# CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

## CT/ NUMERO DOCUMENTO

## DAS PARTES

CONTRATANTE: CLIENTE, brasileiro, CIVIL, PROFISSÃO, inscrito no RG RG e portador do CPF sob nº CPF, inscrito no email EMAIL, residente a ENDEREÇO DE CORRESPONDENCIA, doravante designada neste instrumento simplesmente como CONTRATANTE.

CONTRATADO: SUA EMPRESA, estabelecida à ENDEREÇO no município de CIDADE/UF, Cep: XX.XXX-XXX, inscrita no Cadastro de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o número CNPJ XX.XXX.XXX/XXXX-XX, email EMAIL@EMAIL.COM.BR e telefone/whatsapp +55 (XX) XXXX-XXXX, representado por seu representante legal na forma do contrato social, doravante designada CONTRATADA.

## DO OBJETO

O presente CONTRATO tem por objeto a prestação de serviço de administração de construção de uma residência unifamiliar sobre imóvel de propriedade/de posse legal do CONTRATANTE, situado a ENDEREÇO OBRA.

## DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADA

Executar a construção de acordo com o projeto arquitetônico a ser e/ou aprovado na Prefeitura municipal de CIDADE/UF, e também de acordo com demais documentos técnicos de projeto, especialmente o projeto executivo de arquitetura, o projeto estrutural e de instalações elétricas e hidráulicas, os quais o CONTRATANTE declaram ter tido acesso.

Orçar e planejar a Obra na plataforma appOBRA de acordo com os documento referenciais fornecidos.

Supervisionar, coordenar e fiscalizar a execução de todos os serviços necessários ao bom e correto andamento da Obra, dar assistência e orientação técnica aos executores, fornecedores de materiais e serviços e ao CONTRATANTE, quando este solicitar, e em tudo o que for necessário para a correta execução dos trabalhos.

Programar e requisitar materiais (com sobra quando necessário) e serviços necessários a obra em nome do CONTRATANTE, com base no orçamento executado, o qual sera disponibilizado ao CONTRATANTE, em ao menos 1 (uma) opção através da plataforma appOBRA, através da qual, o CONTRATANTE deve aprovar ou não o orçamento enviado.

Fornecer o acesso gratuito ao CONTRATANTE a plataforma appOBRA.com.br para que o CONTRATANTE possa verificar em tempo real os valores orçados e realizados ao longo da obra, o prazo planejado e realizado da obra e os itens de qualidade atendidos.

 Disponibilizar atraves da plataforma appOBRA.com.br, os projetos, fotos de obra, contas, faturas e/ou notas fiscais ao CONTRATANTE.

Conferir e inspecionar os materiais entregues na Obra, bem como sua aplicação, adotando providências para que não haja falta de materiais, assim como desorganização de mão obra, a fim de evitar prejuízos ao bom andamento da obra.

Fornecer as contas ao CONTRATANTE através da plataforma appOBRA, as contas, descriminada por valor, data de vencimento e forma de pagamento, para que este, em tempo mínimo de 2 dias, possa providenciar o pagamento aos fornecedores.

## DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

Pagar os honorários da CONTRATADA, bem como a terceiros fornecedores de serviços e materiais, nas formas e datas aprazadas, incluindo alterações que se fizerem necessárias.

Manter as contas disponibilizadas na plataforma appOBRA.com.br atualizadas, inserindo o comprovante quando necessário, sobretudo em casos de comprovação de transferencia bancária.

Arcar com todos os custos da construção, sem exceção, desde materiais, serviços, fretes, taxas e/ou impostos.

Fornecer todas as informações requeridas, necessárias à prestação dos serviços prontamente, bem como autorizar a entrada no imóvel sempre que necessário, e a manter todos os contatos atualizados.

Contratar seguro de responsabilidade civil de obras.

Comunicar imediatamente a CONTRATADA sobre eventuais reclamações feitas contra seus subordinados, assim como sobre danos por ele causados, sob pena de elidir a responsabilidade da CONTRATADA.

Findo o prazo de obra, fazer download de todas as informações que julgar conveniente da plataforma appOBRA.com.br em até 30 (trinta) dias, sob pena de perder os dados armazenados.

## DOS PRAZOS

Os serviços serão executados no prazo estimado de XX meses.

É do interesse do CONTRATADO a conclusão da obra dentro do menor prazo possível, respeitando a boa execução, contudo, por depender de fatores alheios a sua vontade (compra, entrega, alterações ou ampliações de escopo) não é de sua responsabilidade a garantia do prazo ou qualquer dano decorrente de atraso.

## DOS HONORÁRIOS

Pela execução do serviço de acompanhamento de obra o CONTRATANTE pagará a CONTRATADA o honorário equivalentes ao percentual de XX% (X por cento) de todos os custos envolvidos na construção, no período que o CONTRATANTE estiver prestando o serviço, a serem computados mensalmente através das contas disponibilizadas na plataforma appOBRA.com.br.

Os honorários serão adicionados nas contas a pagar na plataforma appOBRA.com.br, todo dia 05 de cada mês vencido, a ser pago através de depósito bancário em nome do CONTRATADA, conforme mencionado nas partes, a ser depositado no Banco X, Agência Y, Conta Corrente W.

Todo pagamento feito fora dos respectivos prazos aqui estabelecidos, serão devidos com multa à razão de 10% sobre o valor em atraso, e atualizados por juros de 1% ao mês, excluindo eventuais indenizações por danos decorrentes do atraso. A inadimplência reiterada, ou por mais de 30 (trinta) dias, dará ensejo à rescisão contratual a critério da CONTRATADA.

A CONTRATADA poderá interromper os serviços de acompanhamento no décimo quinto dia de atraso nos pagamentos do mês anterior, sem que isso caracterize abandono de obra, e poderá retomar, a seu critério, após a regularização dos pagamentos, sem que implique em novação ou aceitação tácita do atraso.

A CONTRATADA não é obrigada a pagar nenhum tipo de custo direto ou indireto que não esteja intrinsecamente ligada a sua prestação de serviço listada no objeto supracitado.

## ENTREGA DA OBRA

Ao final da obra, será realizada vistoria conjunta com a presença da CONTRATADA e CONTRATANTE para verificação dos serviços entregues. Nesta ocasião, o CONTRATANTE deverá elencar todos os itens que não estejam de acordo, oportunizando os esclarecimentos e, se for o caso, de reparos necessários junto aos fornecedores responsáveis.

Havendo reparos, na ocasião da vistoria, será marcada nova data para entrega final da obra, sem ônus para as partes. Não havendo reparos, ou após realizados os reparos, a obra será recebida pelos CONTRATANTES, aceita para nada mais reclamarem a qualquer título.

Após devidamente recebida a obra como boa e perfeita, não poderá o CONTRATANTE reclamar defeitos, exceto quando se tratar de vício redibitório.

Caso haja recusa injustificada em se receber a obra, estará constituído em mora o CONTRATANTE, que será, ainda, responsabilizado por perdas e danos ocasionados a CONTRATADA.

O não comparecimento em vistoria final, bem como o silencio superior a dez dias, será considerada com aceita, para todos os fins.

Uma vez firmado o Termo de Recebimento de Obra, este CONTRATO se dá por cumprido. Em nenhuma hipótese a CONTRATADA fará a intermediação entre o CONTRATANTE e os terceiros, para que estes prestem as respectivas garantias.

## DA RESPONSABILIDADE PELAS CONDIÇÕES DA OBRA

As partes concordam que a responsabilidade da CONTRATADA limita-se à verificação da adequação da obra ao projeto, e solucionar problemas técnicos de execução que eventualmente apareçam no curso da obra.

A CONTRATADA e/ou seu preposto fará visitas na obra de acordo com critérios técnicos e cuja quantidade e periodicidade que será por ela definida, considerando a etapa e andamento da obra.

É do interesse do CONTRATADO a conclusão da obra dentro do menor custo orçado, respeitando a boa execução, contudo, por depender de fatores alheios a sua vontade (compra, variações, alterações ou ampliações de escopo) não é de sua responsabilidade a garantia do preço ou qualquer alteração de preço em relação ao orçamento feito na plataforma appOBRA.com.br

A CONTRATADA em nenhuma hipótese se responsabilizará por passivos trabalhistas do empreiteiros e/ou dos fornecedores, pela fiscalização do empreiteiro contratado e sua equipe, controle e frequência do pessoal em obra, atrasos e prejuízos decorrentes de defeito na prestação de serviços de terceiros e da mão de obra contratada, pela pontualidade e saúde financeira das empresas fornecedoras, pela qualidade dos produtos entregues, cabendo somente o apontamento dos problemas a parte infratora, do acompanhamento das soluções e informação ao CONTRATANTE quando necessário.

Todas as comunicações entre CONTRATANTE e CONTRATADA se darão na plataforma appOBRA.com.br com fins a historiar o processo. Em razão da celeridade propiciada pelo celular e Whatsapp as comunicações ali serão restritas às urgências. Valerão como prova, o CONTRATO escrito, comunicação na plataforma appOBRA.com.br, comunicações escritas, mensagens por e-mail, e comunicações por Whatsapp, as primeiras prevalecendo sobre as seguintes. Serão considerados válidos os endereços de email e telefone/whatsapp citados na descrição das partes.

O suporte técnico ao CONTRATANTE e a fornecedores ocorrerá das 8:00h às 18:00h de segunda à sexta-feira. Visitas requeridas pelos CONTRATANTES serão previamente agendadas, comunicações quaisquer, exceto e-mails e urgências, fora do horário supracitado serão desconsideradas.

A CONTRATADA, em nenhuma hipótese, assumirá custos e despesas decorrentes de mudança, de instalações ou montagens de nenhum item, tampouco será responsável por danos ocasionados por terceiros, no manuseio, montagem ou transporte dos mesmos.

A CONTRATADA não tem nenhuma responsabilidade pelo recebimento e/ou guarda de móveis, eletros e/ou qualquer outro objeto que não componha seu custo e escopo de administração.

O pagamento de todo produto e serviço será de inteira responsabilidade do CONTRATANTE, feito diretamente aos respectivos fornecedores, e sobre os quais a CONTRATADA não tem qualquer responsabilidade.

A CONTRATADA se reserva o direito de indicar profissionais prestadores de serviços e fornecedores, marceneiros, gesseiros, empreiteiros, assistentes técnicos e demais parceiros aos quais está habituada, cuja contratação é opcional, não implicando em nenhuma hipótese na assunção de responsabilidade sobre a prestação de serviços realizada por terceiros ou sobre os materiais adquiridos, nos termos do artigo 14, parágrafos 3 e 4 do Código de Defesa do Consumidor.

É de responsabilidade de cada fornecedor e prestador de serviço o cumprimento das normas técnicas, cronograma e qualidade de execução dos serviços contratados, o acompanhamento de seu pessoal, assim como a garantia PÓS OBRA.

A CONTRATADA se responsabiliza pela garantia da obra após a finalização dos serviços e entrega definitiva da obra, podendo prestar assistência técnica em casos de defeito na execução que decorram diretamente dos serviços por ela prestados, pelo prazo máximo de 3 meses, salvo vícios ocultos. Não será prestada assistência em razão de defeitos de fabricação de produtos adquiridos, do desgaste natural das instalações, fissuras em alvenaria, do funcionamento de instalações de equipamentos, ou que decorram de defeito do produto ou serviço adquirido. Manutenções residenciais são comuns, devendo ser contratado fornecedor específico para eventuais necessidades ou, de preferência, contratar os mesmos fornecedores que executaram tais serviços para realizar as respectivas manutenções;

Para evitar atrasos de obra por falta de pagamento a terceiros, a CONTRATADA poderá consolidar todas as tratativas finais com os terceiros, e regularmente informar aos CONTRATANTES as datas e dados bancários para pagamento. As partes estão cientes que se trata de liberalidade concedida pela CONTRATADA, e em nenhuma hipótese implicará em responsabilidade quer pelo pagamento, quer pelos serviços, tampouco obrigatoriedade de manter livros ou relatórios de controles contábeis.

## SUSPENSÃO, VIGÊNCIA E RESCISÃO

O presente CONTRATO entra em vigor na data de sua assinatura, e encerra-se mediante assinatura do Termo de recebimento da Obra.

A qualquer momento, poderão as partes rescindir este CONTRATO, independente do motivo, desde que avisem previamente a outra parte, com antecedência mínima de 30 DIAS (trinta dias).

A rescisão sem justa causa pela CONTRATADA não lhe retira o direito ao recebimento pelos serviços já prestados.

Em caso de rescisão sem justa causa por parte do CONTRATANTE, este deverá arcar com as despesas e os lucros cessantes relativos aos serviços feitos.

## DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

É defeso de qualquer das partes ceder ou transferir total ou parcial, os direitos e obrigações decorrentes deste CONTRATO.

O projeto utilizado na obra, e respectivas revisões e alterações no curso da obra é o resultado do trabalho intelectual do arquiteto, sendo reservado todos os direitos autorais dos projetos, invenções e peças gráficas elaborados na prestação dos serviços por força deste CONTRATO, estão reservados a seu autor na forma da legislação (art.22 da Lei 9.610/98). As partes reconhecem e se comprometem que não poderão reivindicar ou alegar, de qualquer forma, sob nenhum pretexto e em tempo algum, qualquer direito ou licença sobre as informações prestadas e projetos realizados, ou pleiteará direitos de natureza autoral.

A CONTRATADA se resguarda o direito de realizar recesso coletivo de até 20 dias no final de dezembro e começo de janeiro.

O CONTRATANTE autoriza expressamente a utilização, independentemente de qualquer ônus, de todo o material promocional do projeto e da obra, tais como imagens, fotografias, vídeos, maquetes eletrônicas e outros, especialmente para fins publicitários e composição de portfólio, desde que mantendo os dados do CONTRATANTE preservados.

A CONTRATADA não se responsabiliza por usos diversos ou alterações ocorridas no projeto ou na obra, que estiverem em desacordo com os projetos originais.

Este CONTRATO prevalece sobre quaisquer acordos anteriores havidos entre as Partes em relação à matéria aqui tratada e aplica-se a eventuais relações comerciais entre as Partes anteriores à presente data. Quaisquer alterações, aditivos ou modificações no presente CONTRATO somente serão válidas e exequíveis perante as Partes mediante aditamento contratual escrito e assinado pelas Partes e duas testemunhas.

Os serviços ora contratados serão executados pela CONTRATADA sem caráter de exclusividade, não constituindo entre as Partes qualquer relação de subordinação ou hierarquia, nem tampouco estabelece qualquer vínculo empregatício ou de responsabilidade da CONTRATANTE com relação à CONTRATADA, ou entre os fornecedores e seus prepostos envolvidos na prestação dos serviços e as partes deste CONTRATO.

A eventual aceitação, por uma das Partes, do inadimplemento, pela outra, de quaisquer cláusulas ou condições deste CONTRATO, a qualquer tempo, deverá ser interpretada como mera liberalidade, não implicando, portanto, em novação, dação, transação, compensação e/ou remissão, ou ainda, em desistência de exigir o cumprimento das obrigações acordadas ou do direito de pleitear a execução total de cada uma das obrigações ora pactuadas.

O descumprimento das obrigações contratuais ora estabelecidas dará ensejo à rescisão contratual por iniciativa da parte prejudicada, desobrigando-a do cumprimento de suas obrigações, a partir de então, não excluindo a reparação por danos que eventualmente decorrerem do descumprimento.

Qualquer comunicação requerida de uma parte para a outra, relacionada ao presente CONTRATO, deverá ser entregue pessoalmente, por email ou enviada pelo correio.

Se qualquer disposição contida neste CONTRATO for considerada inválida, ilegal ou inexequível de qualquer forma, a validade, legalidade ou exequibilidade das outras disposições contidas neste CONTRATO não será afetada ou prejudicada de qualquer maneira em virtude do referido fato. As partes deverão negociar de boa-fé a substituição das disposições inválidas, ilegais ou inexequíveis por disposições válidas,

As Partes e as testemunhas envolvidas neste instrumento afirmam e declaram que esse documento poderá ser assinado eletronicamente, com fundamento no Artigo 10, parágrafo 2º da MP 2200-2/2001, e do Artigo 6º do Decreto 10.278/2020, sendo as assinaturas consideradas válidas, vinculantes e executáveis, desde que firmadas pelos representantes legais das Partes. Consigna-se no presente instrumento que a assinatura eletrônica dará-se através do sistema Clicksign (www.clicksign.com.br) com autenticação através de token enviado via e-mail das partes. As Partes renunciam à possibilidade de exigir a troca, envio ou entrega das vias originais (não-eletrônicas) assinadas do instrumento, bem como renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na medida máxima permitida pela legislação aplicável.

A CONTRATANTE, em razão do presente CONTRATO, autoriza que a CONTRATADA disponha dos seus dados pessoais e dados pessoais sensíveis, fornecidos para execução dos serviços ora contratados, de acordo com os artigos 7° e 11 da Lei n° 13.709/2018, desde que a finalidade seja exclusivamente o cumprimento das obrigações aqui pactuadas, cabendo ao CONTRATADO, na qualidade de controlador, o compartilhamento e o tratamento responsável nos termos da lei, podendo a CONTRATANTE, a qualquer momento, revogar o consentimento, desde que o faça por escrito.

As partes elegem o foro da cidade de CIDADE/UF para dirimir eventuais litígios decorrentes deste CONTRATO, por mais privilegiado que outra seja, quer em razão da localização do imóvel, quer em razão do domicílio as partes.

E por estarem justos e contratados, assinam as partes o presente instrumento de 7 páginas, em 2 (duas) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas que a tudo assistiram, obrigando-se a cumpri-lo em todos os termos na mais estrita boa-fé, valendo como título executivo podendo ser protestado extrajudicialmente, em caso de inadimplência.

CIDADE, DIA de MÊS de ANO.