**MINUTA DE CONTRATO DE EMPREITADA EM CONDOMÍNIO**

…………………………………….. (identificação do construtor, indicando denominação social, sede, n.º de pessoa colectiva), matriculada na ……………. Conservatória do Registo Comercial de ………………………………………………., sob o n.º ……………, neste acto representada………………. na qualidade de …………………………., adiante designada por EMPREITEIRO, portador  do alvará ou título de registo ………………………., emitido pelo INCI – Instituto da Construção e do Imobiliário e  Condomínio do prédio sito …............., contribuinte fiscal nº…………………………………………, adiante designado por DONO DA OBRA)  
  
É celebrado o presente contrato de empreitada, que se rege pelas cláusulas seguintes:  
  
**(Objeto)**  
1. O empreiteiro obriga-se a executar a obra definida no caderno de encargos conforme ANEXO A, nas partes comuns do prédio sito em …………………………………………………………………

2. Os trabalhos de execução da obra deverão iniciar-se em ……………………………………………

3. Consideram-se incluídos na empreitada todos os trabalhos preparatórios ou complementares que forem necessários à sua execução.

4. As características, quantidade, ritmo de execução, valor dos trabalhos e materiais utilizados encontram-se definidos nos seguintes documentos que fazem parte integrante deste contrato:

**(Preço e Condições de Pagamento)**

1.O preço a pagar pelo dono da obra é de: ……………………….euros (por extenso), incluindo IVA à taxa legal em vigor, de acordo com o orçamento aprovado que faz parte integrante deste contrato como ANEXO B.

2. O preço será pago da seguinte forma:

……………… % no momento da celebração deste contrato

……………… % quando estiverem concluídos 50% dos trabalhos

……………… % na conclusão da obra

……………… % no prazo de 30 dias após a entrega provisória da obra e caso não haja lugar ao accionamento da garantia de boa execução da obra.

**(Incumprimento por parte do Empreiteiro)**

O dono da obra poderá recusar o pagamento do preço em qualquer dos momentos previstos na cláusula 3.ª quando:

a) a obra apresentar vícios de execução;

b) não for cumprido pelo empreiteiro o estipulado no presente contrato e anexos.

**(Prazo)**

1. Os trabalhos previstos na cláusula 1.ª e nos documentos anexos a este contrato deverão estar concluídos no prazo de ……………. (dias/meses) a contar da data de celebração do presente contrato.

2. Os diversos prazos parcelares de execução da empreitada estão fixados no caderno de encargos anexo a este contrato.

3. Se os trabalhos não se iniciarem na data prevista neste contrato, o empreiteiro pagará ao dono da obra a quantia diária de ………………………….. (ou uma percentagem diária sobre o preço total da obra).

**(Entrega da Obra)**

1. A verificação final da obra será realizada no prazo máximo de ………………… dias apósa entrega da mesma.

2. Após a verificação, o dono da obra poderá:

a) aceitá-la integralmente;

b) aceitá-la sob condição de serem reparados os vícios ou defeitos identificados;

c) rejeitá-la por inadequação aos fins a que se destina e, caso não seja possível a  reparação, considerar incumprido o contrato, com as consequências previstas no mesmo e nas disposições legais em vigor.

**(Alterações ao contrato e obras a mais)**

1. Às alterações à obra ou obras novas realizadas aplica-se o regime estabelecido nos art. 1214.º a 1217.º do Código Civil.

2. Qualquer trabalho que acresça ao convencionado, terá de ser autorizado por escrito pelo dono da obra.  
  
**(Responsabilidade do empreiteiro)**

O empreiteiro é responsável perante o dono da obra ou terceiros pelos factos imputáveis aos seus empregados, colaboradores ou subempreiteiros, pelas consequências resultantes de deficiente execução dos trabalhos ou má qualidade dos materiais ou utensílios utilizados.

**(Abandono da obra)**

1. Em caso de abandono da obra por parte do empreiteiro, o dono da obra tem direito à resolução do contrato e a ser ressarcido de todos os prejuízos sofridos.

2. Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 4.ª e 5.ª, considera-se abandonada a obra se o empreiteiro não executar os trabalhos durante um período superior a 10 dias.

3. Para efeitos de aplicação do disposto no n.º 1, são também considerados prejuízos todos os encargos e honorários decorrentes da contratação de terceiro para concluir a obra abandonada, que excedam os montantes acordados no presente contrato e anexos.  
  
**(Garantia)**

1. A obra realizada encontra-se abrangida pela garantia de 5 anos aplicável a obras em imóveis destinados a longa duração.

2.Para além do prazo legal, o empreiteiro garante ainda a obra por um período de mais 5 anos.

3. Para garantia do integral cumprimento deste contrato, o empreiteiro prestará

seguro-caução no montante de……………………………………… euros (por extenso).

4. A garantia prevista no n.º anterior só poderá ser distratada após aceitação integral da obra.

Local………………………………………, Data ……………. de ……………………………………. de ………………..

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
O Empreiteiro

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
O Dono da Obra