

CONTRATO DE EMPREITADA

Entre:

[nome], residente [...], [estado civil], natural de [...], portador do cartão de cidadão n.º [...], válido até [...], contribuinte fiscal n.º [...] adiante designado como **Primeiro contraente ou Dono de Obra**;-----

E

[...LDA] com sede na Rua [...], freguesia de [...], concelho de [...], com o número único de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de [...] e de pessoa colectiva [...], com o capital social de [...] (*importância por extenso*), neste acto representada pelo seu sócio gerente, o Sr. Dr. [...], [estado civil] residente [...], portador do cartão de cidadão n.º [...], válido até [...], de ora em diante designada por **Segunda contraente ou Empreiteira**.-----

Considerando que:

- A) O **Primeiro contraente** pretende construir uma moradia no terreno de que é proprietário sito em [...];-----
- B) A **Segunda contraente** dispõe dos meios, recursos e experiência necessários à construção da moradia.-----

Entre o **primeiro e segunda contraente**, é ajustado o presente **CONTRATO DE EMPREITADA** que se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

Objecto

1. O presente contrato tem por objecto a realização da empreitada de construção de imóvel (moradia) no lote de terreno para construção com área de [...] sito na [...], concelho de [...], descrito na Conservatória do Registo Predial de [...] sob a ficha n.º [...] da freguesia de [...], inscrito na respectiva matriz sob o art.º [...].-----
2. A presente empreitada inclui a montagem de estaleiro, fornecimento de todos os materiais e equipamentos nos termos dos anexos a este contrato, mão de obra, energia eléctrica e fornecimento de água necessária para a obra, limpeza final do edifício e áreas circundantes.----

Cláusula 2.ª

Documentos contratuais

1. Fazem parte do presente Contrato, todas as adendas e aditamentos, e todos os outros documentos que o integram.-----
2. Constituem anexos ao presente Contrato, dele fazendo parte integrante, os seguintes documentos:
 - a) ANEXO I: memória descritiva;
 - b) ANEXO II: Mapa de trabalhos
 - c) ANEXO III: Cronograma de pagamentos;
 - d) ANEXO IV: Desenhos e projectos;
 - e) ANEXO IV: Licença de construção.
3. Verificando-se divergências na interpretação dos diferentes documentos contratuais que integram o presente contrato, e que não possam ser resolvidas de acordo com as regras gerais de interpretação, as disposições do presente contrato prevalecem sobre todas as outras constantes nos documentos que o integram, e os restantes de acordo com a ordem do número precedente. -----

Cláusula 3.ª

Tipo de Empreitada - Preço

1. A Empreitada será efectuada por preço global, pelo valor de € [...] (*importância por extenso*), a que acresce o IVA à taxa legal aplicável.-----

Cláusula 4.ª

Revisão de Preços

1. Salvo o disposto nos números seguintes, não haverá revisão de preços por se considerar que o valor da empreitada já prevê e contempla os eventuais acréscimos de custos.-----
2. Apenas no caso de alterações que impliquem aumento da área de construção haverá lugar a revisão de preço. -----
3. As alterações aceites conferirão à Empreiteira outorgante o direito de alterar o prazo da empreitada objecto deste contrato, desde que este o peça a prorrogação por escrito com indicação do prazo pretendido.-----

Cláusula 5.ª

Prazo de execução

1. O prazo de execução da empreitada é de [...] meses contados a partir da data da assinatura do presente contrato.-----
2. A **Empreiteira** compromete-se a dar início às obras no prazo máximo de 60 dias a contar da data da assinatura do presente contrato, sob pena do **Primeiro contraente** declarar resolvido o presente contrato.-----

Cláusula 6.ª

Adjudicação e pagamento

1. Na data do início da obra, como princípio de pagamento, o **Primeiro contraente** entrega à **Empreiteira** a quantia de € [...] (*importância por extenso*).-----
2. A restante parte do preço será paga pela primeira outorgante à **Empreiteira**, de acordo com o Cronograma de Pagamentos junto como Anexo II.-----
3. Os pagamentos são efectuados mediante transferência bancária para a conta à ordem com o NIB [...], IBAN [...] e código SWIFT [...] de que o **Empreiteiro** é titular junto do Banco [...].-----

Cláusula 7.ª

Garantia de Boa execução

1. Para assegurar o exacto e pontual cumprimento das obrigações da **Empreiteira** o **Dono de Obra** procederá à retenção mensal de 5% do valor de cada um dos pagamentos do preço contratual, até atingirem [...%], do valor do contrato. -----
2. As garantias prestadas e/ou os valores retidos serão restituídos à **Empreiteira** assim que se verifique a recepção definitiva da obra. -----

Cláusula 8.ª

Subcontratação

1. A **Empreiteira** poderá subcontratar com terceiros a execução de parte ou totalidade dos trabalho desde que informe previamente o **Dono de Obra**.-----
2. Em todos os contratos de subcontratação celebrados pela **Empreiteira** deve constar uma cláusula que estabeleça a obrigação do subcontratado cumprir com todas as normas e regulamentos aplicáveis, nomeadamente, as relativas à qualidade, higiene e segurança no trabalho.-----

4. A aceitação de um subempreiteiro pelo **Dono de Obra** não liberta a **Empreiteira** da sua responsabilidade, nem a limita de qualquer forma.-----

5. As empresas subcontratadas pela **Empreiteira** não podem, por sua vez, subcontratar os trabalhos que lhes foram confiados. -----

Cláusula 9.ª

Fiscalização

O **Dono de Obra** poderá exercer directamente ou por intermédio dos técnicos que designem, as funções de fiscalização e controlo de execução dos trabalhos objecto do presente contrato, as quais se desenvolverão em conformidade com as normas aplicáveis neste contrato e seus Anexos.-----

Cláusula 10.ª

Recepção da Obra

1. Após conclusão dos trabalhos a **Empreiteira** deverá comunicar ao **Dono de Obra** que a Obra está pronta a ser entregue.-----

2. A recepção provisória da Obra ficará devidamente lavrada em auto e será marcada pela primeira outorgante num dos oito dias úteis imediatos à recepção da comunicação referida no número anterior.-----

3. A recepção definitiva da Obra terá lugar [...] anos após a sua recepção provisória.-----

4. A recepção definitiva da Obra só se efectuará após a **Empreiteira** ter corrigido todas as anomalias ou defeitos eventualmente detectados, pelas quais se deva responsabilizar.-----

Cláusula 11.ª

Garantia da Obra

A **Empreiteira** garante a Obra, objecto do presente contrato, pelo prazo de [...] anos a contar da data da sua recepção definitiva.-----

Cláusula 11.ª

Penalidades

1. Até ao final do prazo de execução estipulado neste contrato deverão ficar concluídos todos os trabalhos, retiradas as instalações de estaleiro bem como quaisquer materiais ou sujidades, de modo a que a Obra se encontre em termos de ser realizada a sua recepção provisória.-----

2. Se a **Empreiteira** não concluir a obra no prazo contratualmente estabelecido, ser-lhe-á aplicado até ao fim dos trabalhos, ou à rescisão do contrato, a multa à razão de € [...] por dia.-

3. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, se o atraso da **Empreiteira** for susceptível de pôr em risco o cumprimento do Contrato de Empreitada, o **Dono de Obra** poderá substituir-se-lhe, directa ou indirectamente, na execução dos mesmos, imputando-lhe todos os sobrecustos daí resultantes, incluindo os relativos a quaisquer acções de recuperação do prazo ou de reposição da qualidade dos trabalhos.-----

4. A aplicação das multas e indemnizações será precedida de notificação à **Empreiteira** enviada com 8 (oito) dias de calendário de antecedência em relação à sua aplicação, sendo o seu montante descontado nos pagamentos que houver a fazer à mesma.-----

5. Se não for possível proceder ao desconto total das multas e indemnizações, por insuficiência dos pagamentos a fazer, poderá o Dono de Obra recorrer às retenções prestadas pela Empreiteira, mediante notificação à mesma com 8 (oito) dias úteis de antecedência.-----

Cláusula 12.ª

Incumprimento

As partes poderão rescindir este contrato por incumprimento da contraparte, nos termos de direito previstos no Código Civil.-----

Cláusula 13.ª

Alterações

Todas as alterações a este contrato e seus anexos deverão ser realizadas por escrito assinado por ambos os outorgantes, sob pena de serem tidas por não aceites.-----

Cláusula 14.ª

Comunicações e notificações

1. Salvo quando forma especial for exigida no presente contrato, todas as comunicações entre as Partes relativamente a este Acordo devem ser efectuadas por escrito, em português, mediante carta ou fax e dirigidas para os seguintes endereços e postos de recepção:

(b) [...]

Endereço: [...]

A/C de [...]

Fax: (+351) [...]

b) [...], Lda.

Endereço:

A/C de [...]

Fax: (+351) [...]

2 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as comunicações por escrito considerar-se-ão realizadas na data da respectiva recepção ou, se fora de horas de expediente, no dia útil imediatamente seguinte.-----

3 - As comunicações protocoladas considerar-se-ão realizadas na data de assinatura do respectivo protocolo.-----

4 - As comunicações por telefax consideram-se realizadas confirmadas pela emissão de recibo de comunicação ininterrupta e sem erros.-----

5 - A alteração das moradas indicadas no número 1 da presente Cláusula deve ser comunicada à outra Parte, por escrito, ou mediante fax, nos 10 (dez) dias subsequentes à respectiva alteração e só produz efeitos 5 (cinco) dias depois da comunicação.-----

CLÁUSULA 13.ª

Lei e foro competente

1. A lei aplicável à execução da prestação de serviços, em tudo o omissa no presente contrato, é a lei [...].-----

2. As questões emergentes deste contrato serão solucionadas primeiramente por negociação directa das partes, e em última análise serão dirimidos pelo foro da Comarca de [...], com renúncia expressa a qualquer outro.-----

3. Qualquer das partes contratantes que não esteja de acordo quanto à interpretação ou execução deste contrato, deverá comunicá-lo à parte contrária, apresentando desde logo uma proposta de solução.-----

4. A outra parte dispõe de 15 dias úteis para responder se concorda e, caso discorde da solução aventada pela contraparte deve fazê-lo justificadamente e apresentar uma proposta de solução. Deve ainda indicar a disponibilidade de datas e horas para reunir.-----

5. A resolução consensual do diferendo levantado não poderá exceder o prazo de 30 dias a contar da data de recepção da comunicação a que se refere o número anterior.-----

6. Esgotado o prazo referido no número anterior, serão tais questões dirimidas pelo foro da Comarca de [...], com renúncia expressa a qualquer outro.-----

O presente contrato é feito em dois exemplares assinados por ambos os contraente e com as assinaturas devidamente reconhecidas na presença, e dele fazem parte integrante IV ANEXOS.

[inserir localidade e data]

O PRIMEIRO CONTRAENTE

A SEGUNDA CONTRAENTE: