

CONTRATO DE EMPREITADA PARCIAL

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 a execução ed uma obra 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: O presente contrato tem por escopo a seguinte relação de serviços a serem executados:

(Aqui, deverão ser descritas por extenso todas as atividades incluídas no contrato, todos os serviços, com o maior grau de detalhamento possível. Quanto mais detalhado e quanto mais se descrever aqui, melhor. Recomendo fortemente que você assista a aula “itens dúbios de contrato” a fim de dirimir os aspectos duvidosos e trazer o máximo de clareza para o escopo descrito aqui. Uma boa descrição de escopo pode consumir aqui uma ou duas páginas. Exemplo:

1- SERVIÇOS INICIAIS

- Execução de barracão de obra, com espaço para o armazenamento de materiais, equipamentos e banheiro de obra, bem como instalações elétricas e hidráulicas provisórias para o canteiro;
- Locação completa da obra, incluso a tabeira de madeira com a macação segundo os projetos arquitetônicos e estrutural;

- **2- FUNDAÇÃO**

- Fundação profunda: locação dos pontos de perfuração e acompanhamento dos furos; o valor do trado mecanizado não está incluso, será contratado pelo **EMPREITANTE**;
- Fundação superficial: escavação e execução de formas de madeira para sapatas e cintas de fundação, conforme especificado no projeto estrutural, incluindo uma camada de concreto magro com espessura de 05 cm nos fundos das cintas e blocos;
- Caso o trado mecanizado não consiga atingir a profundidade determinada em projeto, sendo necessário o serviço de rebaixamento manual de estacas, este serviço não está incluso, e devem ser contratadas à parte, pelo **EMPREITANTE**, equipes especializadas;

- **3 - ESTRUTURA**

- Execução de estrutura em concreto armado, de acordo com o projeto estrutural;

E ASSIM POR DIANTE.)

Parágrafo Terceiro: 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 dos serviços especificados na cláusula 1^a, fornecendo para isso toda a mão de obra necessária, sendo-lhe facultado a contratação de ajudantes, arcando com todos os custos de mão de obra direta e indireta,

encargos sociais, trabalhistas e fiscais, bem como todo o pessoal necessário à perfeita e cabal execução e conclusão da obra e/ou serviços.

Parágrafo primeiro: Fica o **EMPREITANTE** responsável por fornecer todos os materiais para a plena execução da obra, bem como toda a contratação de serviços especializados que não estejam no escopo citado da cláusula 1ª, parágrafo segundo. O **EMPREITEIRO** fica responsável, entretanto, por gerenciar o estoque do material e orientar o **EMPREITANTE** acerca das programações de compra. (em alguns casos, o contratado tem responsabilidades adicionais, como cotar os materiais, encontrar fornecedores, negociar as compras, etc, ficando o contratante responsável apenas pelos pagamentos. Estes detalhes podem ser adicionados aqui, se for o caso).

Parágrafo segundo: O **EMPREITANTE** será responsável também por remunerar os equipamentos locados ao longo da obra, tais como: escoras, betoneira, guincho, marteletes, vibrador de concreto, serra, andaimes, bem como outras ferramentas que se desgastarão por completo durante a obra, ficando assim caracterizadas como exclusivas da mesma, tais como: carrinho de mão, pá, enxada, alavanca, discos de corte, etc. (Os equipamentos locados e ferramentas podem ser combinados de outra forma, que não essa aqui. Em alguns casos o empreiteiro já possui alguns equipamentos e embute isso no custo dele; se for o caso, descrever aqui quais são estes equipamentos. Para as ferramentas menores, considero como custo da obra (portanto, responsabilidade do contratante) aqueles itens que acabam durante a obra e não podem ser reaproveitados em outra construção, tais como estes mencionados acima.)

Parágrafo terceiro: Caso se verifique o desperdício, inutilização ou extravio de material, ficará o **EMPREITEIRO** obrigado a restituí-los.

Parágrafo quarto: 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 quinto: 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 e remuneração dos trabalhadores por ela admitidos; 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 sexto: 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 sétimo: 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 oitavo: Fica ajustado que os recolhimentos de INSS realizados pelo **EMPREITEIRO** ao longo da obra, relativo aos seus funcionários, serão vinculados à respectiva matrícula CNO da obra; entretanto, as custas para quitação da certidão negativa de débitos ao final do empreendimento ficarão ao encargo do **EMPREITANTE**. (Neste ponto, basicamente, está sendo estabelecido o seguinte: a matrícula CNO é aberta em nome do contratante, visto que o contrato é de empreitada parcial, incluída somente mão de obra. Todavia, os recolhimentos que o contratado fizer poderão ser usados como abatimento de imposto. Se o contratado for informal, autônomo ou MEI, então não há abatimento de imposto que possa ser usado pelo contratante. Entretanto, se for uma construtora, ou empresa jurídica que possua funcionários contratados via CLT, o respectivo recolhimento de INSS feito pelo contratado poderá ser usado como abatimento de imposto pelo contratante, ao final da obra. Para que tudo fique claro, é aconselhável registrar nesta cláusula a modalidade de contratação dos funcionários do contratado).

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 – 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 10^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 11^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 os 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 12^a – 4 Aceita empreitada, caberá, ainda, à Contratada a sua limpeza geral, antes de ser entregue à Contratante.

Cláusula 13^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 14^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 comprehende 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), mas devem ser considerados apenas os itens incluídos no escopo deste contrato, arrolado na cláusula 1^a, parágrafo segundo.

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 15^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 16^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 17^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 18^a – Vindo a ser de interesse recíproco a rescisão do contrato, os contratantes ajustarão a forma e condições do desate contratual.

Cláusula 19^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 anuênciam da Contratante ou sem o aval das autoridades competentes;
- d) A cessão do presente contrato, total ou parcial, sem anuênciam da Contratante;
- e) A revelação das informações objeto do presente contrato a terceiros, concorrentes ou pessoas não autorizadas.

Cláusula 20^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 21^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 22^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 23^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 flexíveis/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			