**TRANSFORMAÇÃO DE CONTRATOS DE ADMINISTRAÇÃO EM EMPREITADA IRREAJUSTÁVEL**

Saibam quantos virem esta que no dia ..... do mês de ........ do ano de ......., nesta cidade de ............, ao meu cartório, perante mim, tabelião, e as testemunhas adiante nomeadas, qualificadas e assinadas, compareceram partes entre si justas e contratadas, de uma lado, como donos da obra, daqui por diante designados simplesmente proprietários, em condomínio, em 1º lugar ................. (qualificação); em 2º lugar ....................(qualificação); e de outro lado , como empreiteira, doravante designada apenas Construtora ................................, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº....................... neste ato representada por seus Diretores .................., os representantes reconhecidos como os próprios por mim, Tabelião, e pelas testemunhas abaixo-assinadas, minhas conhecidas, do que dou fé. E, pelos contratantes falando cada vez e sucessivamente, na presença das mesmas testemunhas, me foi dito:

A - que os proprietários são os únicos titulares das benfeitorias proporcionais, correspondentes em condomínio ao apartamento nº .................., realizadas no terreno situado nesta cidade, na rua ................................ , consiste na estrutura de contrato armado de um edifício residencial de .............. pavimentos, mais aproveitamento da cobertura;

B - que as obras em referência vem sendo realizadas pela construtoras, através do regime de simples administração, também chamado preço de custo e nos termos do contrato de ....................... de ................. de.......................; assinado nas notas do Cartório..................... a fls .............. do livro ..........................;

C - que o prédio em construção caberá aos proprietários, em condomínio ........................., o apartamento nº .................;

D - que não mais convindo às partes o prosseguimento das obras na forma anteriormente contratada e porque aceitaram os proprietários a proposta que lhes foi endereçada pela construtora no sentido de concluir a construção com adoção do regime de empreitada a preço fixo e irreajustável, pela presente escritura e na melhor forma de direito, os proprietários contratam com a Construtora a execução final das obras no novo regime, na forma que se segue:

I - que posto o contrato anterior haja sido celebrado sob égide do Decreto 5.481, de 28 de junho de 1928, passará a ser regido o presente instrumento, naquilo que aqui for omisso e supletivamente, pelas regras contidas na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e demais legislação própria do chamado condomínio no plano vertical;

II - que, na construção em tela a Construtora se obriga a seguir rigorosamente as plantas aprovadas no processo número ..................., com as modificações ali introduzidas e caderno de especificações que, neste ato. em 3 vias, é assinado pelas partes contratantes, ficando uma via arquivada nestas notas, destinando-se outra a construtora e a terceira à Comissão de Representantes, adiante referida;

III - que fica vedado a qualquer dos proprietários a solicitação de notificação de suas respectivas unidades, até a conclusão das obras;

IV - que o preço pactuado para a empreitada de conclusão de cada apartamento e de R$ ......................, que cada proprietário pagará a Construtora , da seguinte forma: R$ ............................., neste ato, em moeda corrente do que dá quitação; R$ ............................., em prestações iguais mensais e sucessivas de R$ ......................... cada uma, a primeira em ............ de ................... de .................. contra a entrega das chaves, mais .................. prestações iguais mensais e sucessivas de R$ ............................ cada uma; a primeira em ............... de ...................... de .................; ou 30 dias após a entrega das chaves;

V - que tendo em vista a natureza da empreitada, a Construtora assume os riscos da obra, ainda que ocorram variações nos aumentos dos materiais e mão-de-obra, de tal sorte que a Construtora jamais poderá pleitear reajustamentos com base na teoria da imprevisão;

VI - que todos os valores assinalados serão sempre pagos pelos proprietários nas datas de seu respectivos vencimentos, diretamente nos escritórios da Construtora, ou em outro local que previamente venha a designar, sempre nesta cidade;

VII - que a mora ocorrerá sempre de pleno direito e assim, deixando o proprietário de recolher pontualmente qualquer das parcelas componentes do preço, ressalvada a tolerância de 10 dias, ficará logo sujeito ao pagamento de multa que se fixa em 10% sobre o valor do débito, além dos juros que corresponderão de 1% sobre o montante do saldo devedor;

VIII - que o prazo da construção será de ............... meses, contados desta data, ocorrendo a entrega das chaves no dia ................... de ............... de ...................., salvo motivos de força maior devidamente comprovados, contendo-se entre eles, notadamente:

A) greves parciais ou gerais da indústria da construção Civil;

B) suspensão ou falta de transportes;

C) falta de materiais na praça, ou falta de mão-de-obra especializada;

D) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;

E) eventuais embargos das obras provocadas pelos proprietários dos terrenos lindeiros. não resultantes da incúria ou de erro técnico da construtora;

F) demora da execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias;

G) demora do poder público na concessão do "habite-se" provisório, parcial ou definitivo, por razões independentes dos serviços e responsabilidade da Construtora;

H) impontualidade nos pagamentos por partes dos proprietários;

IX - que, no caso de ocorrer qualquer das hipóteses formuladas, os prazos das obras serão prorrogados por tanto tempo quanto seja quanto seja aquele da paralisação. Ocorrendo a impontualidade prevista na letra "H" da "cláusula VIII" só será prorrogado o prazo de entrega da unidade do proprietário inadimplente; quanto os demais apartamentos cujos proprietários cumpriram pontualmente seus compromissos, o prazo de entrega será o acima fixado (............ de ............. de ......................);

X - que a construtora, com a ressalva dos motivos apontados na clausula anterior, deixar de entregar as obras contratadas, por sua culpa exclusiva, até o dia ............. de....................., pagará os proprietários, a título de pena convencional moratória, a quantia diária de R$ .................................... por unidade e dia de retardamento;

XI - que caracterizará a obra contratada como realizada, nos termos deste contrato , a conclusão dos apartamentos dos proprietários devidamente executados na forma das plantas e caderno de especificações;

XII - que se rescindirá o presente contrato de pleno direito, na ocorrência das seguintes hipóteses:

a) paralisação das obras por mais de 30 dias consecutivos com razões justificáveis;

b) insolvência da Construtora;

XIII - que se materializando o inadimplemento da Construtora pelos motivos apontados, assistirá os proprietários o direito de reter os pagamentos correspondentes ao saldo do preço da construção, prosseguindo as obras, juntamente com os titulares das demais unidades componentes do edifício, da forma que melhor lhes convier;

XIV - que a fiscalização das obras contratadas em nome dos proprietários será feita por uma Comissão de Representantes composta de ..................................... membros e desde já constituída pelos titulares dos apartamentos: nº ............., Sr. .................; nº .................. Sr. .....................; nº ............., Sr. .................; nº ............., Sr. .................; nº ............., Sr. .................; sendo os três primeiros membros efetivos e os dois últimos suplentes;

XV - que a Comissão de Representantes nomeada caberá, especificamente, fiscalizar o andamento das obras, a execução do projeto de construção e a obediência às especificações, sendo-lhe deferido pelos proprietários, em suma, o pleno exercícios das obrigações inerentes a função representativa e fiscalizadora, sem que lhes caiba o direito de intervir no esquema de trabalho da Construtora;

XVI - que a Comissão de Representantes nomeada exercerá suas tarefas gratuitamente, reunindo-se sempre que fizer necessário nos escritórios da Construtora, deliberando por maioria de votos e fazendo lançar suas decisões em livro de atas, que oportunamente venha a abrir e autenticar;

XVII - que no caso de qualquer membro efetivo da Comissão de Representantes se retirar do condomínio, o suplente de imediato será convocado, ficando bem claro que a dita Comissão nunca poderá ser reduzida a menos de 3 elementos, em conseqüência do que, ocorrendo nesta hipótese, os demais integrantes da comissão promoverão a realização de uma assembléia geral extraordinária, para o fim de preenchimento das vagas;

XVIII - que, deixando os proprietários de efetuar 3 pagamentos consecutivos do preço ajustado para a construção, serão notificados pela Comissão de Representantes, para purgarem a mora dentro do prazo improrrogável de 10 dias, sob pena de ser levada a público leilão a sua fração ideal, com as benfeitorias correspondentes, observando-se o seguinte critério:

a) o leilão será antecedido por anúncio, inserido 2 vezes em jornal indicado pela Comissão de Representantes;

b) se o maior lance oferecido for inferior ao desembolso feito pelo proprietário para a aquisição da quota-parte ideal do terreno, construção, juros, multa e demais despesas acarretadas, será realizada nova praça, dentro do prazo de 30 dias, que também será antecedida por anúncios apostos 2 vezes em jornal, ficando bem claro que, na segunda praça será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total;

c) ao condomínio é concedido o direito de referência na aquisição da unidade leiloada, desde que exercite esse direito no prazo de 24 horas após a realização do leilão, por decisão da Assembléia Geral;

d) do preço que for apurado no leilão serão deduzidos:

1º) a quantias em débito, com seus acréscimos (juros e multas);

2º) as despesas realizadas inclusive honorários de advogados e anúncios; que reverterá em favor da construtora;

XIX - que feitas as deduções apontadas, será devolvido ao proprietário o saldo que porventura for apurado;

XX - que, na eventualidade de o proprietário purgar a mora tratada no art. 63 da Lei 4.591, de 1964, não obstante as penas cominadas e honorários do advogado contratado para a notificação judicial, pagará o seu débito corrigido em função da variação do índice geral de preços que reflita as oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional;

XXI - que, para todos os efeitos dos atos apontados e mais aqueles necessários à sua complementação, os proprietários conforme determina o § 5º do art. 63 da Lei 4.591, pelo presente instrumento, conferem à Comissão de Representantes, em caráter irrevogável, os mais plenos e ilimitados poderes para prometer ceder, ceder, prometer vender, ou de qualquer forma alienar as unidades que lhes cabem, podendo a mandatária transferir posse, domínio, direito e ação, responsabiliza-los pela evicção de direito, confessar o recebimento do preço, dar quitação, assinar as escrituras e documentos que se fizeram precisos e representa-los junto às repartições federais, estaduais ou autárquicas, conferindo-se inclusive a mandatária poderes da cláusula "ad judice" para o foro em geral,

XXII - e no caso da Comissão de representantes ingressarem em juízo no sentido de ressalvar ou preservar os direitos do condomínio, ainda que sejam por simples medida premonitória, caberá aos proprietários o pagamento das custas e dos honorários do advogado constituído;

XXIII - que no orçamento geral do edifício que deitará testada para a rua .......................................... e no qual se situarão os apartamentos, objetos deste contrato no montante de R$ ....................................... - não foram incluídos: custo das ligações definitivas, serviços pertinentes às empresas concessionárias, despesas relativas ao condomínio de instalações e armários embutidos;

XXIV - que o custo dos serviços especificados será suportado pelos proprietários, juntamente com os demais titulares que comporão o edifício da Rua ................................, concorrendo cada qual para a solução dos encargos na proporção das respectivas frações ideais do terreno;

XXV - que face ao direito que a Lei lhe concede de reter as chaves, a Construtora somente as entregará aos proprietários se estes estiverem rigorosamente em dia com as suas obrigações;

XXVI - que em consonância com a cronologia de etapas do desenvolvimento das obras poderá a Construtora, se assim lhe convier, extrair futuras e emitir duplicatas, na parte referentes aos valores da empreitada ora contrada;

XXVII - que as faturas e duplicatas em referência, tal como determina o art. 20 da Lei 5.474, de 18 de julho de 1968, serão sempre alusivas ao serviços especificados na presente escritura e corresponderão às parcelas que os proprietários se obrigaram a solver nos termos da cláusula "IV";

XXVIII - que, em se tratando de pagamentos em parcelas, poderá a Construtora emitir duplicata única em que se discriminarão as prestações e seus vencimentos, ou série de duplicatas, uma para cada prestação, ficando certo, toda via, que na hipótese de ser emitida uma única duplicata está não poderá compreender grupo de mais 6 parcelas;

XXIX - que para o efeito de expressar o aceite das duplicatas os proprietários desde já conferem à Comissão de representantes os poderes necessários, devendo os aceites ser manifestados pela aposição das assinaturas de no mínimo 2 membros da referida Comissão de Representantes;

XXX - os condôminos que pretenderem alienar suas unidades antes do término da construção somente poderão fazê-lo com o expresso consentimento da Construtora, que não o negará desde que os proprietários ajam cumprido suas obrigações e lhes paguem quantia correspondente a 3% do valor do contrato, para cobertura das despesas de expediente;

XXXI - que, no sentido de garantir à Construtora o recebimento das parcelas aprazadas até o vencimentos, para após a entrega das chaves, dar-lhe-ão os proprietários suas respectivas em primeira especial hipoteca, em favor da Construtora, constando naqueles instrumentos e no que couber as cláusulas básicas aceitas ............................., para tal modalidade de garantia, ficando certo que a Construtora poderá reter a citada entrega das chaves até que seja firmada à escritura correspondente;

XXXII - que o "habite-se" total deverá ser obtido pela Construtora dentro do prazo de 6 meses após a entrega das chaves; não ocorrendo tal fato os proprietários poderão suspender o pagamento das restantes prestações até que seja cumprida aquela exigência, devendo a presente cláusula constar da escritura de hipoteca de que trata a cláusula "XXXI";

XXXIII - que a Construtora, tal como manda a Lei, fornecerá aos proprietários, semestralmente, relatório circunstanciado sobe o andamento das obras;

XXXIV - elegem os contratantes o foro desta cidade. para nele se dirimirem as dúvidas ou questões daqui oriundas.

Pelos contratantes me foi dito que aceitam a presente escritura, como está feito. Assim convencionados e de acordo me pediram lavrasse nestas Notas esta escritura, o que fez o Escrevente Juramento ......................................... E lhes sendo lida e as testemunhas presentes, .................................. e ................................., aceitaram e assim todos perante à mim.