

**CONTRATO DE EMPREITADA
DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL
POR
PREÇO GLOBAL**

Entre

1ª - “_____.” NIF _____, B.I. Nº _____ emitido em _____ pelo arquivo de identificação de _____, residente em _____, como DONO DE OBRA e como tal doravante designada para efeitos do presente contrato,

e

2ª - _____, com sede na _____, _____, pessoa colectiva n.º _____, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____, com o capital social de _____ €, aqui representada pelo seu sócio gerente, com poderes para o acto, _____, NIF _____, B.i. Nº _____, emitido em _____ pelo arquivo de identificação de _____, doravante designada por EMPREITEIRO,

foi acordado e reciprocamente aceite o presente **CONTRATO DE EMPREITADA DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL POR PREÇO GLOBAL**, que se rege pelas cláusulas seguintes:

1ª

DISPOSIÇÕES INICIAIS

Nº 1 – O DONO DE OBRA é único e exclusivo proprietário e legítimo possuidor do lote de terreno para construção com a área global de _____, sito _____, _____, identificado na respectiva planta de localização que constitui o anexo I ao presente contrato e descrito na Conservatória do Registo Predial de

_____, sob o nº _____ da Freguesia de _____.

Nº 2 – No referido lote de terreno, pretende o DONO DE OBRA edificar um edifício destinado a habitação, tendo já obtido o licenciamento do correspondente Projecto de Arquitectura, o qual foi objecto de informação e parecer favorável pela “Câmara Municipal de _____” em ____ de ____ de ____ no âmbito do processo Nº _____.

Nº 3 – O EMPREITEIRO é constituído por uma sociedade que se dedica à realização de obras e trabalhos de construção civil, detendo um elevado conhecimento e perfeito domínio das correspondentes regras de arte, encontrando-se dotado de um quadro de técnicos superiores, intermédios, encarregados e operários especializados de elevada qualidade e competência, sendo detentor de um considerável parque de equipamentos e meios materiais adequados à realização integral, perfeita e atempada de empreitadas de construção civil, sendo titular do alvará de ICC Nº _____, emitidos pelo _____ e válidos até _____, cuja cópia constitui o anexo II, o qual se revela necessário para a execução da empreitada e levantamento da correspondente licença camarária.

2ª

OBJECTO

Nº 1 – Pelo presente contrato o DONO DE OBRA encomenda e adjudica, nos termos do subsequente n.º 3, ao EMPREITEIRO todos os trabalhos de construção civil e fornecimento de materiais, mão de obra e equipamentos necessários à realização e concretização da empreitada de construção do edifício a erigir no lote de terreno identificado na antecedente Cláusula 1ª, números 1 e 2, cuja composição, extensão e destino são os seguintes:

- Construção de moradia unifamiliar, tipologia ____ composta por ____; ____ e _____.

- Volumétrica do edifício : _____ m3
- Área de implantação : _____ m2.
- Número de pisos acima da cota de soleira : ____.
- Número de pisos abaixo da cota de soleira : ____.
- Altura da fachada : ____ m.
- Número de fogos : ____.
- Área de construção de edifício: _____ m2.

Nº 2 – A empreitada ora adjudicada e contratada é do tipo “chave na mão” compreendendo a realização de todos os trabalhos de construção civil, prestação de serviços, fornecimentos de materiais e de equipamentos necessários e indispensáveis à integral execução nos termos do subsequente n.º 3 do edifício a que se reporta o antecedente Nº 1, assentamento de fundações directas e/ou indirectas, estruturas, betonagens, coberturas, revestimentos, instalações técnicas, equipamentos e tudo o mais que se revelar necessário e indispensável à concretização dos referidos objectivos, sendo da responsabilidade do DONO DA OBRA a obtenção das licenças de construção e de utilização.

Nº 3 – O EMPREITEIRO aceita a encomenda e adjudicação da empreitada a que se referem os números que antecedem e compromete-se a realizá-la com os padrões e níveis de qualidade, nomeadamente no que se refere a vícios ou defeitos, nos precisos termos deste título contratual e dos documentos que dele fazem parte integrante e em obediência a todos os normativos e regras de arte aplicáveis.

3ª

MEIOS HUMANOS E DE EQUIPAMENTO

O EMPREITEIRO obriga-se a colocar em obra para a perfeita e integral execução da ora contratada empreitada os meios humanos e os equipamentos necessários.

4ª

MATERIAIS E EQUIPAMENTOS DOS EDIFÍCIOS

Nº 1 - Os materiais e equipamentos a colocar e a empregar pelo EMPREITEIRO em obra e a incorporar na edificação a erigir e a que se referem os números 1 e 2 da antecedente Cláusula 2.ª, terão a qualidade, dimensões, forma e demais características designadas no respectivo projecto e, na sua omissão, os designados nos normativos, regras de arte aplicáveis e respectivos documentos de homologação.

N.º 2 - A propriedade dos materiais e equipamentos que forem incorporados pelo EMPREITEIRO no edifício a erigir será pelo DONO DE OBRA adquirida à medida que essa incorporação se processe e verifique, correndo, contudo, o risco pela sua deterioração por conta do EMPREITEIRO até à recepção provisória dos trabalhos, obrigando-se este último a repô-los e a substituí-los por outros de idêntica qualidade e funcionalidade.

Nº 3 – É da exclusiva responsabilidade do EMPREITEIRO a contratação dos meios de comunicação e o abastecimento de água e energia eléctrica à obra, incumbindo-lhe suportar as inerentes despesas, com inclusão das de consumo.

5º

APROVAÇÃO DE MATERIAIS

Nº 1 – Sempre que deva ser verificada a conformidade das características dos materiais a aplicar com as estabelecidas no projecto, no caderno de encargos, no contrato, nas especificações ou escolha do DONO DA OBRA, o EMPREITEIRO submeterá os materiais à aprovação do fiscal da obra.

Nº 2 – Em qualquer momento poderá o EMPREITEIRO solicitar a aprovação referida, a qual se considera concedida se o fiscal da obra se não pronunciar nos 5 dias úteis subsequentes, a não ser que os ensaios exijam período mais largo, facto que, naquele prazo, se comunicará ao EMPREITEIRO.

Nº 3 – O EMPREITEIRO é obrigado a fornecer as amostras de materiais que forem solicitadas pelo fiscal da obra.

Nº 4 – A colheita e a remessa das amostras far-se-ão de acordo com as normas oficiais em vigor ou com outras que porventura sejam impostas pelo contrato.

6ª

NATUREZA, PREÇO DA EMPREITADA E PRÉMIO CONTRATUAL

Nº 1 - A ora contratada empreitada é celebrada pelo preço global de _____ € (valor por extenso), acrescido do IVA à taxa legal em vigor, sem que haja lugar a qualquer revisão de preço e que as contratantes reciprocamente acordam e consideram constituir a justa e equilibrada compensação e contrapartida pela realização e concretização de todos os correspondentes trabalhos, prestação de serviços e fornecimento de materiais e equipamentos, preço este que o DONO DE OBRA se obriga a pagar ao EMPREITEIRO nos termos da subsequente Cláusula 7ª.

Nº 2 - O EMPREITEIRO, pela realização da empreitada, não terá direito a receber do DONO DE OBRA quaisquer outras quantias, designadamente para os efeitos previstos na subsequente Cláusula 9ª nº 4, para além do correspondente preço global fixado e ajustado no antecedente nº 1, com excepção, nomeadamente, de quaisquer montantes indemnizatórios previstos no presente contrato ou na lei, assim como do pagamento de trabalhos a mais, não incluídos inicialmente no projecto da empreitada, o qual deverá ter lugar com base nos preços unitários acordados ou a acordar e com base na medição dos trabalhos resultantes da alteração.

7ª

**MODO DE PAGAMENTO DO PREÇO, SEUS ADIANTAMENTOS PONTUAIS,
RESPECTIVA GESTÃO E CORRESPONDENTES GARANTIAS**

Nº 1 – O preço acordado e ajustado na antecedente Cláusula 6ª será pelo DONO DE OBRA pago ao EMPREITEIRO em prestações, mediante a apresentação das correspondentes facturas a emitir pelo EMPREITEIRO, correspondentes a 90% do valor orçamentado acrescido do IVA à taxa legal em vigor.

Nº 2 – Mensalmente, proceder-se-á à medição dos trabalhos executados para o efeito de pagamento das quantidades apuradas.

Nº 3 – Os autos de medição serão elaborados até ao dia 25 de cada mês.

Nº 4 – O pagamento ao EMPREITEIRO dos trabalhos incluídos no contrato far-se-á mensalmente, com base em autos de medição, aprovados pelo dono da obra, sobre a qual será efectuada a respectiva factura, procedendo-se a sua liquidação, no prazo de trinta dias.

Nº 5 – O Dono de Obra garante o pagamento imediato de todas as facturas que se mostrarem de acordo com as condições aqui expostas.

Nº 6 – O Dono de Obra garante a título de adiantamento o pagamento de 5% do valor da obra acrescido do IVA à taxa legal em vigor.

Nº 7 – O Dono da Obra liquidará os restantes 5% do valor da obra orçamentado acrescido do IVA à taxa legal em vigor após a emissão da licença de habitabilidade.

N.º 8 – De forma a assegurar uma boa e prudente gestão da obra que garanta o seu ritmo normal de progressão e preserve a sua boa qualidade de execução, o DONO DA OBRA depositará numa conta bancária específica, titulada em nome do EMPREITEIRO, todos os pagamentos que a este último tenha de efectuar em função do presente contrato, conta bancária essa por via da qual o EMPREITEIRO deverá processar os pagamentos que tenha de efectuar aos subempreiteiros e fornecedores da obra.

PRAZOS DE EXECUÇÃO

Nº 1 – A ora contratada empreitada de construção do edifício a erigir na Courela do Regato – São Domingos, deverá ser realizada e concretizada pelo EMPREITEIRO, nos termos acordados, no prazo máximo global de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data do início dos trabalhos.

§ único: Findos os trabalhos que legalmente possam ser executados ao abrigo da referida licença, o EMPREITEIRO só continuará a execução da Empreitada se o DONO DA OBRA assim o determinar por escrito, não podendo o EMPREITEIRO ser responsabilizado pela eventual suspensão dos trabalhos ou de atrasos decorrentes da emissão não atempada da licença de construção e devendo o DONO DA OBRA pagar ao EMPREITEIRO as quantias que este tenha que despende para pagamento de quaisquer eventuais coimas ou multas que lhe sejam aplicadas.

Nº 2 – As diversas fases e trabalhos de que a ora contratada empreitada se compõe deverão ser realizados e concretizados, nos termos da antecedente cláusula 2.^a, N.º 3, pelo EMPREITEIRO nos prazos parcelares que constarem do plano de trabalhos a elaborar por este último.

§ único: Na eventualidade de o EMPREITEIRO não apresentar o plano de trabalhos nos termos do presente número, não serão aprovados quaisquer autos de medição.

Nº 3 – Fica expressamente entendido e acordado entre as partes que o cumprimento dos prazos de execução da empreitada fixados nos números antecedentes e sem prejuízo das prorrogações estabelecidas no presente contrato, constituem uma condição essencial do presente contrato.

§ único: Na eventualidade de serem ultrapassados os limites aí previstos, poderá o DONO DA OBRA rescindir o contrato nos termos da subsequente Cláusula 13.^a

N.º 4 – O DONO DE OBRA e o EMPREITEIRO deverão acordar numa prorrogação do prazo de execução da empreitada na eventualidade de se executarem os trabalhos a mais previstos no N.º 2 da Cláusula 6ª.

N.º 5 – Sempre que ocorra suspensão dos trabalhos não imputável ao EMPREITEIRO, considerar-se-ão automaticamente prorrogados por igual período ao da suspensão, os prazos do contrato ou qualquer outros acordados.

§ único: Os trabalhos serão recomeçados logo que cessem as causas que a determinaram, devendo, para o efeito, o DONO DE OBRA notificar por escrito o EMPREITEIRO.

Nº 6 – A eventual prorrogação do prazo da empreitada por causas imputáveis ao EMPREITEIRO constituí-lo-á na obrigação de pagar ao DONO DE OBRA todas as importâncias que este último haja de suportar com os custos de fiscalização, as quais serão abatidas aos montantes da facturação da empreitada.

9ª

MODO DE EXECUÇÃO

Nº 1 - A ora contratada empreitada deverá ser pelo EMPREITEIRO executada em estreita harmonia e consonância com o previsto e estabelecido no presente contrato, com o projecto de arquitectura, projectos de especialidades, projectos de execução e peças desenhadas e alterações aos projectos, que constituem os anexos III; IV; V; VI, os quais, conjuntamente com o presente contrato, regem todos os termos e condições da empreitada em apreço e com os quais se deve o EMPREITEIRO conformar e pautar a sua atitude e desempenho.

Nº2 – Os projectos, as respectivas alterações e as peças escritas e desenhadas a que se refere o número que antecede, já foram pelo DONO DE OBRA facultadas anteriormente ao EMPREITEIRO, tendo sido

por ambas as contratantes rubricadas as seguintes peças técnicas que fazem parte integrante deste contrato .

Nº3 – Quaisquer eventuais e subsequentes alterações ao projecto deverão ser sempre aprovados pelo DONO DE OBRA.

Nº4 – O EMPREITEIRO assume, a suas exclusivas expensas, a responsabilidade por quaisquer erros e/ou omissões de medição de que as indicadas peças técnicas padeçam, renunciando, desde já, a formular quaisquer reclamações baseadas e fundamentadas a esse título.

Nº 5 – Ao DONO DE OBRA assiste o direito de, fundamentadamente e de forma objectiva, instruir o EMPREITEIRO no sentido de proceder à dispensa de qualquer subempreiteiro, fornecedor, pessoal técnico e assalariado a afectar à empreitada, instruções essas que, uma vez emitidas, devem, com a maior celeridade possível, e logo que esteja assegurada a respectiva substituição, ser implementadas e pelo EMPREITEIRO escrupulosamente cumpridas e executadas, não podendo a este ser imputada qualquer responsabilidade por eventuais atrasos na execução da obra decorrentes deste procedimento.

10ª

FISCALIZAÇÃO E INSPECÇÃO

Nº 1 – O EMPREITEIRO permitirá a circulação em obra, para efeitos de verificação e avaliação a empreender à empreitada, de um representante da entidade bancária contratada pelo DONO DE OBRA para o financiamento do empreendimento imobiliário objecto do presente contrato, desde que tal procedimento não implique qualquer perturbação ou prejuízo para os trabalhos em curso.

11ª

RECEPÇÃO DOS TRABALHOS

Nº 1 – Concluídos que se encontrem integralmente, todos os trabalhos e fornecimentos de que se compõe a presente empreitada, assim como o correspondente edifício que através da mesma se visa erigir,

proceder-se-á, mediante solicitação do EMPREITEIRO ou por iniciativa do DONO DE OBRA e realizada que seja a correspondente prévia vistoria, à recepção provisória dos trabalhos que se encontrem em condições de ser recebidos e ajustar-se-á entre os contratantes um prazo razoável para a reparação e aperfeiçoamento dos que não se enquadrarem nessa situação e a serem objecto de subsequente recepção provisória nos mesmos indicados termos, do que será elaborado o correspondente auto a assinar pelos respectivos intervenientes.

Nº 2 - Decorrido que seja 1 (um) ano sobre a data da recepção provisória, realizar-se-á, nos mesmos e indicados moldes, a recepção definitiva dos trabalhos.

N.º 3 – Caso o DONO DA OBRA ou o EMPREITEIRO o solicitem, deverão ser efectuadas antecipadamente vistorias parcelares prévias de partes da obra, com todo o rigor técnico possível, tendo em conta o estado dos trabalhos, as quais terão como referência a conclusão de pisos ou blocos do edifício objecto do presente contrato, tendentes a preparar e a facilitar o procedimento descrito no antecedente N.º 1. e das quais serão elaborados relatórios escritos com indicação de todos os defeitos ou vícios detectados à data de conclusão dessas vistorias.

12ª

GARANTIAS E RESPONSABILIDADES

Nº 1 – O prazo de garantia contra vícios e defeitos ocultos de construção dos trabalhos da presente empreitada é livremente fixada e acordada entre as contratantes em 5 (cinco) anos a contar da data da respectiva recepção definitiva.

Nº 2 – Os prazos de garantia dos materiais e dos equipamentos a empregar em obra de harmonia com os projectos serão os que forem fixados pelos respectivos fabricantes, obrigando-se o EMPREITEIRO a entregar ao DONO DE OBRA os respectivos documentos de homologação e de garantia.

Nº 3 – O EMPREITEIRO durante o decurso da empreitada será o único e exclusivo responsável perante o DONO DE OBRA por todos os danos que, por sua acção dolosa ou negligente, ou do pessoal, subempreiteiros ou fornecedores ao seu serviço ocorrerem em pessoas, em património alheio e na obra, obrigando-se a repor e a reparar, na maior brevidade técnica possível e às suas exclusivas expensas, tudo quanto danificar, devendo estar devidamente seguro por apólices em vigor que cubram todos esses riscos.

13ª

INCUMPRIMENTO, RESOLUÇÃO E EXTINÇÃO DA EMPREITADA

Nº 1 - A violação grave e reiterada das obrigações estipuladas e assumidas no presente contrato conferirão ao contratante não faltoso o direito de o resolver com justa causa e produção imediata dos respectivos efeitos extintivos e de exigir do inadimplente indemnização por todos os danos emergentes e lucros cessantes que vier a sofrer, directa ou indirectamente, por via desse incumprimento.

Nº 2 – Constitui incumprimento definitivo e culposo do EMPREITEIRO, designadamente mas sem limitação, a falência, insolvência ou recuperação pré-falimentar de qualquer das respectivas empresas consorciadas, a penhora, arresto ou qualquer outro meio judicial de apreensão de bens e direitos da titularidade de qualquer das empresas que compõem o EMPREITEIRO e que impeçam aquelas de deles livremente disporem, a falta de pagamento injustificado da facturação dos subempreiteiros, fornecedores e dos vencimentos do pessoal técnico e assalariado afectos à obra, falta de pagamento dos prémios de seguro contratualmente exigíveis, não cumprimento das obrigações fiscais e das referentes à Segurança Social, a deficiente execução dos trabalhos ou a falta do nível exigencial para os mesmos contratualmente requerida, o retardamento injustificado, imputável ao EMPREITEIRO, do prazo global ou dos prazos parcelares da execução da empreitada sem prejuízo do disposto nos números 3 a 5 da Cláusula 8.ª,

a falta de aplicação atempada em obra dos meios técnicos, humanos, materiais e de equipamentos de que a mesma casuisticamente e em cada momento careça em função do respectivo ritmo de progressão ou em função do plano de trabalhos, tudo sem prejuízo do que a respeito destas matérias fica acordado nos termos das cláusulas anteriores.

N.º 3 - Constitui incumprimento definitivo e culposo do DONO DE OBRA, designadamente, mas sem limitação, a falência, insolvência ou recuperação pré-falimentar deste, a penhora, arresto ou qualquer outro meio judicial de apreensão de bens e direitos da titularidade do mesmo e que o impeçam de deles livremente dispor, assim como a falta de pagamento das prestações a que se refere o N.º 1 da Cláusula 7.ª se o DONO DE OBRA continuar em mora decorridos que sejam 90 (noventa) dias a contar da notificação para pagamento que o EMPREITEIRO faça por carta registada com aviso de recepção, a qual não deverá ser expedida antes de decorrido o prazo de vencimento das facturas acordado na referida Cláusula)

Nº 4 – O DONO DE OBRA poderá, a todo o tempo, e de forma devidamente fundamentada, extinguir a empreitada na medida em que o EMPREITEIRO revele, com notoriedade, falta de capacidade para a respectiva execução e conclusão atempada.

N.º 5 – No caso de o DONO DE OBRA extinguir a empreitada por sua conveniência ou direito de terceiro, será o EMPREITEIRO indemnizado dos danos emergentes e dos lucros cessantes que, em consequência, sofra.

14ª

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Para além das peças contratuais mencionadas e individualizadas na antecedente Cláusula 9ª, no omissis regeção e serão aplicáveis ao presente contrato as disposições do Código Civil, do Regime Jurídico de Empreitadas de Obras Públicas, com excepção dos capítulos VIII e IX, e

correspondente legislação conexa, legislação laboral e demais diplomas em vigor.

15ª

FORO

Para dirimir todas as eventuais questões eventualmente emergentes da interpretação, execução e incumprimento do presente contrato é única exclusivamente competente o foro da Comarca de Santiago do Cacém, com expressa renúncia a qualquer outro.

16ª

DISPOSIÇÕES FINAIS

Nada mais foi acordado directa ou indirectamente entre as partes no que às matérias e assuntos regulados no presente contrato concerne, para além do que ora estipulado fica nas correspondentes cláusulas, cuja alteração só será válida se reduzida a documento escrito e assinado por ambas as contratantes, com expressa menção de cada uma das cláusulas alteradas, aditadas e/ou eliminadas, bem como da nova redacção que as mesmas, eventualmente, vierem a ter.

Celebrado em duplicado em _____, aos ____ de _____ de 20__

O DONO DE OBRA

O EMPREITEIRO