

Contrato de Empreitada para remodelação de apartamento

Entre:

Pedro Antonio da Silva, NIPC 231 322 976, registado no I.M.P.I.C. sob o numero de alvará 81386-PAR ., com sede em Rua António Bandeira, nr 8, 1ªA em 2840-367 Seixal, aqui representada pelo seu Sócio-Gerente, o Sr. Pedro António da Silva, BI n.º 311 461 55, emitido pelos SIC de Seixal, em .21.01.2013, NIF 231 322 976, na qualidade de Empreiteiro e **PRIMEIRA CONTRAENTE**,

E

Maria Glória dos Anjos Graça Neno, CC n.º 04988540, NIF 153169435, residente em R. Vila Rosa, Rotunda Salgueiro Maia, LT. 53 - 1º FTE, Edif. Eclipse, 8500-782 Portimão, como Dono da Obra e **SEGUNDO CONTRAENTE**;

É livremente celebrado e reciprocamente aceite entre a **PRIMEIRA** e o **SEGUNDO CONTRAENTES** o presente contrato de empreitada, que se regula pelos termos e condições estipulados nas Cláusulas seguintes e, no que for omissa, pela legislação aplicável:

Cláusula 1.ª

O Empreiteiro obriga-se a executar a remodelação do apartamento sito na Rua Prof. Lima de Basto 117 1º de acordo com o orçamento anexo.

Cláusula 2.ª

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a execução da obra será regulada pelo presente contrato e pelo documento anexo, que faz parte integrante do presente contrato.
2. Para efeitos de estabelecimento de medidas e cotas dos trabalhos de construção a executar, prevalecem sobre quaisquer outros elementos as peças escritas e desenhadas do projecto.

Cláusula 3.ª

Para além de outras obrigações que para ele resultem do presente contrato, constituem obrigações do Empreiteiro:

- a) Executar os trabalhos necessários à plena execução do objecto deste contrato;
- b) Assumir perante o Dono da Obra a responsabilidade directa por todas as subcontractações a que recorra na execução do presente contrato;
- c) Respeitar os termos e as condições estabelecidos no presente contrato, não lhe introduzindo alterações ou decidindo a realização de outros trabalhos, sem a aprovação prévia dada por escrito do Dono da Obra;
- d) Informar o Dono da Obra, sempre que este lho solicite, sobre o andamento dos trabalhos, bem como sobre qualquer situação que possa afectar a sua normal execução;
- e) Concluir os trabalhos dentro dos prazos fixados no presente contrato.

Cláusula 4.ª

1. Sem prejuízo da responsabilidade exclusiva do Empreiteiro pela boa execução da obra, fica este desde já autorizado a proceder à contratação de subempreiteiros, para a execução de quaisquer trabalhos no âmbito da obra.

2. O Dono da Obra não reconhecerá a existência de qualquer subempreiteiro, para efeitos de responsabilização por incumprimento de qualquer disposição do presente contrato, a qual será sempre e exclusivamente imputada ao Empreiteiro, sem prejuízo de eventual direito de regresso em que este possa ficar investida e salvo o disposto no número seguinte.

3. Quando a contratação de qualquer subempreiteiro ou fornecedor resulte de indicação expressa e vinculativa do Dono da Obra, será aquele exclusivamente responsável perante esta pelos trabalhos ou fornecimentos que houver realizado ou se encontrem em falta.

Cláusula 5.ª

Para além de outras obrigações que para ele resultem do presente contrato, o Dono da Obra obriga-se a:

- a) Responder diligentemente às questões que lhe sejam colocadas pelo Empreiteiro;

- b) Fornecer ao Empreiteiro todos os elementos úteis ou necessários para o cumprimento das obrigações que para este decorram do presente contrato.

Cláusula 6.ª

As PARTES obrigam-se a cooperar entre si, lealmente e de boa-fé, no decurso da execução do presente contrato.

Cláusula 7.ª

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a partir da data da assinatura do presente contrato, o acesso ao local dos trabalhos ficará restrito aos empregados e demais colaboradores do Empreiteiro, bem como aos subempreiteiros e fornecedores a quem este expressamente autorize tal acesso.
2. O Dono da Obra poderá atribuir poderes a terceiros para efectuarem a fiscalização da empreitada, devendo, em qualquer caso, comunicá-lo previamente por escrito ao Empreiteiro, ao qual deverão também ser enviados os elementos de identificação da entidade a quem tais poderes foram atribuídos.

Cláusula 8.ª

1. A obra deverá ter início no dia 13/08 /2018, ficando o Empreiteiro obrigado a concluir a obra num prazo de 2 meses, contados da data de início dos trabalhos.
2. Em caso de suspensão dos trabalhos por motivo de força maior ou por causa não imputável ao Empreiteiro ou ainda que decorra do exercício de um direito de que este seja titular nos termos do presente contrato, o prazo previsto no número anterior será automaticamente prorrogado por período igual ao da suspensão verificada.

Cláusula 9.ª

1. Será considerado justificado, não dando lugar ao pagamento de qualquer indemnização, o não cumprimento, por qualquer das **PARTES**, das obrigações para si resultantes do presente contrato, por motivos alheios ao domínio da respectiva vontade, em caso de força maior, nomeadamente, perante calamidades naturais, tais como sismos, inundações, incêndios, raios ou ciclones, acidentes graves.

2. A **PARTE** que deseje invocar caso de força maior deverá comunicar à outra a respectiva ocorrência num prazo de 5 dias úteis, contados da data da verificação do evento.

3. O Empreiteiro terá direito à prorrogação do prazo contratual por período equivalente àquele em que se verifique caso de força maior, bem como ao reembolso de todos os encargos que tenha suportado para repor as condições da obra anteriores à verificação do evento.

Cláusula 10.^a

1. A execução da empreitada poderá ser suspensa:

- a) Por qualquer das **PARTES**, em caso de força maior, nos termos definidos na Cláusula anterior;
- b) Pelo Dono da Obra, por motivo imputável ao Empreiteiro, relativamente a incumprimento grave do contrato e até que tal incumprimento cesse e/ou a situação de incumprimento seja reparada;
- c) Por iniciativa do Empreiteiro, desde que por motivo imputável ao Dono da Obra.

2. Sempre que uma das **PARTES** preveja a ocorrência de uma situação justificativa da suspensão, nos termos do número anterior, fica obrigada a comunicar previamente à outra esse facto, devendo simultaneamente informar com a diligência possível sobre as eventuais consequências da suspensão, nomeadamente, no que respeita à estimativa das despesas e custos acrescidos a que se refere o número seguinte, bem como à eventual impossibilidade objectiva de cumprimento dos prazos contratuais aqui estipulados.

3. Em caso de suspensão da execução da empreitada, deverá a **PARTE** que a causou suportar as despesas e os custos acrescidos resultantes das medidas necessárias para garantir o cumprimento dos prazos contratuais acordados, bem como as despesas decorrentes da imobilização e reiniciação dos trabalhos.

4. Multas: em caso de incumprimento não justificado dos prazos da obra o dono de obra tem o direito de aplicar multas de incumprimento de prazos. Os valores das multas poderão ser da seguinte forma. Após um atraso de mais de 15 dias, será descontado um valor máximo de 100€ por cada dia de atraso não ultrapassando no entanto o valor máximo de 10% do valor total da obra.

Cláusula 11.^a

O Empreiteiro obriga-se a realizar os trabalhos objecto do presente contrato de empreitada, pelo valor fixo de de acordo com o descrito no orçamento anexo.

Cláusula 12.^a

O pagamento do valor global da empreitada será realizado em 3 prestações, que serão liquidadas nos seguintes termos: conforme descrito no orçamento em anexo.

Cláusula 13.^a

1. O Dono da Obra disponibilizará uma área no local da obra para implementação do estaleiro do Empreiteiro.

2. Os materiais, equipamentos e outros pertences do Empreiteiro que se encontrem na zona da obra, ficarão sob sua responsabilidade, devendo o mesmo zelar pelo seu adequado acondicionamento, manutenção e segurança.

Cláusula 15.^a

1. O Empreiteiro obriga-se a pagar todos os encargos sociais e a celebrar e manter em vigor, durante a execução dos trabalhos, todos os contratos de seguro relativamente aos seus trabalhadores e equipamentos, nos termos exigíveis pela lei vigente.

2. Será da exclusiva responsabilidade do Empreiteiro o pagamento do prémio de seguro dos trabalhos adjudicados, seguro de acidentes de trabalho, seguros do pessoal e da obra, assim como todos os encargos legais com o respectivo pessoal, transportes, veículos e responsabilidade civil, nos termos da legislação em vigor.

3. O Dono da Obra terá o direito de exigir a apresentação das apólices anteriormente referidas, bem como dos comprovativos de pagamento dos respectivos prémios, e ainda a faculdade de celebrar os contratos de seguro que o não tiverem sido, ou pagar os prémios em dívida, deduzindo todos os encargos daí decorrentes à facturação emitida pelo Empreiteiro.

Cláusula 16.^a

1. A direcção da obra será assegurada por um técnico devidamente habilitado, o qual acompanhará os trabalhos com a assiduidade exigível, comparecendo a todas as reuniões de obra juntamente com a fiscalização.
2. Mediante reservas fundamentadas quanto às aptidões técnicas demonstradas por um ou mais elementos da direcção da obra, poderá qualquer das **PARTES** solicitar a substituição desse(s) elemento(s), acordando nos termos do número anterior quanto ao(s) seu(s) substituto(s).
3. Para assegurar o cumprimento dos prazos contratuais e a qualidade dos trabalhos a ser executados, a direcção da obra manterá um acompanhamento permanente dos trabalhos, de acordo com as necessidades que a sua experiência aconselhe.

Cláusula 17.^a

1. A fiscalização é da competência do Dono da Obra, nos termos da legislação vigente.
2. Sem prejuízo do disposto no n.º 2 da Cláusula 7.^a, a fiscalização terá o direito de aceder livremente e em qualquer altura ao local de execução dos trabalhos, a fim de inspeccionar e testar a qualidade dos mesmos e verificar o cumprimento dos prazos contratuais estipulados neste instrumento negocial.
3. Sempre que o Dono da Obra ordene, para inspecção, a realização de testes de ensaios não previstos neste contrato ou a abertura de trabalhos, verificando-se a conformidade destes com as condições contratadas, será ele a suportar os respectivos encargos, bem como os de reposição das condições anteriores a tais ordens.

Cláusula 18.^a

1. O Dono da Obra poderá ordenar e o Empreiteiro poderá propor a realização de trabalhos não previstos nos termos do presente contrato, mediante comunicação à outra parte na qual se descrevam os trabalhos a realizar, a alteração pretendida ao plano inicial e os efeitos produzidos sobre os prazos contratuais e sobre os preços.

2. No prazo de 3 dias, contados da comunicação referida no número anterior, a **PARTE** a quem tenha sido dirigida a comunicação deverá pronunciar-se sobre a aceitação da alteração pretendida e os seus efeitos sobre os preços e prazos contratuais.

3. Os preços dos trabalhos adicionais serão determinados por acordo entre as **PARTES**, podendo o Empreiteiro recusar a execução de quaisquer trabalhos adicionais sem que tal acordo esteja previamente alcançado.

4. O prazo adicional da execução de trabalhos acrescidos será determinado por acordo entre as **PARTES** sobre a proposta apresentada pelo Empreiteiro ou por determinação da proporção entre o valor dos trabalhos adicionais, o valor inicial da empreitada e o seu prazo inicial.

Cláusula 19.^a

1. Quando o Empreiteiro considere a execução dos trabalhos ora contratados concluída, de acordo com o estabelecido no presente contrato, notificará o Dono da Obra, solicitando a marcação de data para a realização de vistoria para recepção provisória da obra.

2. A obra considera-se em condições de ser provisoriamente recebida desde que esteja fisicamente concluída e apta a desempenhar a sua função, sem prejuízo da existência de pequenos defeitos que, não pondo em causa a possibilidade da sua utilização imediata, sejam corrigidos em prazo razoável a fixar para o efeito no próprio acto de recepção provisória da obra.

3. O Dono da Obra deverá, no prazo de 5 dias, contados desde a recepção da notificação referida no número anterior, notificar o Empreiteiro da data e da hora a que procederá à vistoria para recepção provisória ou, em alternativa, dos factos que a levam a considerar que tal vistoria não se justifica nesse momento, por a obra não se encontrar em condições de ser recebida, fundamentando as razões da sua posição.

4. A vistoria para recepção provisória será realizada por representantes de ambas as **PARTES** e pela fiscalização, dela se lavrando auto onde se mencionarão quaisquer defeitos que possam ser verificados, bem como os termos e prazos da sua rectificação e a ocorrência da recepção provisória da obra, o qual deverá ser subscrito por todos os intervenientes referidos.

5. Se, por motivo que lhe seja exclusivamente imputável, o Dono da Obra não proceder à realização da notificação prevista no n.º 3 desta Cláusula ou à vistoria para recepção, na data e hora marcadas para o efeito, a obra considerar-se-á recebida com efeitos a partir de qualquer desses momentos.

Cláusula 20.^a

1. A partir da data da recepção provisória da obra inicia-se um período de 5 anos de garantia que abrange quaisquer deficiências de construção, durante o qual o Empreiteiro deverá proceder, a expensas suas, à reparação de tais deficiências.
2. O disposto no número anterior não prejudica os efeitos de quaisquer garantias que tenham sido prestadas por fornecedores da empreitada.

Cláusula 21.^a

Findo o prazo de garantia estabelecido na Cláusula anterior, e encontrando-se a obra sem quaisquer deficiências que o Empreiteiro deva reparar, poderá este requerer ao Dono da Obra a emissão de um certificado de recepção definitiva, que considere o Empreiteiro liberto de qualquer responsabilidade atinente à obra, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o estipulado na Cláusula anterior.

Cláusula 22.^a

1. Para efeitos do presente contrato, todas as comunicações entre as **PARTES** deverão ser efetuadas por escrito.
2. O envio de carta registada com aviso de recepção poderá sempre ser substituído por comunicação verbal em reunião da direcção da obra com a fiscalização, desde que constante da respectiva Acta subscrita por todos os intervenientes e lavrada no livro de obra, ou pelo envio de telefax, comprovados pelo respectivo manifesto de recepção, de onde conste a identificação do emitente e do destinatário e a data do envio.

Cláusula 23.^a

Todas as alterações e aditamentos ao presente contrato só serão válidos se constarem de documento escrito e assinado por ambas as **PARTES**, no qual se indiquem as Cláusulas alteradas, aditadas ou suprimidas.

Cláusula 24.^a

1. Quaisquer divergências que surjam sobre a interpretação ou execução do presente contrato que não possam ser solucionadas amigavelmente entre as **PARTES** serão obrigatoriamente objeto de tentativa de conciliação.

5. Frustrada a tentativa de conciliação referida nos números anteriores, as **PARTES** submeterão o litígio a arbitragem, que se regulará pelo regime estabelecido na Lei n.º 31/86, de 29 de Agosto.

Seixal, 07 de Agosto de 2018

Pedro Antonio da Silva

O Empreiteiro

O Dono da Obra