

# CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

## CONTRATO DE EMPREITADA GLOBAL CONDOMÍNIO SAN FRANCISCO II

### RESUMO DO OBJETO CONTRATUAL

O presente Contrato tem por objeto a execução, sob regime de empreitada global, das obras civis relativas à ETAPA 2 do Condomínio San Francisco II, compreendendo, de forma ampla e irrestrita, a realização dos serviços de drenagem pluvial, terraplanagem, pavimentação em bloco intertravado e demais obras complementares necessárias à perfeita execução do objeto, com o fornecimento integral, por conta e risco exclusivo da CONTRATADA, de todos os materiais de consumo e aplicação, equipamentos, ferramentas, insumos, tecnologia, logística, mão de obra especializada e demais recursos necessários, ainda que não expressamente mencionados, mas indispensáveis à completa e adequada execução da obra.

Vigência: Início: **XX/XX/XXXX** – Término: **XX/XX/XXXX**

Preço: R\$ **XXXX**

Condições de pagamento: Pagamentos mensais por medição

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado o **CONDOMÍNIO SAN FRANCISCO II**, inscrito no CNPJ sob o n. 26.964.643/0001-49, sediado na DF 140 KM 03, Rodovia Diogo Machado, Jardim Botânico, Brasília/DF 71.680-605, neste ato representado por seu síndico Diogo dos Reis Guirau, inscrito no CPF 019.420.571-13, eleito pela AGO realizada em 10/05/2025, cuja contratação foi devidamente aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em **[DATA DA APROVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO]**, doravante denominado simplesmente **CONTRATANTE**; e, de outro lado, a empresa **[NOME DA EMPRESA]**, inscrita no CNPJ sob o nº **[CNPJ DA EMPRESA]**, com sede na **[ENDEREÇO DA EMPRESA]**, CEP: **[XXXXXX]**, neste ato representada por seu responsável **[XXXXXXXX]**, doravante denominada **CONTRATADA**, têm justo e contratado o que se segue:

### 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1 O CONDOMÍNIO tem interesse na contratação de empresa especializada para a execução de obras civis relativas à ETAPA 2 do Condomínio San Francisco II, compreendendo serviços de terraplanagem, drenagem pluvial, pavimentação em piso intertravado e demais obras complementares necessárias à plena execução do empreendimento, conforme especificações técnicas, projetos e demais documentos integrantes deste instrumento;

1.2 A CONTRATADA declarou possuir capacidade técnica, operacional e financeira para a execução integral do objeto contratual, tendo apresentado proposta considerada adequada aos interesses do CONDOMÍNIO, comprometendo-se a executar os serviços nas condições ora ajustadas;

1.3 RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato de Empreitada por Preço Global (“Contrato”), que será regido pelas disposições deste instrumento, de seus anexos e pela legislação aplicável, obrigando-se as Partes ao seu fiel e integral cumprimento.

# CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

## 2. DEFINIÇÕES

2.1 Para os fins deste CONTRATO, os termos abaixo terão os seguintes significados, independentemente de estarem no singular ou plural:

- a) “OBRA”: conjunto de serviços contratados, conforme descrito neste instrumento e seus anexos;
- b) “LOCAL”: área onde será executada a OBRA;
- c) “CONTRATO”: o presente instrumento, incluindo todos os seus anexos;
- d) “CRONOGRAMA”: planejamento físico-financeiro da OBRA;
- e) “ANEXOS”: todos os documentos técnicos e administrativos que integram este CONTRATO;
- f) “ATRASSO ADMISSÍVEL”: aquele definido na cláusula específica deste CONTRATO;

## 3. DO OBJETO

3.1 O presente Contrato tem por objeto a execução, sob regime de empreitada global, das obras civis relativas à **ETAPA 2 do Condomínio San Francisco II**, compreendendo, de forma ampla e irrestrita, a realização dos serviços de **drenagem pluvial, terraplanagem, pavimentação em bloco intertravado e demais obras complementares necessárias à perfeita execução do objeto**, com o fornecimento integral, por conta e risco exclusivo da CONTRATADA, **de todos os materiais de consumo e aplicação, equipamentos, ferramentas, insumos, tecnologia, logística, mão de obra especializada e demais recursos necessários**, ainda que não expressamente mencionados, mas indispensáveis à completa e adequada execução da obra.

3.2 A execução do objeto deverá observar rigorosamente todas as condições, especificações técnicas, diretrizes operacionais e parâmetros de qualidade estabelecidos neste Contrato, no **Termo de Referência (Anexo 1), na Matriz de Riscos (Anexo 3), nos Projetos Executivos, no Cronograma Físico-Financeiro da Obra e no Quadro Resumo**, os quais integram este instrumento para todos os fins, obrigando a CONTRATADA à entrega da obra perfeitamente concluída, funcional, segura e em plena conformidade com as normas técnicas aplicáveis, legislação vigente e boas práticas de engenharia, independentemente de qualquer omissão, inconsistência ou lacuna documental, que não poderá ser alegada como justificativa para descumprimento contratual, ainda que não expressamente previstos, mas necessários à entrega da obra em perfeito funcionamento.

## 4. DOCUMENTOS INTEGRANTES E HIERARQUIA

4.1 Integram o presente CONTRATO, para todos os fins de direito, independentemente de transcrição:

- I – Termo de Referência (Anexo 1);
- II – Projetos Executivos;
- III – Cronograma Físico-Financeiro;
- IV – Matriz de Riscos (Anexo 3);
- V – Proposta apresentada pela CONTRATADA;

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

4.2 Em caso de divergência entre os documentos, prevalecerá a seguinte ordem de prioridade:

- I – Este CONTRATO;
- II – Termo de Referência;
- III – Projetos Executivos;
- IV – Cronograma;
- V – Demais anexos.

### 5. VIGÊNCIA

5.1 O presente CONTRATO entra em vigor na **DATA DE INÍCIO** e permanecerá vigente até a **DATA DE ENTREGA DA OBRA**, conforme estabelecido no CRONOGRAMA DA OBRA e demais disposições constantes da folha de rosto.

5.2 Ficam ratificados todos os atos praticados pelas PARTES a partir da DATA DE INÍCIO até a assinatura formal deste CONTRATO.

5.3 O término da vigência não extingue as obrigações que, por sua natureza ou por disposição expressa, devam subsistir, especialmente aquelas relacionadas a garantias, responsabilidades técnicas, obrigações trabalhistas, indenizações e demais encargos decorrentes da execução da OBRA.

### 6. PREÇO

6.1 Pela execução integral da OBRA, o CONDOMÍNIO pagará à CONTRATADA o PREÇO GLOBAL no valor de **R\$ [VALOR]**, conforme proposta aprovada e anexos que integram o presente CONTRATO, o qual é fixo, certo, fechado, irrevogável e suficiente para a completa execução do objeto contratual.

6.2 O PREÇO GLOBAL compreende todos os custos diretos e indiretos necessários à execução da OBRA, não sendo admitido qualquer reequilíbrio econômico-financeiro decorrente de erro de estimativa, quantitativos, omissões, dificuldades executivas, variações de mercado ou quaisquer fatores previsíveis à época da contratação, inclusive em razão de variações cambiais, inflação, aumento de insumos ou mão de obra.

6.3 A CONTRATADA declara que realizou análise técnica completa dos projetos, memoriais, documentos e condições do LOCAL, assumindo integral responsabilidade pelos riscos inerentes à execução da OBRA, inclusive quanto à adequação de quantitativos, métodos executivos e viabilidade técnica.

6.4 O PREÇO ajustado abrange, de forma integral e sem limitação, todos os custos, despesas e encargos necessários à perfeita execução da OBRA, incluindo tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, mão de obra, materiais, equipamentos, insumos, logística, mobilização, seguros, licenças e quaisquer outros dispêndios necessários.

### 7. REGIME DE MEDIÇÃO

7.1 Os pagamentos serão realizados mediante medições mensais dos serviços efetivamente executados e devidamente comprovados e aceitos pelo CONDOMÍNIO, observando-se o cronograma físico-financeiro da OBRA.

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

7.2 As medições deverão ser apresentadas pela CONTRATADA até o **[DIA]** de cada mês, acompanhadas de memória de cálculo, relatórios de execução, registros fotográficos e demais documentos comprobatórios.

7.3 As medições somente serão consideradas válidas após conferência e aprovação formal do CONDOMÍNIO, por meio de seu fiscal ou responsável técnico, no prazo de até **[X]** dias.

7.4 O CONDOMÍNIO poderá glosar, total ou parcialmente, serviços que estejam em desacordo com o CONTRATO, projetos, normas técnicas ou que não estejam devidamente comprovados.

### 8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E PRAZO

8.1 O pagamento das medições aprovadas será realizado no prazo de até 15 dias contados da aprovação formal, mediante apresentação de nota fiscal devidamente atestada.

8.2 O pagamento de cada medição ficará condicionado à apresentação, pela CONTRATADA, de documentação atualizada que comprove sua regularidade trabalhista, previdenciária, fiscal e técnica, incluindo, mas não se limitando a:

- a) Certidões negativas fiscais;
- b) Comprovantes de INSS e FGTS;
- c) GFIP/SEFIP e folha de pagamento;
- d) ART/RRT dos serviços executados;
- e) Relação de trabalhadores da obra;
- f) Demais documentos exigidos pelo CONDOMÍNIO.

8.3 A ausência ou irregularidade documental autoriza a suspensão do pagamento, sem qualquer ônus ao CONDOMÍNIO.

### 9. DAÇÃO EM PAGAMENTO (PARTE DO PREÇO)

9.1 Sem prejuízo do pagamento em moeda corrente, o CONDOMÍNIO, a seu exclusivo critério, poderá realizar o pagamento parcial do PREÇO mediante dação em pagamento de 3 (três) unidades imobiliárias de sua propriedade, localizadas no Condomínio San Francisco II, conforme fichas de cadastro imobiliário constantes no Anexo **[x]**, a saber:

- I – Lote 17, Quadra W, com área de 758,00 m<sup>2</sup>;
- II – Lote 01, Quadra Z, com área de 756,00 m<sup>2</sup>;
- III – Lote 15, Quadra S, com área de 810,00 m<sup>2</sup>;

9.2 Para fins de compensação financeira, os imóveis serão considerados pelo valor unitário estimado de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) cada, ou outro valor ajustado entre as partes mediante termo aditivo, sendo tais valores abatidos do saldo do PREÇO devido à CONTRATADA.

9.3 A utilização da dação em pagamento dependerá de aceitação expressa da CONTRATADA, formalizada por instrumento próprio, não podendo sua eventual recusa ser considerada inadimplemento contratual pelo CONDOMÍNIO.

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

9.4 A dação em pagamento não implicará transferência imediata da propriedade, a qual somente será efetivada após:

- a) conclusão integral da OBRA;
- b) emissão do termo de recebimento definitivo;
- c) inexistência de pendências técnicas ou contratuais;
- d) cumprimento integral das obrigações legais e contratuais pela CONTRATADA.

9.5 Até a efetiva transferência da propriedade, os imóveis permanecerão de titularidade exclusiva do CONDOMÍNIO, não conferindo à CONTRATADA qualquer direito real, posse, uso ou expectativa de aquisição.

9.6 A eventual previsão de dação em pagamento não autoriza a CONTRATADA a suspender ou retardar a execução da OBRA, nem a invocar exceção de contrato não cumprido, permanecendo integralmente obrigada à continuidade dos serviços.

9.7 Na hipótese de rescisão contratual, por qualquer motivo, antes da transferência dos imóveis, não haverá qualquer direito adquirido pela CONTRATADA sobre as unidades, obrigando-se as partes à recomposição do equilíbrio contratual, mediante:

- a) devolução dos valores eventualmente compensados; ou
- b) indenização equivalente ao valor atribuído aos imóveis, sem prejuízo de perdas e danos.

### 10. FATURAMENTO DIRETO

10.1 O CONDOMÍNIO poderá, a seu exclusivo critério e mediante prévia aprovação, realizar pagamentos diretamente a fornecedores vinculados à execução da OBRA, hipótese em que os valores assim desembolsados serão automaticamente compensados nas medições subsequentes, permanecendo a CONTRATADA integralmente responsável pelos materiais adquiridos, inclusive quanto à qualidade, entrega e plena adequação técnica às especificações contratuais.

### 11. DISPOSIÇÕES FINAIS SOBRE PAGAMENTO

11.1 Nenhum pagamento realizado pelo CONDOMÍNIO implicará, em qualquer hipótese, aceitação provisória ou definitiva dos serviços executados, nem afastará a responsabilidade da CONTRATADA por vícios, defeitos, falhas ou inadimplementos contratuais. O CONDOMÍNIO poderá, a qualquer tempo, reter, suspender ou glosar pagamentos, total ou parcialmente, na hipótese de descumprimento contratual, execução irregular dos serviços ou não atendimento às determinações técnicas e contratuais. Fica expressamente estabelecido que não serão devidos quaisquer pagamentos por serviços executados sem prévia e formal autorização do CONDOMÍNIO ou que estejam em desacordo com o escopo contratual, ainda que tenham sido parcialmente realizados.

### 12. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL (GARANTIA FINANCEIRA)

12.1 Como condição indispensável para início da execução da OBRA, a CONTRATADA deverá apresentar garantia de execução contratual correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do CONTRATO.

12.2 A garantia poderá ser prestada nas modalidades de seguro garantia, fiança bancária ou caução em dinheiro, devendo, no caso de seguro garantia e fiança bancária, possuir

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

cláusula de pagamento imediato ('de primeira demanda'), quando aplicável, em favor do CONDOMÍNIO.

12.3 A garantia deverá permanecer válida durante toda a vigência do CONTRATO, inclusive durante eventuais prorrogações, até a emissão do Termo de Recebimento Definitivo da OBRA.

12.4 O CONDOMÍNIO poderá executar total ou parcialmente a garantia, independentemente de notificação judicial, em caso de inadimplemento contratual, descumprimento de prazos, execução irregular dos serviços, não correção de vícios ou defeitos, aplicação de multas contratuais não adimplidas.

12.5 A execução da garantia não impede a cobrança de valores complementares eventualmente devidos pela CONTRATADA.

### 13. RETENÇÃO DE GARANTIA SOBRE MEDIÇÕES (GARANTIA OPERACIONAL)

13.1 Sem prejuízo da garantia prevista na Cláusula 12, o CONDOMÍNIO reterá o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor de cada medição, a título de garantia da fiel execução contratual.

13.2 Os valores retidos somente serão liberados após:

- a) emissão do Termo de Recebimento Definitivo da OBRA (TERD);
- b) comprovação da inexistência de vícios aparentes;
- c) cumprimento integral das obrigações contratuais;
- d) regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da CONTRATADA.

13.3 O CONDOMÍNIO poderá utilizar os valores retidos, total ou parcialmente, para:

- a) compensar prejuízos decorrentes de inadimplemento;
- b) custear correções de vícios, falhas ou defeitos;
- c) concluir serviços não executados;
- d) contratar terceiros para finalização da OBRA.

13.4 A retenção prevista nesta cláusula não substitui nem limita a garantia contratual prevista na Cláusula 7, possuindo natureza autônoma e cumulativa.

### 14. FISCALIZAÇÃO

14.1 O CONDOMÍNIO, diretamente ou por meio de empresa por ele designada, exercerá a fiscalização da execução da OBRA, podendo, a qualquer tempo, acompanhar, inspecionar e verificar a execução dos serviços, determinar a imediata correção de falhas, irregularidades ou não conformidades, rejeitar, total ou parcialmente, serviços executados em desacordo com este CONTRATO, seus anexos ou as ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS, exigir a substituição de materiais, equipamentos ou serviços que não atendam aos padrões de qualidade estabelecidos, bem como solicitar à CONTRATADA todas as informações, documentos e esclarecimentos necessários ao adequado acompanhamento da execução contratual.

14.2 A atuação da fiscalização não limita, reduz ou exclui a responsabilidade integral da CONTRATADA pela execução da OBRA, nem implica, em qualquer hipótese, transferência

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

de responsabilidade, reconhecimento de corresponsabilidade, solidariedade ou subsidiariedade do CONDOMÍNIO, permanecendo a CONTRATADA como única e exclusiva responsável pela qualidade, segurança, adequação técnica e plena conformidade dos serviços executados e dos materiais empregados, nos termos deste CONTRATO, de seus anexos e da legislação aplicável.

14.3 A eventual aprovação, validação, medição, aceite parcial ou ausência de manifestação da fiscalização não constitui aceitação definitiva dos serviços, nem exonera a CONTRATADA de suas obrigações contratuais, inclusive quanto à correção de vícios, falhas ou defeitos posteriormente identificados.

### **15. GARANTIA TÉCNICA DA OBRA (RESPONSABILIDADE CIVIL PÓS-ENTREGA)**

15.1 A CONTRATADA responde pela solidez, segurança e qualidade da OBRA, bem como pelos materiais empregados e serviços executados, pelo prazo mínimo de 60 (sessenta) meses, contados a partir da emissão do Termo de Recebimento Definitivo, nos termos do art. 618 do Código Civil.

15.2 Durante o período de garantia, a CONTRATADA deverá, às suas expensas, reparar integralmente quaisquer vícios, defeitos, falhas ou imperfeições, aparentes ou ocultas, decorrentes de:

- a) execução inadequada;
- b) uso de materiais de baixa qualidade;
- c) erro técnico ou de projeto sob sua responsabilidade.

15.3 Constatado qualquer vício ou defeito, o CONDOMÍNIO notificará a CONTRATADA para início imediato dos reparos, que deverão ser concluídos no prazo técnico razoável fixado pelo responsável técnico indicado pelo CONDOMÍNIO.

15.4 O descumprimento do prazo para reparo autoriza o CONDOMÍNIO, independentemente de nova notificação:

- a) executar os reparos diretamente ou por terceiros;
- b) utilizar valores retidos ou a garantia contratual;
- c) cobrar integralmente os custos da CONTRATADA, acrescidos de perdas e danos.

15.5 Todos os custos relativos aos reparos correrão exclusivamente por conta da CONTRATADA, sem qualquer ônus ao CONDOMÍNIO.

15.6 A realização de reparos não exclui nem reduz o prazo de garantia, que permanecerá vigente, reiniciando-se quanto às partes reparadas.

15.7 A responsabilidade da CONTRATADA subsiste ainda que haja acompanhamento, fiscalização ou aprovação da OBRA pelo CONDOMÍNIO ou por terceiros.

### **16. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

16.1 A CONTRATADA obriga-se a executar integralmente o objeto deste CONTRATO, assumindo, de forma exclusiva, todos os riscos, custos e responsabilidades inerentes à execução da OBRA, competindo-lhe, especialmente:

I – OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS, PREVIDENCIÁRIAS E DE PESSOAL

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

- a) Cumprir integralmente a legislação trabalhista, previdenciária, fiscal e normas coletivas aplicáveis, responsabilizando-se por todos os encargos decorrentes da contratação de seus empregados e terceiros, incluindo salários, encargos sociais, tributos, benefícios, verbas rescisórias e indenizações;
- b) Utilizar exclusivamente mão de obra regular, qualificada e suficiente à execução da OBRA, sendo integralmente responsável por recrutamento, contratação, mobilização, desmobilização, transporte, alimentação, hospedagem e assistência de seus trabalhadores;
- c) Não utilizar trabalho infantil, forçado ou em condições análogas à escravidão, bem como respeitar o direito de livre associação e negociação coletiva;
- d) Responder integralmente por quaisquer reclamações, ações judiciais ou administrativas, inclusive trabalhistas e previdenciárias, propostas por seus empregados, subcontratados ou terceiros, mantendo o CONDOMÍNIO integralmente isento;
- e) O presente CONTRATO não estabelece qualquer vínculo empregatício, societário, associativo, de subordinação ou de solidariedade entre o CONDOMÍNIO e os empregados, prepostos, subcontratados ou terceiros vinculados à CONTRATADA, sendo esta a única e exclusiva responsável pela gestão, supervisão e remuneração de seu pessoal;
- f) Na hipótese de o CONDOMÍNIO vir a ser incluído no polo passivo de demandas judiciais ou administrativas relacionadas a obrigações da CONTRATADA, esta obriga-se a assumir integralmente a responsabilidade, promovendo sua exclusão e ressarcindo todos os valores despendidos, incluindo condenações, acordos, custas processuais e honorários advocatícios;
- g) Fica afastada qualquer hipótese de responsabilidade solidária ou subsidiária do CONDOMÍNIO, ressalvadas exclusivamente as hipóteses de imposição legal, cabendo à CONTRATADA ressarcir integralmente o CONDOMÍNIO por todos os valores que venha a depender em decorrência de tais situações, incluindo, mas não se limitando, a condenações judiciais, acordos, multas, encargos legais, custas processuais, honorários advocatícios e quaisquer outras despesas correlatas, assegurado ainda o direito de regresso integral, independentemente de notificação prévia.

### II – SEGURANÇA DO TRABALHO E MEIO AMBIENTE

- a) Fornecer, fiscalizar e exigir o uso adequado de equipamentos de proteção individual e coletiva (EPI/EPC), bem como promover treinamentos obrigatórios, nos termos da legislação vigente;
- b) Adotar todas as medidas necessárias à prevenção de acidentes e à proteção da saúde e integridade física de trabalhadores e terceiros;
- c) Cumprir integralmente a legislação ambiental aplicável, respondendo por quaisquer danos causados ao meio ambiente, inclusive por atos de seus empregados, prepostos ou subcontratados.

### III – EXECUÇÃO E RESPONSABILIDADE TÉCNICA

- a) Executar a OBRA em conformidade com os projetos, especificações técnicas, cronograma e normas aplicáveis, garantindo a qualidade e segurança dos serviços;

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

- b) Manter, durante toda a execução, responsável técnico habilitado e engenheiro residente com poderes para gestão integral da obra;
- c) Cumprir os procedimentos internos do CONDOMÍNIO relativos ao acesso ao LOCAL, incluindo regras de segurança, identificação e operação;
- d) Substituir imediatamente qualquer empregado que, a critério justificado do CONDOMÍNIO, comprometa o andamento ou a fiscalização da OBRA;
- e) Adotar todas as medidas necessárias à mitigação e reparação de impactos ambientais, sem qualquer ônus para o CONDOMÍNIO;

### IV – OBRIGAÇÕES DOCUMENTAIS E COMPROVAÇÕES

- a) Apresentar, mensalmente, como condição para pagamento, toda a documentação comprobatória de regularidade trabalhista, previdenciária, fiscal e técnica, incluindo, mas não se limitando a recolhimentos de INSS, FGTS e GFIP, certidões negativas atualizada, ART da obra e responsáveis técnicos, apólices de seguros, matrícula CNO e sua regularidade.
- b) Disponibilizar, sempre que solicitado, documentação adicional relativa a seus empregados e subcontratados;
- c) Manter atualizada a matrícula da obra (CNO), responsabilizando-se por sua abertura, regularidade, encerramento e obtenção de certidões;
- d) O não atendimento das obrigações documentais autoriza o CONDOMÍNIO a reter pagamentos, suspender acesso ao LOCAL, aplicar penalidades, sem que tal medida gere direito a prorrogação de prazo;

### V – CONTROLE E ACOMPANHAMENTO DA OBRA

- a) Manter e disponibilizar no LOCAL o diário de obra, os projetos e especificações, ARTs e normas técnicas aplicáveis;
- b) Elaborar e apresentar diariamente o Relatório Diário de Obras (RDO);
- c) Participar de reuniões de coordenação sempre que convocada, apresentando relatórios, cronogramas atualizados e plano de ação para correção de desvios;

### VI – CUSTOS E ENCARGOS

- a) A CONTRATADA assumirá integralmente todos os custos e encargos necessários à execução da OBRA, incluindo, mas não se limitando, às despesas com mão de obra e respectivos encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais, tributos e taxas de qualquer natureza, fornecimento de materiais e equipamentos, logística e deslocamentos, obtenção de licenças e contratação de seguros, bem como eventuais direitos de uso de tecnologia, processos construtivos ou métodos empregados na execução do objeto contratual.

### VII – RELAÇÃO COM TERCEIROS

- a) Cumprir todos os compromissos assumidos com terceiros, de forma a impedir qualquer responsabilização do CONDOMÍNIO;

### VIII – COMPLIANCE E ANTICORRUPÇÃO

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

a) Cumprir integralmente a legislação anticorrupção, especialmente a Lei nº 12.846/2013, vedando-se a prática de qualquer ato ilícito, vantagem indevida ou conduta que viole princípios da administração pública;

b) Garantir que seus sócios, empregados, prepostos e terceiros atuem em conformidade com as normas legais e contratuais, responsabilizando-se por qualquer violação;

16.2 O descumprimento de qualquer obrigação prevista nesta cláusula autoriza o CONDOMÍNIO, a seu exclusivo critério, a adotar as medidas cabíveis, incluindo, mas não se limitando, à aplicação de penalidades contratuais, à retenção de pagamentos devidos, à suspensão da execução dos serviços, à rescisão do contrato, bem como à execução das garantias eventualmente prestadas, sem prejuízo da apuração de perdas e danos e demais cominações legais aplicáveis.

16.3 A CONTRATADA responderá integralmente por todos os danos, prejuízos, custos, penalidades, condenações judiciais ou administrativas, inclusive honorários advocatícios, decorrentes de sua atuação, sendo tais valores considerados líquidos e certos para fins de cobrança.

16.4 Qualquer valor suportado pelo CONDOMÍNIO em decorrência de responsabilidade da CONTRATADA poderá, a seu exclusivo critério, ser compensado com valores eventualmente devidos à CONTRATADA, retido de pagamentos pendentes ou cobrado judicialmente, independentemente de prévia notificação, sem prejuízo da incidência de encargos legais e contratuais cabíveis.

### 17. OBRIGAÇÕES DO CONDOMÍNIO

17.1 Nos termos deste CONTRATO, o CONDOMÍNIO obriga-se a indicar a equipe de fiscalização responsável pelo acompanhamento da execução da OBRA; efetuar os pagamentos devidos à CONTRATADA, estritamente nas condições, prazos e forma estabelecidos neste instrumento, sempre condicionados ao integral cumprimento das obrigações contratuais; permitir o acesso controlado da CONTRATADA ao LOCAL da OBRA, observadas rigorosamente as normas internas, de segurança e operacionais vigentes; providenciar, quando de sua responsabilidade legal e desde que não atribuídas à CONTRATADA, as licenças, autorizações e aprovações necessárias à execução da OBRA; ceder, quando aplicável, em caráter precário, temporário e não oneroso, as áreas necessárias à instalação do canteiro de obras, sem que disso decorra qualquer direito de permanência ou retenção por parte da CONTRATADA; comunicar à CONTRATADA, em prazo razoável, a existência de demandas judiciais ou administrativas relacionadas à execução da OBRA, quando delas tiver conhecimento; e disponibilizar, quando expressamente previsto neste CONTRATO e em seus anexos, as condições de infraestrutura que estejam sob sua responsabilidade.

17.2 O CONDOMÍNIO não será responsável por quaisquer obrigações, encargos ou responsabilidades de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, ambiental ou civil decorrentes da execução da OBRA, os quais são de responsabilidade exclusiva da CONTRATADA.

17.3 O CONDOMÍNIO declara, para todos os fins de direito, que a presente contratação foi regularmente aprovada na forma de seus atos internos, estando seus representantes devidamente autorizados a firmar o presente CONTRATO, bem como que providenciará,

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

quando aplicável e no âmbito de sua responsabilidade legal, as licenças, autorizações e demais atos administrativos necessários à execução da OBRA.

### 18. DECLARAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

18.1 A CONTRATADA declara, garante e assume, de forma irrevogável e irretroatável, que possui plena capacidade técnica, operacional e financeira para a execução integral da OBRA, obrigando-se a cumpri-la em estrita conformidade com este CONTRATO, seus anexos, legislação aplicável e normas técnicas pertinentes, responsabilizando-se integralmente por sua execução, gerenciamento, prazos, qualidade, segurança e entrega final. Declara, ainda, que:

a) conhece integralmente o objeto contratual, tendo analisado previamente todos os projetos, documentos técnicos, condições do LOCAL e demais elementos necessários à execução da OBRA, assumindo integral responsabilidade por eventuais erros de avaliação, quantitativos, custos ou prazos, não podendo alegar desconhecimento ou insuficiência de informações;

b) visitou o LOCAL e tem pleno conhecimento de suas condições geológicas, geotécnicas, hidrológicas, climáticas, logísticas, de acesso, infraestrutura, disponibilidade de recursos e demais características que possam impactar a execução da OBRA;

c) considerou, na formação do PREÇO, todos os custos, riscos e dificuldades inerentes à execução da OBRA, inclusive aqueles decorrentes de diferenças entre quantitativos estimados e executados, condições do solo, interferências, logística, instalações provisórias e demais fatores técnicos e operacionais;

d) é a única e exclusiva responsável pela contratação, gestão e remuneração de seus empregados, prepostos e subcontratados, bem como por todos os encargos e obrigações decorrentes;

e) a execução do presente CONTRATO não viola quaisquer disposições legais ou de seus atos constitutivos, estando devidamente representada por seus signatários;

f) a responsabilidade assumida neste CONTRATO não será reduzida ou afastada por qualquer ato de fiscalização, aprovação, medição, pagamento ou acompanhamento realizado pelo CONDOMÍNIO;

g) entregará a OBRA livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou reivindicações de terceiros;

h) não poderá alegar, em hipótese alguma, desconhecimento de cláusulas contratuais, anexos, normas técnicas ou condições do LOCAL como justificativa para descumprimento contratual.

18.2 A CONTRATADA assume integral responsabilidade por quaisquer danos, prejuízos, custos, penalidades, condenações judiciais ou administrativas, inclusive honorários advocatícios, decorrentes direta ou indiretamente da execução da OBRA, obrigando-se a defender, indenizar e manter o CONDOMÍNIO integralmente indene, especialmente nas seguintes hipóteses:

a) reconhecimento de vínculo empregatício com seus empregados ou subcontratados;

b) responsabilização solidária ou subsidiária do CONDOMÍNIO por obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais ou relacionadas à segurança do trabalho;

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

- c) danos materiais, morais, ambientais ou patrimoniais causados ao CONDOMÍNIO ou a terceiros, decorrentes de ação, omissão, culpa, dolo ou falha na execução da OBRA;
- d) descumprimento de obrigações legais ou contratuais;
- e) existência de ônus, gravames ou reivindicações sobre a OBRA;
- f) custos de defesa do CONDOMÍNIO, incluindo honorários advocatícios, custas processuais, perícias e demais despesas relacionadas.

18.3 A CONTRATADA obriga-se a comunicar imediatamente o CONDOMÍNIO acerca de qualquer demanda judicial ou administrativa relacionada à OBRA, fornecendo, no prazo máximo correspondente à metade do prazo legal de resposta, todos os documentos e informações necessários à defesa.

18.4 Caso o CONDOMÍNIO seja compelido a efetuar pagamentos, depósitos judiciais ou garantias decorrentes de responsabilidade atribuída à CONTRATADA, esta deverá ressarcir integralmente os valores despendidos, acrescidos de multa de 10% (dez por cento) e juros legais, independentemente de notificação prévia.

18.5 A CONTRATADA obriga-se, sempre que necessário, a intervir em processos judiciais ou administrativos, assumindo sua responsabilidade exclusiva e requerendo a exclusão do CONDOMÍNIO do polo passivo.

18.6 A CONTRATADA responde integralmente pela execução da OBRA, obrigando-se a:

- a) cumprir rigorosamente os prazos contratuais e adotar medidas imediatas para recuperação de eventuais atrasos;
- b) assegurar a qualidade dos materiais e serviços empregados;
- c) manter adequado planejamento e disponibilidade de mão de obra;
- d) arcar com todos os custos decorrentes de retrabalhos, erros de execução, falhas técnicas ou de gerenciamento;
- e) responder por atrasos e prejuízos decorrentes de condições climáticas ordinárias, greves de seu pessoal ou falhas operacionais;
- f) reparar integralmente quaisquer danos causados ao CONDOMÍNIO ou a terceiros;
- g) corrigir, às suas expensas, quaisquer vícios, defeitos ou irregularidades na execução da OBRA;
- h) manter o LOCAL organizado, seguro e em condições adequadas, promovendo a limpeza final e destinação de resíduos conforme orientação do CONDOMÍNIO.

### 19. PENALIDADES

19.1 A Parte que der causa à rescisão do CONTRATO ficará obrigada ao pagamento de multa compensatória equivalente a 5% (cinco por cento) do PREÇO GLOBAL, sem prejuízo da apuração e cobrança de perdas e danos adicionais, inclusive lucros cessantes e custos de recomposição da OBRA, não possuindo tal multa caráter limitador da indenização.

19.2 A CONTRATADA estará sujeita à aplicação de penalidades cumulativas, independentes e não compensatórias, em razão do descumprimento de quaisquer

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

obrigações contratuais, ainda que não haja rescisão, sem prejuízo das demais sanções previstas neste CONTRATO ou na legislação aplicável.

19.3 Sem prejuízo das demais penalidades previstas neste CONTRATO, o atraso na conclusão da OBRA sujeitará a CONTRATADA à aplicação de multa correspondente a 1% (um por cento) do PREÇO GLOBAL por semana completa de atraso, limitada a 20% (vinte por cento), sem prejuízo do direito do CONDOMÍNIO de promover a rescisão contratual, executar as garantias prestadas e exercer a assunção da OBRA (step-in), adotando as medidas necessárias à sua continuidade e conclusão.

19.4 A ocorrência de irregularidades operacionais ou documentais sujeitará a CONTRATADA à aplicação de multa no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por ocorrência, podendo ser aplicada de forma diária enquanto persistir a irregularidade, até o limite de 10% (dez por cento) do PREÇO GLOBAL, especialmente nas hipóteses de falhas relacionadas à segurança, ao meio ambiente ou ao descumprimento de normas técnicas, desorganização do canteiro de obras, bem como atraso ou ausência na apresentação de documentos obrigatórios exigidos nos termos deste CONTRATO.

19.5 A aplicação de penalidades independe da comprovação de prejuízo, bastando a caracterização do descumprimento.

19.6 As penalidades aplicadas poderão, a critério do CONDOMÍNIO, ser compensadas automaticamente com créditos da CONTRATADA, descontadas de valores devidos em medições ou retenções, cobradas judicial ou extrajudicialmente, bem como satisfeitas mediante a execução das garantias contratuais, sem prejuízo das demais medidas legais e contratuais cabíveis.

19.7 O CONDOMÍNIO poderá, a seu exclusivo critério, suspender pagamentos, reter valores, suspender medições e impedir a continuidade da OBRA até a integral regularização das pendências pela CONTRATADA, sem que disso decorra a incidência de qualquer penalidade, encargo ou responsabilidade ao CONDOMÍNIO.

19.8 As penalidades previstas neste CONTRATO são cumulativas entre si e com outras sanções, inclusive indenização por perdas e danos.

19.9 As penalidades constituem dívida líquida, certa e exigível, podendo ser objeto de execução direta, nos termos da legislação processual civil.

### **20. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DA OBRA**

20.1 A CONTRATADA obriga-se a executar a OBRA em estrita conformidade com este CONTRATO, seus anexos, projetos, especificações técnicas e normas aplicáveis, responsabilizando-se integralmente pela qualidade, desempenho e regularidade dos serviços.

20.2 Compete exclusivamente à CONTRATADA cumprir integralmente toda a legislação aplicável à execução da OBRA, inclusive as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e as exigências dos órgãos públicos competentes, responsabilizando-se pela obtenção, manutenção e regularidade de todos os registros, licenças e autorizações de sua incumbência; realizar, às suas expensas, todos os testes, ensaios, controles de qualidade e verificações técnicas necessárias, apresentando os respectivos laudos e relatórios sempre que solicitado pelo CONDOMÍNIO; bem como assegurar que todos os materiais, equipamentos e serviços empregados atendam rigorosamente às especificações

## **CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL**

técnicas e aos padrões de qualidade exigidos, facultando-se ao CONDOMÍNIO exigir a imediata substituição ou rejeitar quaisquer itens que estejam em desacordo com o presente CONTRATO, seus anexos ou as normas aplicáveis.

20.3 A CONTRATADA é integralmente responsável pelo fornecimento, transporte, armazenamento, guarda, manuseio, controle e utilização de todos os materiais, insumos, equipamentos e recursos necessários à execução da OBRA, devendo garantir sua adequação, qualidade, segurança e disponibilidade contínua.

20.4 A CONTRATADA deverá manter o canteiro de obras estruturado, organizado e em condições adequadas de operação, incluindo a manutenção preventiva e corretiva de equipamentos, de modo a não comprometer o andamento da OBRA.

### **21. CANTEIRO DE OBRAS E APOIO OPERACIONAL**

21.1 A CONTRATADA é integralmente responsável pela implantação, manutenção e desmobilização do canteiro de obras, incluindo todas as adequações necessárias ao terreno, instalações provisórias, infraestrutura de apoio e condições operacionais adequadas à execução da OBRA.

21.2 Ao término dos serviços ou em caso de rescisão, a CONTRATADA deverá, às suas expensas, desocupar integralmente o LOCAL, promovendo a retirada de equipamentos, materiais e instalações, bem como a limpeza e recomposição das áreas utilizadas.

21.3 O descumprimento dessa obrigação autoriza o CONDOMÍNIO a realizar diretamente tais providências, podendo reter ou cobrar os respectivos custos da CONTRATADA, acrescidos de encargos e despesas correlatas.

21.4 A CONTRATADA é exclusivamente responsável por todas as condições necessárias à mobilização e permanência de seu pessoal, incluindo transporte, alimentação, hospedagem e demais encargos, sem qualquer ônus ao CONDOMÍNIO.

### **22. ALTERAÇÕES DE ESCOPO**

22.1 O CONDOMÍNIO poderá, a qualquer tempo, promover alterações no escopo da OBRA, mediante comunicação formal à CONTRATADA.

22.2 Recebida a solicitação, a CONTRATADA deverá apresentar, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, manifestação técnica detalhada, contendo a descrição das alterações propostas, a indicação dos impactos no prazo e no cronograma físico-financeiro, eventual variação de custos e a respectiva justificativa técnica, devidamente fundamentada.

22.3 Qualquer alteração de escopo somente produzirá efeitos após prévia e expressa aprovação do CONDOMÍNIO, mediante formalização por instrumento próprio, incluindo, quando aplicável, Autorização de Serviço Adicional (ASA) e/ou Termo Aditivo, sendo vedada a execução, medição ou pagamento de quaisquer serviços adicionais sem a devida autorização formal, não se reconhecendo, para qualquer fim, serviços executados à revelia dessa formalização.

22.4 Os serviços adicionais regularmente aprovados serão remunerados de forma apartada, com base em medições devidamente validadas e preços previamente acordados entre as Partes, não sendo considerados como serviços adicionais aqueles indispensáveis à completa execução da OBRA, ainda que não expressamente previstos, incluindo, mas

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

não se limitando, a ajustes técnicos, serviços complementares e adequações inerentes à boa e regular execução do objeto contratual.

### 23. ATRASO ADMISSÍVEL

23.1 Considera-se ATRASO ADMISSÍVEL exclusivamente aquele comprovadamente causado por ato ou omissão direta do CONDOMÍNIO, que impacte de forma efetiva e comprovada o caminho crítico do CRONOGRAMA DA OBRA, não sendo admitidas alegações genéricas, indiretas ou não demonstradas.

23.2 A CONTRATADA deverá comunicar formalmente ao CONDOMÍNIO a ocorrência de ATRASO ADMISSÍVEL no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos, contados de sua ciência, sob pena de perda do direito de alegação, devendo a comunicação conter, de forma clara e detalhada, a indicação da causa do atraso, o respectivo impacto no cronograma físico-financeiro, as atividades afetadas e as medidas de mitigação adotadas para redução ou eliminação dos efeitos do evento.

23.3 No prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos após o término do evento, a CONTRATADA deverá apresentar relatório técnico detalhado, devidamente fundamentado, que comprove o nexo de causalidade entre o evento e o impacto no cronograma, a efetiva extensão do atraso e os reflexos no caminho crítico da obra, sob pena de não reconhecimento do atraso para quaisquer fins contratuais.

23.4 O reconhecimento do ATRASO ADMISSÍVEL dependerá de aprovação expressa do CONDOMÍNIO, não produzindo efeitos automáticos a simples alegação da CONTRATADA.

23.5 Uma vez reconhecido, o ATRASO ADMISSÍVEL poderá ensejar reprogramação do cronograma, limitada ao período efetivamente comprovado de impacto, não implicando, automaticamente, direito à prorrogação integral do prazo contratual.

23.6 Eventual reequilíbrio econômico somente será admitido em situações excepcionais, devidamente comprovadas, após análise e aprovação expressa do CONDOMÍNIO, não sendo devido qualquer ressarcimento por custos indiretos, improdutividade, ociosidade ou má gestão da CONTRATADA.

23.7 O período máximo de atraso admissível, para fins de eventual análise de reequilíbrio econômico-financeiro, será de 15 (quinze) dias, consecutivos ou não, sendo certo que, até esse limite, cada parte arcará integralmente com seus próprios custos e encargos, e, ultrapassado referido prazo, qualquer forma de compensação ou reequilíbrio ficará condicionada à prévia negociação entre as partes e à formalização por meio de competente termo aditivo contratual.

23.8 A CONTRATADA deverá, em qualquer hipótese, adotar todas as medidas necessárias para mitigação dos impactos, incluindo replanejamento de atividades, remanejamento de equipes e otimização de recursos, não podendo se eximir de suas obrigações sob alegação de ATRASO ADMISSÍVEL sem comprovação técnica.

### 24. PRAZO E DATA DE ENTREGA DA OBRA

24.1 A CONTRATADA obriga-se a concluir e entregar a OBRA em perfeita conformidade com este CONTRATO e seus anexos, até a **[DATA DE ENTREGA DA OBRA]**, conforme estabelecido no CRONOGRAMA DA OBRA.

## **CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL**

24.2 A DATA DE ENTREGA DA OBRA constitui marco contratual essencial, servindo como parâmetro para a aplicação de penalidades por atraso, referência obrigatória para o acompanhamento da execução e estando diretamente vinculada ao cumprimento integral do cronograma físico da OBRA, nos termos deste CONTRATO.

24.3 Qualquer atraso, paralisação ou redução do ritmo de execução imputável à CONTRATADA sujeitará à aplicação das penalidades contratuais, não sendo admitidas justificativas relacionadas a falhas de planejamento, gestão, fornecimento, mão de obra, greves internas ou quaisquer fatores sob sua responsabilidade.

24.4 A CONTRATADA deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos contados da verificação de atraso, apresentar justificativa técnica e plano de ação para recuperação do cronograma, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

24.5 A prorrogação do prazo contratual somente será admitida nas hipóteses expressamente previstas neste CONTRATO, limitando-se, em qualquer caso, ao período de impacto efetivamente comprovado e previamente reconhecido pelo CONDOMÍNIO, especialmente nas situações de caso fortuito ou força maior, alterações de escopo formalmente aprovadas e atos ou omissões do próprio CONDOMÍNIO que impactem diretamente o caminho crítico da OBRA.

24.6 A eventual prorrogação do prazo contratual dependerá, necessariamente, de formalização prévia e expressa por escrito, não sendo admitida, em qualquer hipótese, prorrogação automática ou tácita, ficando igualmente estabelecido que a antecipação da DATA DE ENTREGA DA OBRA somente poderá ocorrer mediante anuência formal do CONDOMÍNIO, não gerando, por si só, direito a qualquer compensação financeira à CONTRATADA.

### **25. RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO DA OBRA**

25.1 A OBRA somente será considerada concluída e entregue após aceite formal pelo CONDOMÍNIO, mediante emissão do Termo de Recebimento Definitivo (TERD), assinado pelas partes.

25.2 Concluídos os serviços, será realizada vistoria técnica pelo CONDOMÍNIO, podendo ser emitido Termo de Recebimento Provisório, sem caráter de aceitação definitiva, para verificação da conformidade da OBRA com este CONTRATO, seus anexos e especificações técnicas.

25.3 O recebimento definitivo da OBRA somente ocorrerá quando verificado, de forma cumulativa, que a execução se deu em plena conformidade com este CONTRATO e seus anexos, inexistindo quaisquer vícios, defeitos ou pendências técnicas, estando integralmente cumpridas todas as obrigações contratuais e legais assumidas pela CONTRATADA, bem como obtidas todas as aprovações, licenças e regularizações necessárias perante os órgãos competentes.

25.4 Caso sejam identificadas não conformidades, o CONDOMÍNIO poderá rejeitar, total ou parcialmente, os serviços, devendo a CONTRATADA, às suas expensas, corrigir, refazer ou complementar os serviços no prazo fixado, sem prejuízo da aplicação de penalidades.

25.5 A correção dos serviços não conformes não afasta a incidência de penalidades nem autoriza prorrogação automática de prazo, salvo aprovação expressa do CONDOMÍNIO.

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

25.6 Após a regularização das pendências, a CONTRATADA deverá solicitar nova vistoria para fins de avaliação e eventual emissão do TERD.

25.7 A emissão do TERD marca o início dos prazos de garantia técnica, nos termos da legislação civil, sem prejuízo da responsabilidade da CONTRATADA por vícios ocultos ou defeitos posteriores.

25.8 Nenhum pagamento final, liberação de garantia ou reconhecimento de cumprimento contratual ocorrerá antes da emissão do TERD.

### **26. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR**

26.1 Para os fins deste CONTRATO, considera-se caso fortuito ou força maior, nos termos do artigo 393 do Código Civil, o evento imprevisível, inevitável e alheio à vontade das Partes, que impeça diretamente o cumprimento das obrigações contratuais, desde que devidamente comprovado.

26.2 Enquadram-se como eventos de caso fortuito ou força maior, desde que comprovados:

- a) guerra, conflitos armados, atos terroristas ou comoções sociais relevantes;
- b) epidemias ou pandemias de grande escala;
- c) desastres naturais de grande magnitude, tais como terremotos, inundações, furacões ou eventos similares;
- d) incêndios ou explosões sem culpa das Partes;
- e) greves de caráter geral ou setorial que impeçam a execução da OBRA, desde que não relacionadas à CONTRATADA.

26.3 Não serão considerados caso fortuito ou força maior, em nenhuma hipótese:

- a) eventos atribuíveis à CONTRATADA, seus empregados ou subcontratados;
- b) greves internas ou de empregados da CONTRATADA;
- c) condições climáticas ordinárias ou dentro da média histórica;
- d) falhas de planejamento, execução, fornecimento, logística ou gestão da CONTRATADA;
- e) condições do solo, acesso, interferências ou características do LOCAL já conhecidas ou previsíveis;
- f) falta de materiais, equipamentos ou mão de obra.

26.4 A Parte que se considerar afetada deverá comunicar formalmente o evento à outra Parte no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos, contados de sua ocorrência, sob pena de perda do direito de invocação, devendo a comunicação ser instruída com descrição detalhada do evento, a respectiva comprovação documental, a demonstração do impacto direto nas obrigações contratuais e a indicação das medidas adotadas para mitigação de seus efeitos.

26.5 O reconhecimento de qualquer evento como caso fortuito ou força maior dependerá de aprovação expressa do CONDOMÍNIO, não produzindo efeitos automáticos a sua simples alegação pela CONTRATADA, ficando desde já estabelecido que, uma vez devidamente reconhecido, as obrigações diretamente afetadas poderão ser suspensas exclusivamente na extensão do impacto comprovado, sem caracterização de

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

inadimplemento, devendo a Parte afetada adotar todas as medidas necessárias para mitigar os efeitos do evento e retomar a execução da OBRA no menor prazo possível.

26.6 Os prazos contratuais poderão ser ajustados de forma proporcional ao impacto efetivamente comprovado, mediante formalização específica, vedada qualquer prorrogação automática ou integral do cronograma, sendo certo que cada Parte arcará integralmente com seus próprios custos decorrentes do evento, não sendo devido qualquer reembolso, indenização ou compensação financeira, salvo se houver prévio e expresso acordo formal entre as Partes.

26.7 Persistindo o evento por período superior a 120 (cento e vinte) dias consecutivos, qualquer das Partes poderá rescindir o presente CONTRATO, mediante notificação prévia e por escrito, sem que disso decorra direito a indenização, ressalvadas as obrigações já constituídas até a data da rescisão.

### 27. SEGUROS

27.1 A CONTRATADA obriga-se a contratar, às suas expensas, e manter vigentes durante toda a execução da OBRA e até a emissão do Termo de Recebimento Definitivo, apólices de seguro compatíveis com a natureza e os riscos do empreendimento, abrangendo, no mínimo:

- a) seguro de riscos de engenharia, cobrindo danos materiais à OBRA, equipamentos, materiais e instalações, inclusive em decorrência de erro de execução, eventos naturais e acidentes;
- b) seguro de responsabilidade civil geral, abrangendo danos corporais, materiais e morais causados a terceiros, inclusive ao CONDOMÍNIO, seus representantes, condôminos, empregados e visitantes;
- c) seguro de responsabilidade civil por danos a terceiros, decorrentes direta ou indiretamente da execução dos serviços.

27.2 As apólices deverão prever cobertura suficiente para fazer frente aos riscos envolvidos na execução da OBRA, sendo vedada a contratação com limites irrisórios ou incompatíveis com o porte do empreendimento.

27.3 A CONTRATADA deverá apresentar ao CONDOMÍNIO, previamente ao início dos serviços, as respectivas apólices e comprovantes de pagamento dos prêmios, sob pena de impedimento do início da OBRA.

27.4 A não contratação ou a perda de vigência de qualquer dos seguros obrigatórios autoriza o CONDOMÍNIO a suspender imediatamente os serviços e/ou efetuar a contratação direta dos seguros, às expensas da CONTRATADA, sem prejuízo da aplicação das penalidades contratuais.

27.5 A contratação dos seguros não exclui, limita ou atenua a responsabilidade integral da CONTRATADA pelos danos causados, permanecendo esta responsável por quaisquer prejuízos não cobertos ou que excedam os limites das apólices.

27.6 As apólices deverão indicar o CONDOMÍNIO como segurado adicional e beneficiário das indenizações, quando aplicável.

### 28. RESCISÃO E SUAS CONSEQUÊNCIAS

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

28.1 O presente CONTRATO poderá ser rescindido de pleno direito, independentemente de decisão judicial, nos termos da legislação civil vigente e das hipóteses previstas nesta cláusula.

28.2 O CONDOMÍNIO poderá rescindir o CONTRATO, de forma imediata ou após concessão de prazo de regularização, conforme o caso, nas seguintes hipóteses:

- a) descumprimento de qualquer obrigação contratual, não sanado de forma efetiva no prazo fixado pelo CONDOMÍNIO;
- b) paralisação, abandono ou redução relevante do ritmo da OBRA que comprometa o cumprimento do cronograma;
- c) atraso injustificado no início ou na execução dos serviços;
- d) subcontratação, cessão ou transferência do contrato sem autorização prévia;
- e) inadimplemento de obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais ou com fornecedores;
- f) alteração indevida de projetos ou do escopo da OBRA;
- g) comprometimento da capacidade técnica, operacional ou financeira da CONTRATADA;
- h) prática de atos ilícitos, fraude, dolo ou má-fé;
- i) execução da OBRA com vícios graves ou em desacordo com as especificações técnicas;
- j) qualquer situação que coloque em risco a segurança, a qualidade ou a continuidade da OBRA.

28.3 Na hipótese de rescisão motivada por culpa da CONTRATADA, o CONDOMÍNIO poderá, a seu exclusivo critério e de forma cumulativa ou não, aplicar as penalidades contratuais cabíveis, reter e compensar valores eventualmente devidos à CONTRATADA, executar as garantias contratuais prestadas, exercer o direito de assunção da OBRA (step-in), bem como exigir indenização por perdas e danos, nos termos dos arts. 389 do Código Civil brasileiro e 475 do Código Civil brasileiro, sem prejuízo das demais medidas legais e contratuais aplicáveis.

28.4 A CONTRATADA renuncia expressamente a qualquer direito de retenção sobre a OBRA, materiais, equipamentos ou valores, obrigando-se a desocupar integralmente o LOCAL em caso de rescisão.

28.5 A CONTRATADA somente poderá rescindir o CONTRATO na hipótese de inadimplemento do CONDOMÍNIO quanto ao pagamento de valores incontroversos por prazo superior a 30 (trinta) dias, desde que previamente notificado e não sanado no prazo adicional de 15 (quinze) dias.

28.6 A rescisão poderá ocorrer em decorrência de caso fortuito ou força maior, nos termos deste CONTRATO, hipótese em que não haverá aplicação de penalidades, cada Parte suportará integralmente seus próprios custos e encargos, e serão apurados exclusivamente os valores correspondentes aos serviços efetivamente executados até a data da rescisão, observados os critérios de medição e aceitação previstos neste instrumento.

28.7 A rescisão deverá ser formalizada por notificação escrita, produzindo efeitos a partir de seu recebimento.

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

28.8 A rescisão produzirá, de pleno direito e independentemente de qualquer formalidade adicional, os seguintes efeitos: a imissão imediata do CONDOMÍNIO na posse da OBRA e do canteiro, a desocupação integral do LOCAL pela CONTRATADA no prazo máximo de 10 (dez) dias, o direito do CONDOMÍNIO de promover a continuidade e conclusão da OBRA por terceiros, a transferência ao CONDOMÍNIO da propriedade dos materiais já pagos e destinados à execução da OBRA, bem como a manutenção integral da responsabilidade da CONTRATADA pelas garantias técnicas e pelos vícios construtivos, na forma deste CONTRATO e da legislação aplicável.

28.9 Será realizada medição específica para apuração dos serviços executados e materiais fornecidos até a data da rescisão.

28.10 As Partes procederão ao acerto de contas com base nos valores efetivamente executados e devidamente medidos, nas penalidades contratuais aplicáveis, nos valores já pagos à CONTRATADA, bem como nos prejuízos comprovadamente causados, promovendo-se a apuração do saldo final devedor ou credor, conforme o caso, nos termos deste CONTRATO.

28.11 Em caso de rescisão, a CONTRATADA somente fará jus ao recebimento de valores líquidos, certos e incontroversos, apurados no respectivo acerto de contas, ficando desde já estabelecido que, na ausência de consenso entre as Partes quanto à apuração dos valores, o CONDOMÍNIO poderá proceder à apuração unilateral, podendo, para tanto, reter eventuais créditos da CONTRATADA e executar as garantias contratuais, sem prejuízo das demais medidas cabíveis; ficando ainda expressamente consignado que, na hipótese de dação em pagamento mediante transferência de unidades imobiliárias, tal obrigação restará automaticamente cancelada, permanecendo os imóveis integralmente no patrimônio do CONDOMÍNIO, sem que assista à CONTRATADA qualquer direito de retenção, indenização ou compensação a esse título.

### 29. INTERVENÇÃO E ASSUNÇÃO DA OBRA (STEP-IN RIGHT)

29.1 Na hipótese de inadimplemento contratual pela CONTRATADA, incluindo, mas não se limitando, a atraso injustificado, paralisação, execução defeituosa ou abandono da obra, o CONDOMÍNIO poderá, independentemente de autorização ou decisão judicial, assumir diretamente a execução da OBRA, contratar terceiros para sua continuidade e conclusão, utilizar os materiais, equipamentos e insumos disponíveis no canteiro de obras, bem como acessar e utilizar projetos, documentos técnicos e quaisquer outros elementos necessários à adequada continuidade da execução do objeto contratual.

29.2 Todos os custos decorrentes da assunção da OBRA serão de responsabilidade exclusiva da CONTRATADA, podendo o CONDOMÍNIO, a seu exclusivo critério, compensar tais valores com créditos contratuais eventualmente devidos, reter pagamentos, executar as garantias contratuais prestadas, bem como promover a cobrança judicial ou extrajudicial dos valores remanescentes, sem prejuízo das demais medidas legais e contratuais cabíveis.

29.3 A assunção da OBRA não implica novação, renúncia de direitos ou limitação de responsabilidade da CONTRATADA, que permanecerá integralmente responsável pelas obrigações contratuais, inclusive quanto a vícios, defeitos e garantias técnicas.

### 30. AUDITORIA E CONTROLE

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

30.1 O CONDOMÍNIO poderá, a qualquer tempo e sem necessidade de prévio aviso, realizar auditoria, inspeção ou fiscalização sobre documentos, registros, medições, relatórios e quaisquer informações da CONTRATADA relacionadas direta ou indiretamente à execução da OBRA.

30.2 A CONTRATADA obriga-se a disponibilizar, de forma imediata e integral, todos os documentos e informações solicitados, bem como a permitir o acesso às suas dependências, canteiro de obras e sistemas relacionados ao objeto contratual.

30.3 A recusa, omissão ou prestação de informações incompletas ou inverídicas caracterizará inadimplemento contratual, sujeitando a CONTRATADA às penalidades previstas neste CONTRATO, sem prejuízo da suspensão de pagamentos.

### 31. CONFIDENCIALIDADE

31.1 As PARTES obrigam-se a manter sigilo absoluto sobre todas as informações técnicas, comerciais, operacionais ou estratégicas a que tiverem acesso em razão deste CONTRATO (“Informações Confidenciais”), independentemente da forma de sua transmissão.

31.2 As Informações Confidenciais somente poderão ser utilizadas na estrita medida necessária ao cumprimento deste CONTRATO, sendo vedada sua divulgação, reprodução ou utilização para quaisquer outros fins.

31.3 As PARTES responsabilizam-se por seus sócios, administradores, empregados, prepostos, contratados e quaisquer terceiros a elas vinculados, garantindo que estes também observem as obrigações de confidencialidade aqui previstas.

31.4 A obrigação de confidencialidade permanecerá vigente durante a execução do CONTRATO e pelo prazo de 5 (cinco) anos após o seu encerramento, independentemente do motivo.

31.5 O descumprimento da obrigação de confidencialidade sujeitará a parte infratora à indenização por perdas e danos, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

### 32. COMUNICAÇÕES

32.1 Todas as notificações e comunicações entre as PARTES (“Comunicações”) deverão ser realizadas por escrito e encaminhadas aos contatos indicados na folha de rosto deste CONTRATO, considerando-se válidas mediante comprovação de envio e recebimento.

32.2 As Comunicações poderão ser realizadas por meio eletrônico, sendo consideradas válidas quando enviadas aos endereços indicados, com confirmação de recebimento, devendo ser encaminhadas, obrigatoriamente, com cópia para o e-mail: [atendimento@sanfrancisco2.com.br](mailto:atendimento@sanfrancisco2.com.br).

32.3 O envio de via física será facultativo, a critério da parte remetente.

32.4 A alteração de contatos, endereços ou representantes deverá ser comunicada formalmente, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações enviadas aos dados anteriormente informados.

32.5 Os representantes indicados pelas PARTES ficam expressamente autorizados a praticar todos os atos necessários à execução do CONTRATO, incluindo o acompanhamento da obra, validação de informações, recebimento de comunicações e

## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

interlocução operacional, permanecendo tal designação válida até comunicação formal de substituição.

### 33. PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD)

33.1 As Partes comprometem-se a cumprir integralmente a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), responsabilizando-se pelo tratamento adequado, seguro e lícito dos dados pessoais eventualmente envolvidos na execução deste CONTRATO.

33.2 A CONTRATADA obriga-se a tratar os dados pessoais exclusivamente para as finalidades relacionadas à execução do objeto contratual, vedada sua utilização para quaisquer outros fins, bem como seu compartilhamento indevido com terceiros.

33.3 A CONTRATADA deverá adotar medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais contra acessos não autorizados, vazamentos, perda, alteração ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

33.4 O descumprimento das obrigações previstas nesta cláusula sujeitará a CONTRATADA à responsabilização integral por eventuais danos causados, sem prejuízo da aplicação das penalidades contratuais e legais cabíveis.

### 34. DISPOSIÇÕES GERAIS

34.1 Este CONTRATO somente poderá ser alterado por meio de instrumento escrito e assinado pelas Partes, vedada qualquer modificação tácita.

34.2 Eventuais erros materiais, omissões ou impropriedades formais não afetarão a validade do CONTRATO, devendo ser interpretado conforme a intenção das Partes e a boa-fé objetiva.

34.3 O CONDOMÍNIO poderá contratar terceiros para execução de serviços distintos, ainda que simultâneos e no mesmo LOCAL, não assistindo à CONTRATADA qualquer direito de oposição ou indenização.

34.4 As Partes obrigam-se a atuar com boa-fé, cooperação e lealdade, adotando as medidas necessárias ao fiel cumprimento do CONTRATO.

34.5 O presente CONTRATO não gera qualquer vínculo societário, associativo, de representação ou solidariedade entre as Partes, respondendo cada qual, de forma exclusiva, por suas obrigações legais e contratuais.

34.6 A tolerância quanto ao descumprimento de obrigações não implicará novação, renúncia ou alteração contratual, permanecendo íntegros todos os direitos das Partes.

34.7 Caso qualquer disposição seja considerada inválida ou inexecutável, as demais permanecerão em pleno vigor, devendo as Partes ajustar disposição válida que preserve, na maior medida possível, a finalidade originalmente pactuada.

34.8 A CONTRATADA renuncia expressamente à aplicação do art. 476 do Código Civil, obrigando-se a manter a execução da OBRA independentemente de eventuais discussões contratuais, ressalvado apenas inadimplemento incontroverso superior a 30 dias.

### 35. FORO

35.1 O presente CONTRATO será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, comprometendo-se as Partes a envidar seus melhores esforços para



## CONTRATO DE EMPREITA GLOBAL

resolver, de forma amigável, quaisquer controvérsias dele decorrentes, ficando desde já eleito o foro da Circunscrição Judiciária de Brasília/DF, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir eventuais litígios oriundos deste instrumento.

### 36. ENCERRAMENTO

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em **[XXX]** vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas.

Brasília/DF, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026.

\_\_\_\_\_  
CONTRATANTE:  
CONDOMÍNIO SAN FRANCISCO II  
Representado por:  
Diogo dos Reis Guirau  
Síndico

\_\_\_\_\_  
CONTRATADA:  
XXXXXXXXXXXX  
Representada por:  
XXXXXXXXXXXX  
Responsável Técnico

**Testemunha 1:**

Nome: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

**Testemunha 2:**

Nome: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_