando este sujeito ao cronograma da obra, que deverá ser concluída no prazo de X meses a contar do início da execução do projeto.

Parágrafo primeiro: Caso ultrapassado o prazo estipulado no *caput* por culpa da **CONTRATANTE**, em razão de não disposição de recursos necessários para compra de materiais/contratação de prestadores de serviços, dentre outros motivos, ou caso o prazo seja ultrapassado por conta de prestadores de serviço terceirizados, não poderá o **CONTRATANTE** invocar responsabilização da **CONTRATADA** pelo atraso.

Parágrafo segundo: A **CONTRATADA** também não responde por intercorrências que se derem no curso da execução da obra que não forem de sua responsabilidade, como atrasos na entrega de materiais, roubos, furtos, guerras, epidemias, bloqueios, estragos causados por tempestades, enchentes, alagamentos, ventanias, raios, blackouts ou outros eventos oriundos de caso fortuito ou força maior.

Parágrafo terceiro: Caso seja verificado que o cronograma da obra excederá o prazo inicialmente estipulado, a forma de pagamento poderá ser revisada entre as partes, desde que o valor total do contrato não seja alterado. (Obviamente este parágrafo não se aplica quando a administração é contratada por meio de um percentual (%) sobre o desembolso. Nesses casos, quando a obra atrasa, a forma de pagamento não se altera, ou seja, a remuneração da administração continua sendo aferida da mesma forma nos meses em que o prazo foi extrapolado).

VI – DA RESCISÃO

Cláusula 9^a – Qualquer das partes poderá rescindir o contrato, mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, desde que atendidas as disposições constantes dos arts. 593 a 626 do Código Civil brasileiro, aplicando-se à **CONTRATADA** o que o texto legal refere ao empreiteiro.

Parágrafo único: Se rescindido o contrato, pelo(a) **CONTRATANTE**, sem justa causa, a indenização a que se refere o art. 623 do Código Civil não será inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do valor contido no *caput* da Cláusula 7^a. (Esta cláusula prevê uma multa caso o contratante dispense o administrador; todavia o valor da multa pode ser ajustado, ou até mesmo, esta cláusula pode ser removida, a depender do combinado).

VII – CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 10^a – O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da sua assinatura.

Cláusula 11^a – Fica outorgado à **CONTRATADA** o direito de divulgação dos trabalhos realizados para o(a) **CONTRATANTE**, inclusive em mídias digitais, valendo-se de imagens dos serviços, projetos e produto final, sendo vedado, contudo, expor quaisquer tipos de informações confidenciais do **CONTRATANTE**.

VIII – DO FORO

Cláusula 12^a – Fica eleito o foro da Comarca de (colocar aqui a cidade onde será executada 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
(CONTRATANTE)

NOME
(CONTRATADA)

Testemunha:

CPF:

Testemunha:

CPF:

OBS. 1: Se o contrato for apenas de acompanhamento de engenheiro civil, e não envolver a execução direta da obra, exclua as Cláusulas que não for realizar (p. ex.: a 2^a e a 5^a) e acrescente a Cláusula X abaixo (faça alterações pontuais que julgar conveniente de acordo com cada obra):

"**Cláusula X^a** – Fica estipulado que o serviço contratado compreende especificamente o acompanhamento técnico da obra referida na Cláusula 1^a, feito com base em relatórios e visitas técnicas, com objetivo de fiscalizar a execução do projeto e orientar o(a) **CONTRATANTE** sobre as tomadas de decisões que surgem no canteiro de obras, ficando excluído do entabulamento a execução da obra, a qual será performada por terceiro(s), a escolha do(a) **CONTRATANTE**."

OBS. 2: Geralmente, os contratos têm cláusula de multa por descumprimento do contrato. Fica a seu critério incluí-la.