**CONSTRUÇÃO DE OBRA POR ADMINISTRAÇÃO**(MODELO Nº 1)

Por este instrumento particular de construção de obra, de um lado.............(nome completo e por extenso de um dos proprietários), nacionalidade............, estado civil..........., profissão............., CIC n.º......., Cédula de Identidade RG n.º............, residente e domiciliado à Rua.................., n.º......, na cidade de............, Estado de....................................(seguem os nomes e qualificações dos demais proprietários), de ora em diante chamado simplesmente de PROPRIETÁRIOS, e, de outro lado,..........................................(nome da firma construtora), com sede à Rua....................,n.º......, na cidade de..............., Estado de................ inscrita no CNPJ sob n.º............., e na Prefeitura Municipal sob n.º............, representada neste ato pelo seu............(titulação)................................., (nome completo e por extenso), de ora em diante chamada simplesmente de CONSTRUTORES, têm, entre si, como justo e contratado, o que se segue nas cláusulas deste instrumento:

1º - OS CONSTRUTORES se obrigam a construir no terreno constituído pelo lote (individualizar o terreno pelo número do lote, quarteirão, distrito, zona, município, comarca, circunscrição imobiliária, especificando as benfeitorias e acessões, e caracterizando minuciosamente) um edifício dividido em unidades autônomas nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, de acordo com o memorial descritivo, especificações e projeto devidamente aprovados e arquivados no Cartório de Registro de Imóveis do...........Ofício.

2º - Dito edifício será construído com................pavimento com as seguintes características: (descrever a obra).

3º - A referida construção será executada por administração, estimado o preço em R$...............(por extenso), que será pago em parcelas mensais, da seguinte maneira:

a) R$.................................(por extenso) no início das obras;

b) (especificar o esquema de pagamento, mencionando as parcelas e as oportunidades dos pagamentos).

4º - As importâncias relativas aos pagamentos realizados pelos PROPRIETÁRIOS, para qualquer fim que sejam, recolher-se-ão em conta aberta em nome do condomínio do Edifício, no Banco..............................ou em outro estabelecimento que venha a ser aprovado pela Assembléia dos Adquirentes, a qual será movimentada com o "Visto" de um dos membros da Comissão de Representantes.

5º - Em nome do Condomínio dos Proprietários, serão efetuadas todas as compras e emitidos todos os documentos (faturas, duplicatas, recibos etc.).

6º - Os CONSTRUTORES obedecerão rigorosamente aos planos, especificações e projetos aprovados, na conformidade do cronograma estabelecido e do orçamento de custo da obra, elaborado com estrita observância das disposições legais, o qual é parte integrante do presente contrato.

7º - Mensalmente, os CONSTRUTORES levantarão a conta das despesas, discriminadamente quanto ao material, mão-de-obra, contribuições de previdência e assistência social, bem como à remuneração dos CONSTRUTORES, fixada em............% sobre o montante da folha.

8º - Elaborada em duas vias a folha discriminada das despesas mensais da construção será submetida à Comissão de Representantes, que no prazo de..................dias exigirá a documentação que lhe parecer conveniente ou dará sua aprovação e liberará o saque respectivo.

9º - Proceder-se-á, semestralmente, à revisão do custo estimativo da obra em comum entre os CONSTRUTORES e a Comissão de Representantes, comunicando-se aos PROPRIETÁRIOS a alteração do esquema de pagamentos e contribuições, o qual entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a comunicação.

10º - Os serviços extraordinários ou modificações do projeto somente poderão ser executados, mediante autorização escrita dos PROPRIETÁRIOS após ajuste sobre o custo respectivo e o acréscimo de tempo necessário à execução de tais serviços, que dependerão, em qualquer caso, de aprovação pela Comissão de Representntes.

11º - A obra será concluída até o dia........sob pena de multa moratória de....................................(por extenso) por dia de atraso, salvo motivo de força maior, ressalvado o que se estipulou na cláusula maior, ressalvado o que se estipulou na cláusula anterior.

12º - Os CONSTRUTORES só poderão empreitar a construção contratada, quanto à execução de serviços especializados, ficando, entretanto, diretamente responsáveis perante os PROPRIETÁRIOS.

13º - A parte infratora de qualquer cláusula do presente contrato, ressalvada a pena moratória contida na cláusula 11ª, pagará à parte inocente a multa irredutível de..........................(por extenso), sendo solidários entre si os CONSTRUTORES e PROPRIETÁRIOS também entre si.

14º - Os PROPRIETÁRIOS nomeiam a Comissão de Representantes, composta de..............................(nome completo), ...............................(nome completo), a qual terá, além das atribuições legais, o encargo específico de acompanhar a construção, em todas as suas fases, verificar o andamento da obra em razão do cronograma, fiscalizar o bom emprego das importâncias arrecadadas e ficará investida de amplos poderes de representação, não somente junto aos CONSTRUTORES, como ainda, perante as repartições públicas de qualquer espécie.

15ª - Enquanto durar a construção e até a entrega da obra concluída e aceita, os PROPRIETÁRIOS se reunirão em Assembléia, convocada na forma da lei, para deliberarem matéria do interesse comum, podendo ainda substituir por voto de maioria simples os membros da Comissão de Representantes que se retirarem e destruir pelo voto de dois terços qualquer de seus membros.

16ª - Integra o presente contrato o orçamento atualizado da obra, calculado de acordo com as normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas e com observância rigorosa das disposições legais.

17º - Faltando qualquer dos PROPRIETÁRIOS com o pagamento de 3 (três) prestações, quer estabelecidas inicialmente, quer decorrentes de reajustamento, será notificado para, no prazo de 10 (dez) dias, purgar a mora com o pagamento das prestações acrescidas da multa prevista neste contrato, e dos juros de 1% (um por cento) ao mês, sob pena de responder pelas conseqüências, e, não sendo purgada a mora no prazo estabelecido, poderá a Comissão de Representantes promover a venda de seus direitos, com a observância dos preceitos legais que regulam a matéria.

18ª - Os CONSTRUTORES se obrigam a entregar as unidades componentes do edifício em fiel observância deste contrato, do projeto e de suas especificações, obrigando-se os PROPRIETÁRIOS a recebê-las desde que tenham sido cumpridas as obrigações citadas.

19ª - Fica assegurado aos CONSTRUTORES o direito de retenção das unidades cujos PROPRIETÁRIOS estejam atrasados no pagamento de prestações e só as entregarão mediante o recebimento do valores devidos acrescidos de 1% (um por cento) ao mês.

20ª - Obrigam-se os contratantes a cumprir as disposições legais pertinentes à matéria e, em especial, as disposições da Lei n.º 4.591, de 16.12.64.

21º - Fica eleito o Foro desta Comarca, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir a dúvidas que possam surgir na execução do presente contrato.

E por estarem as partes em pleno acordo em tudo quanto se encontra lavrado neste instrumento particular, assinam-no na presença da duas testemunhas abaixo, em..............vias de igual teor e forma, destinando-se uma via para cada um dos denominados PROPRIETÁRIOS e.................vias para os CONSTRUTORES.

.............................,..........de......................de ..........

....................................................................................

pelos construtores

.....................................................................................

(seguem as assinaturas dos proprietários)

Testemunhas:

1ª -............................

2ª -............................