

## [Modelo] Contrato de Empreitada

### ! AVISOS !

Empreitada é o contrato mediante o qual o proprietário da obra contrata um empreiteiro, que se obriga a realizar uma obra específica, pessoalmente ou por intermédio de terceiros, mediante remuneração. Tanto o contratante quanto o contratado podem ser pessoas físicas, empresários individuais ou pessoas jurídicas

A direção do trabalho é do próprio empreiteiro, sem vínculo de subordinação. O empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela só com seu trabalho ou com ele e os materiais. Há a possibilidade de se determinar, ainda, o prazo em que a obra deverá ser concluída e entregue a seu dono.

### Modelo

#### CONTRATO DE EMPREITADA

#### CONTRATANTE:

##### (Se o contratante/dono (a) da obra for pessoa jurídica)

RAZÃO SOCIAL, Nome Fantasia (opcional), CNPJ nº: \_\_\_\_\_, E-mail (opcional), com sede em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

Neste ato representada por: Nome completo, na qualidade de (cargo), CPF nº \_\_\_\_\_, Documento de Identificação ( ! Carteira de Identidade - RG / Registro Nacional de Estrangeiro - RNE / Identidade Funcional / Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS / Carteira Nacional de Habilitação- CNH / Passaporte ! ) nº \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_.

##### (Se o contratante/dono (a) da obra for empresário individual)

NOME EMPRESARIAL, nacionalidade, estado civil, profissão, CNPJ nº, CPF nº \_\_\_\_\_, E-mail (opcional), com endereço em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

##### (Se o contratante/dono (a) da obra for pessoa física)

NOME, nacionalidade, estado civil, profissão, CPF nº \_\_\_\_\_, Documento de Identificação ( ! Carteira de Identidade - RG / Registro Nacional de Estrangeiro - RNE / Identidade Funcional / Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS / Carteira Nacional de Habilitação- CNH / Passaporte ! ) nº \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_, E-mail (opcional), com endereço em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

#### CONTRATADO:

**(Se o contratado/empreiteiro for pessoa jurídica)**

RAZÃO SOCIAL, Nome Fantasia (opcional), CNPJ nº: \_\_\_\_\_, E-mail (opcional), com sede em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

**(Se o contratado/empreiteiro for empresário individual)**

NOME EMPRESARIAL, nacionalidade, estado civil, profissão, CNPJ nº, CPF nº \_\_\_\_\_, E-mail (opcional), com endereço em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

**(Se contratado/empreiteiro for pessoa física)**

NOME, nacionalidade, estado civil, CPF nº \_\_\_\_\_, Documento de Identificação ( ! Carteira de Identidade - RG / Registro Nacional de Estrangeiro - RNE / Identidade Funcional / Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS / Carteira Nacional de Habilitação - CNH/ Passaporte ! ) nº \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_, E-mail (opcional), com endereço em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

As partes acima elencadas, Contratante e Contratado, firmam entre si o presente Contrato de Empreitada, conforme cláusulas a seguir.

**CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO**

Por meio deste contrato, o CONTRATADO se compromete a realizar a seguinte obra: \_\_\_\_\_ (Descreva detalhadamente qual será a obra que o empreiteiro executará: construção de um sobrado, com 3 quartos e 2 banheiros no piso superior e uma cozinha, uma sala de estar e uma de jantar e um banheiro no piso inferior), para fins \_\_\_\_\_, localizado em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

§ 1º. Os serviços necessários à realização da obra descrita serão prestados com total autonomia, liberdade de horário, sem pessoalidade e sem qualquer subordinação ao CONTRATANTE.

**(Se o empreiteiro for responsável apenas por executar os serviços, utilize o § 2º da seguinte forma)**

§ 2º. O CONTRATADO apenas concorrerá com a mão-de-obra, sendo de responsabilidade do CONTRATANTE o fornecimento de todos os equipamentos e materiais necessários à execução da referida obra.

**(Se o empreiteiro for responsável por executar os serviços e por fornecer os materiais, utilize o § 2º da seguinte forma)**

§ 2º. O CONTRATADO fornecerá a mão-de-obra, bem como todos os equipamentos e materiais necessários à integral execução da referida obra.

**(Se as responsabilidades entre os contratantes forem divididas de forma diferente das estipuladas acima, utilize o § 2º da seguinte forma)**

§ 2º. Os custos com os materiais e equipamentos necessários para a obra serão repartidos entre as partes da seguinte forma: \_\_\_\_ (Descreva com detalhes como será feita a divisão entre as partes: o contratado se compromete a utilizar seus próprios equipamentos para a construção, e o contratante arcará com os materiais necessários).

§ 3º. A obra contratada estará sujeita à ampla fiscalização do CONTRATANTE ou de pessoa por ele indicada, a fim de vistoriar os trabalhos praticados e de fornecer eventuais orientações na construção.

#### **CLÁUSULA 2ª - DO PRAZO**

O prazo para a integral execução da obra será de: \_\_\_\_, a contar (do primeiro dia útil seguinte à assinatura do presente instrumento / a contar de: dd/mm/aaaa).

§ 1º. Findo o prazo estipulado, o contrato será automaticamente rescindido, sem necessidade de aviso prévio da outra parte.

§ 2º. Não serão contabilizadas no prazo fixado nesta cláusula eventuais interrupções na execução das atividades da empreitada, desde que decorrentes de justa causa

#### **CLÁUSULA 3ª - DA REMUNERAÇÃO**

Em contrapartida aos serviços prestados, o CONTRATADO receberá a quantia de R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_), a ser paga da seguinte maneira: \_\_\_\_ (Descreva como que será realizado o pagamento: pagamento integral à vista, na data de assinatura do contrato; quantia total dividida em três parcelas com o valor de R\$ 750,00 cada).

§ 1º. O valor fixado nesta cláusula compreende todos os gastos a serem realizados com a (mão-de-obra contratada / obra contratada / obra, nos termos aqui contratados), inclusive encargos trabalhistas, sociais, previdenciários e securitários, nada mais sendo devido pelo CONTRATANTE além desta quantia.

§ 2º. Em caso de acréscimos ou reduções nos custos da obra, tais como aqueles referentes aos salários dos empregados ou dos materiais utilizados, as partes poderão requerer a revisão do preço determinado neste contrato.

§ 3º. O novo preço será objeto de Termo Aditivo, a ser devidamente assinado pelas partes contratantes e por 02 (duas) testemunhas;

§ 4º. O CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO os aumentos e acréscimos, segundo o que for arbitrado, se, sempre presente à obra, por continuadas visitas, não podia ignorar o que se estava passando e nunca protestou.

**(Se estabelece multa para o caso de atraso no pagamento, acrescente o parágrafo a seguir)**

§ 5º. Em caso de mora no pagamento, será aplicada multa de \_\_\_\_% (\_\_\_\_ por cento) sobre o valor devido, bem como juros de 1% (um por cento), por mês de atraso.

#### **CLÁUSULA 4ª - DA ENTREGA DA OBRA**

No momento de entrega da obra, o CONTRATANTE realizará vistoria técnica, para verificar as condições e as características desta.

§ 1º. O CONTRATANTE poderá se recusar a receber a obra, caso:

- I. O CONTRATADO tenha se afastado dos planos ou das instruções recebidas;
- II. Na ausência de planos ou instruções específicas, não tenha o CONTRATADO seguido as regras de arte ou do costume do local;
- III. A obra apresente defeitos ou seja inapta ao uso regular para o qual se destina;

**(Se for estabelecido prazo para a entrega da obra, acrescente o seguinte inciso)**

IV. A obra não tenha sido entregue no prazo fixado neste contrato;

**(Se o empreiteiro for responsável por executar os serviços e por fornecer os materiais, acrescente o seguinte inciso)**

V. Tenham sido utilizados materiais de má qualidade, que comprometam a solidez e a segurança da obra.

§ 2º. No caso do parágrafo anterior, poderá ainda o CONTRATANTE optar por receber a obra, com abatimento do preço.

§ 3º. Após devidamente recebida a obra como boa e perfeita, não poderá o CONTRATANTE reclamar defeitos, exceto quando se tratar de vício redibitório.

§ 4º. Caso haja recusa injustificada em se receber a obra, estará constituído em mora o CONTRATANTE, que será, ainda, responsabilizado por perdas e danos ocasionados ao CONTRATADO.

## **CLÁUSULA 5ª - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO**

São obrigações do CONTRATADO:

- I. Entregar, da forma e no prazo ajustados, a obra descrita neste contrato;
- II. Realizar, com a devida dedicação e seriedade e em cumprimento dos detalhes, projetos e especificações, os serviços necessários à conclusão da obra;
- III. Respeitar as normas técnicas e as condições de segurança aplicáveis à espécie de trabalho prestado;
- IV. Fornecer as notas fiscais referentes aos pagamentos efetuados pelo CONTRATANTE;
- V. Fornecer toda a mão-de-obra necessária à execução e conclusão da obra, da forma e no prazo ajustados;

VI. Responsabilizar-se pelos atos e omissões praticados por seus subordinados, bem como por quaisquer danos que os mesmos venham a sofrer ou causar para o CONTRATANTE ou terceiros;

VII. Arcar devidamente, nos termos da legislação trabalhista, com a remuneração e demais verbas laborais devidas a seus subordinados, inclusive encargos fiscais e previdenciários referentes às relações de trabalho;

VIII. Arcar com todas as despesas de natureza tributária decorrentes dos serviços especificados neste contrato;

IX. Cumprir todas as determinações impostas pelas autoridades públicas competentes, referentes a estes serviços;

X. Reparar os defeitos e as desconformidades eventualmente apresentadas pela obra em relação ao projeto, às normas e às instruções recebidas;

XI. Manter sigilosas, mesmo após findo este contrato, as informações privilegiadas de qualquer natureza às quais tenha acesso em virtude da execução desta obra;

XII. Providenciar, em boa qualidade, todos os materiais, os equipamentos e demais meios necessários à correta execução da obra.

#### **CLÁUSULA 6ª - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE**

São obrigações do CONTRATANTE:

I. Fornecer todas as informações necessárias à realização da obra, inclusive especificando os detalhes e a forma de como ela deve ser entregue;

II. Efetuar o pagamento, nas datas e nos termos definidos neste contrato;

III. Comunicar imediatamente o CONTRATADO sobre eventuais reclamações feitas contra seus subordinados, assim como sobre danos por ele causados;

IV. Receber a obra, quando ausentes os motivos de recusa por justa causa.

#### **CLÁUSULA 7ª - DA RESPONSABILIDADE PELOS RISCOS E PELAS CONDIÇÕES DA OBRA**

Correm por conta do CONTRATADO os riscos da obra, até o momento de sua entrega ao CONTRATANTE.

§ 1º. Correm, porém, por conta do CONTRATANTE os riscos da obra, quando este estiver em mora.

§ 2º. Responderão solidariamente o CONTRATANTE e o CONTRATADO por danos causados às edificações vizinhas à obra.

§ 3º. Responderá o CONTRATADO por danos causados a terceiros não-vizinhos.

**(Se a obra contratada ser uma construção, um edifício, uma casa, etc, acrescente os parágrafos 4º e 5º a seguir)**

§ 4º. O CONTRATADO responderá pela solidez e pela segurança da obra, pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados da data de entrega desta ao CONTRATANTE;

§ 5º. A responsabilidade prevista no parágrafo anterior permanece, ainda que seja alienado o bem correspondente à obra.

#### **CLÁUSULA 8ª - DOA SUSPENSÃO DA OBRA PELO CONTRATADO**

Poderá o CONTRATADO suspender a execução da obra, caso:

I. Haja culpa do CONTRATANTE;

II. Ocorra motivo de força maior ou caso fortuito;

III. Quando, no decorrer dos serviços, se manifestarem dificuldades imprevisíveis de execução, resultantes de causas geológicas ou hídricas, ou outras semelhantes, de modo que torne a empreitada excessivamente onerosa, e o CONTRATANTE se opuser ao reajuste do preço inerente ao projeto por ele elaborado, observados os preços;

IV. As modificações exigidas pelo CONTRATANTE, por seu vulto e natureza, forem desproporcionais ao projeto aprovado, ainda que este se disponha a arcar com o acréscimo de preço.

#### **CLÁUSULA 9ª - DA RESCISÃO**

A qualquer momento, poderão as partes rescindir este contrato, desde que avisem previamente a outra parte, com antecedência mínima de: \_\_\_\_.

§ 1º. A rescisão sem justa causa pelo CONTRATADO não lhe retira o direito ao recebimento pelos serviços já prestados, mas o sujeita ao pagamento das perdas e danos percebidos pelo CONTRATANTE.

§ 2º. Em caso de rescisão sem justa causa por parte do CONTRATANTE, este deverá arcar com as despesas e os lucros relativos aos serviços feitos, além de indenização a ser calculada com base no que o CONTRATADO teria ganhado se a obra fosse concluída.

§ 3º. Em se tratando de rescisão por justa causa, não se aplica o prazo previsto nesta cláusula

#### **CLÁUSULA 10ª - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO**

O presente contrato extingue-se mediante a ocorrência de uma das seguintes hipóteses, dentre outras previstas neste instrumento ou na legislação brasileira:

I. Pela entrega da obra;

II. Pelo descumprimento das obrigações previstas neste contrato;

- III. Pela rescisão unilateral por qualquer das partes, com ou sem justa causa;
- IV. Pelo perecimento do bem, por força maior ou caso fortuito;
- V. Pela excessiva onerosidade superveniente da obra, em decorrência de fatos extraordinários ou imprevisíveis;
- VI. Pela falência ou insolvência de qualquer das partes;
- VII. Pela morte, se pessoa física, ou extinção, se pessoa jurídica do CONTRATADO.

#### **CLÁUSULA 11ª - DO DESCUMPRIMENTO**

O descumprimento de quaisquer das obrigações e das cláusulas fixadas neste contrato, seja pelo CONTRATANTE ou pelo CONTRATADO, ensejará sua imediata rescisão, por justa causa, e sujeitará o infrator ao pagamento de multa correspondente a \_\_\_% (\_\_\_ por cento) do valor da obra.

#### **CLÁUSULA 12ª - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Ao assinarem este instrumentos, as partes concordam, ainda, com o seguinte:

- I. Nem o CONTRATANTE poderá transferir a outrem o direito à obra ajustada, nem o CONTRATADO, sem aprazimento da outra parte, poderá dar substituto que os preste;
- II. A meta tolerância pelas partes com relação ao descumprimento de quaisquer dos termos ajustados neste contrato não deverá ser considerada como desistência de sua exigência;
- III. O presente contrato não gera direito de exclusividade entre as partes, desde que não haja incompatibilidade de horários ou de interesses, o CONTRATADO poderá desempenhar suas atividades para terceiros em geral;
- IV. Eventuais alterações deste contrato deverão ser realizadas por meio de termo aditivo, devidamente assinado pelas partes e por 02 (duas) testemunhas.

#### **CLÁUSULA 13ª - DO FORO**

As partes elegem o foro de assinatura do presente contrato para dirimir eventuais litígios decorrentes deste.

Por estarem de justo acordo, as partes assinam o presente contrato, em duas vias de idêntico teor, na presença de 02 (duas) testemunhas.

**Local assinatura, data por extenso**

**CONTRATANTE:**

---

**(contratante - pessoa física) NOME**

---

**(Se contratante - empresário individual)**

NOME EMPRESARIAL

**(Se contratante - pessoa jurídica)**

RAZÃO SOCIAL, neste ato representada por:

---

NOME DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

CPF nº

**CONTRATADO:**

---

**(contratado - pessoa física) NOME**

---

**(Se contratado - empresário individual)**

NOME EMPRESARIAL

**(Se contratado - pessoa jurídica)**

RAZÃO SOCIAL, neste ato representada por:

\_\_\_\_\_ (Nome do representante)

CPF nº

**TESTEMUNHAS:**

---

**Nome completo:**

CPF nº

---

**Nome completo:**

CPF nº

Fonte: [Jusbrasil](http://Jusbrasil)