



*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Seção do Paraná*

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CONSTRUÇÃO CIVIL POR EMPREITADA GLOBAL E A PREÇO FIXO**

De um lado, a **SEÇÃO DO PARANÁ DA ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Brasilino Moura, 253, inscrita no CNPJ/MF sob nº 77.538.510/0001-41, neste ato por seu representante legal, doravante denominada **CONTRATANTE** e de outro lado, a empresa **CONSTRUTORA ROSA DOS VENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o número 80.396.286/0001-05, e inscrição estadual nº 903.77304-99, neste ato representada por seu sócio administrador **Gabriel Alberto Solari Escursell**, doravante denominada **CONTRATADA** firmam o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CONSTRUÇÃO CIVIL POR EMPREITADA**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO**

A **CONTRATADA** obriga-se a executar uma obra de construção civil, com a área total de 1.393,38 m<sup>2</sup>, sendo 751,44 M<sup>2</sup> de demolição, reforma e edificação, e 641,94 M<sup>2</sup> de edificação nova entre o terreno e o pavimento superior, já inclusa a C. Maquinas - Cobertura com 23,81 M<sup>2</sup>, em imóvel de propriedade da **CONTRATANTE**, com a área total de 1.070,37M<sup>2</sup>, localizado na Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira, 970 - Zona 2, na cidade de Maringá, obedecendo rigorosamente os serviços descritos e caracterizados no anexo I, composto pelos projetos arquitetônico, estrutural, esgoto e água pluvial, telefonia, segurança contra



Rua Brasilino Moura, 253, Ahú  
CEP: 80540-340 - Curitiba / PR

Tel.: (41) 3250-5701

www.oabpr.org.br

Ricardo Fumer Navarro  
OABPR 32.642



*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Seção do Paraná*

incêndio, elétrico, acústico e o respectivo memorial descritivo, todos devidamente analisados e orçados pela Contratada.

**CLÁUSULA SEGUNDA: OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

**I. São obrigações da CONTRATADA:**

- (i) realizar a obra objeto deste contrato, observando rigorosamente o disposto na sua cláusula primeira;
- (ii) cumprir, fazer cumprir e respeitar todas as exigências legais e determinações impostas pelas autoridades públicas competentes, inclusive das empresas permissionárias e concessionárias de serviços públicos e as relacionadas com a segurança do trabalho, bem como efetuar o pagamento de todos os tributos federais, estaduais e municipais que incidam ou venham a incidir sobre os serviços e que são de sua exclusiva responsabilidade;
- (iii) executar a obra dentro dos padrões e normas técnicas exigidas pela legislação específica, obedecendo os projetos e demais documentos que integram o presente contrato, com a obrigação de fornecer a mão-de-obra competente, materiais e equipamentos necessários à execução dos serviços, por sua conta, risco e responsabilidade, uma vez que todos os pagamentos, sejam referentes a mão de obra, remunerações, despesas, custos, taxas, impostos e outros aqui não relacionados correrão por conta única e exclusiva da **CONTRATADA**, respondendo, inclusive, por toda e qualquer espécie de indenização que venha a ser pleiteada por seus empregados, prepostos (mão-de-obra) ou terceiros em geral no tocante a reclamações trabalhistas e ações de indenização em geral, e, em especial, as decorrentes de acidente de trabalho;



Rua Brasilino Moura, 253, Ahú  
CEP: 80540-340 - Curitiba / PR

Tel.: (41) 3250-5701

[www.oabpr.org.br](http://www.oabpr.org.br)

Ricardo Miner Navarro  
OABPR 32.642



*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Seção do Paraná*

- (iv) entregar relatórios mensais para a **CONTRATANTE**, indicando o andamento da obra, materiais empregados, pessoal e maquinário utilizado, confrontando-os com o orçamento e cronograma previstos, devendo manter um registro contábil específico para a obra, compreendendo todos os recebimentos e pagamentos efetuados;
- (v) assumir a responsabilidade de tomar as decisões de caráter técnico, bem como os ônus e riscos decorrentes;
- (vi) manter sob a sua inteira responsabilidade, o depósito e armazenagem de todos os materiais e equipamentos utilizados para os serviços e a obra, devendo ao término proceder a respectiva retirada de tudo o que estiver no local;
- (vii) fornecer e manter todos os materiais, máquinas, ferramentas e equipamentos necessários para a execução dos serviços contratados, por mais especiais que sejam, por sua conta e responsabilidade, inclusive os de proteção individual - EPIs para seus empregados, prepostos e terceiros em geral, de uma forma ou outra vinculados aos serviços (mão-de-obra);
- (viii) Apresentar no prazo de 15 dias a contar desta data, o cronograma físico e financeiro da obra, bem como obedecê-lo rigorosamente;
- (ix) assumir a responsabilidade pelos atos e/ou omissões de seus empregados, prepostos, engenheiros, estagiários e demais prestadores de serviços, bem como assumir todos os danos, de qualquer natureza, que os mesmos venham a sofrer ou causar à **CONTRATANTE** ou a terceiros em geral, em decorrência da prestação dos serviços ora contratados;
- (x) efetuar o pagamento de todos os salários e a remuneração dos seus empregados, prepostos, engenheiros, estagiários e demais pessoas envolvidas na prestação dos serviços, sendo a única responsável pelo pagamento de todos os



Rua Brasilino Moura, 253, Ahú  
CEP: 80540-340 - Curitiba / PR

Tel.: (41) 3250-5701

Ricardo Miner Navarro  
OABPR 32.642

 [www.oabpr.org.br](http://www.oabpr.org.br)



*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Seção do Paraná*

valores referentes a mão de obra e seus respectivos encargos, inclusive a alimentação e o transporte, decorrentes da legislação trabalhista, fiscal e previdenciária, além de ser, também a única responsável pelo pagamento dos impostos, taxas, obrigações, despesas e afins, que venham a ser reclamados ou tornem-se obrigatórios em decorrência das obrigações assumidas neste contrato, uma vez que todas as obrigações estão incluídas no valor ajustado para fins da remuneração do presente contrato;

(xi) apresentar para a **CONTRATANTE**, até o quinto dia útil seguinte ao mês da prestação dos serviços, os comprovantes de recolhimento das contribuições sociais, trabalhistas, previdenciárias e securitárias de seus empregados, prepostos (mão-de-obra) e afins, fornecendo as respectivas fotocópias autenticadas;

(xii) assumir toda a responsabilidade trabalhista e previdenciária relativa ao pessoal designado ou contratado para a execução da obra, cumprindo todas as obrigações como empregador nos termos da legislação trabalhista, das normas impostas pelo Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS e demais regulamentos e normas aplicáveis;

(xiii) contratar, por sua conta e responsabilidade, seguro com instituição idônea, que garanta o ressarcimento e indenização de eventuais acidentes de trabalho que venham a ocorrer com seus empregados/prepostos (mão-de-obra), cuja apólice deverá ser enviada à **CONTRATANTE**, antes do início dos serviços, sem que, no entanto, tal seguro exima a **CONTRATADA** de sua responsabilidade.

(xiv) Recolher o INSS vinculando ao número da CEI que será aberta para a obra;

**II. São obrigações da CONTRATANTE:**



Rua Brasilino Moura, 253, Ahú  
CEP: 80540-340 - Curitiba / PR

Tel.: (41) 3250-5701

www.oabpr.org.br

Ricardo Mineo Navarro  
OAB/PR 32.642



*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Seção do Paraná*

- (i) Efetuar pontualmente os pagamentos de todos os valores devidos em decorrência do presente contrato;
- (ii) Fiscalizar, por meio de seus engenheiros e a Arquiteta do projeto, o andamento da obra, de modo a assegurar o correto pagamento das medições.
- (iii) Pagamento das taxas e encargos relativos à aprovação do Projeto;
- (iv) Pagamento das despesas de abertura e encerramento da matrícula no CEI, se houver;

**CLÁUSULA TERCEIRA: PRAZO**

Ciente a **Contratada** de que a **Contratante** ainda não conta com o Alvará, compromete-se a iniciar os trabalhos no dia 21 de maio de 2018, em razão da existência de serviços que independem dele;

**Parágrafo Único:** A Obra devidamente acabada deverá ser entregue pela **CONTRATADA** à **Contratante** impreterivelmente, no prazo de 180 dias, ressalvada a ocorrência de casos fortuitos ou de força maior, como greves gerais da construção civil, falta de materiais de construção sem similares que os substituam, enchentes, calamidade pública e catástrofe, devidamente reconhecidas pelos órgãos públicos competentes, e que efetiva e comprovadamente venham a paralisar os serviços contratados, o prazo de execução dos serviços será prorrogado, por igual período ao da paralisação.

**CLÁUSULA QUARTA: PREÇO DA OBRA**

O preço certo, fixo e irrevogável pela execução da obra objeto do presente contrato é de R\$ 2.525.561,10 (dois milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, quinhentos e sessenta e um reais e dez centavos) e será pago pela **CONTRATANTE** em parcelas, mensais, de acordo com as medições que deverão ocorrer no dia 30



Rua Brasilino Moura, 253, Ahú  
CEP: 80540-340 - Curitiba / PR

Tel.: (41) 3250-5701

www.oabpr.org.br

Ricardo Miner Navarro  
OABPR 22.642



*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Seção do Paraná*

(trinta) de cada mês, as quais apresentadas e devidamente conferidas pelos seus Engenheiros, serão quitadas em até 5 (cinco) dias úteis, com o abatimento da retenção técnica correspondente a 5% (cinco) por cento do valor auferido.

**Parágrafo Primeiro** – Os pagamentos acima descritos somente serão realizados após mediante a indispensável apresentação das guias, devidamente quitadas, de INSS e FGTS referentes a todos os trabalhadores envolvidos na obra.

**Parágrafo Segundo** – Caso a execução dos serviços não esteja em conformidade com o cronograma físico e financeiro da obra, por culpa da **CONTRATADA**, o pagamento dos valores supra estabelecidos será suspenso até que o evento em atraso seja integralmente concluído.

**Parágrafo Terceiro** – O descumprimento das obrigações da **CONTRATADA**, quer perante a **CONTRATANTE**, quer perante terceiros, relacionadas à obra, autoriza a retenção de pagamentos, até a regularização.

**Parágrafo Quarto** – Os valores da retenção técnica referidos no Caput, serão pagos pela Contratante à Contratada de uma só vez e no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da entrega do C.V.C.O – **CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRA**, a ser expedido pela Prefeitura de Maringá.

**Parágrafo Quinto** – A **Contratada** poderá comprar materiais e faturar diretamente em nome da **Contratante**, até a importância de R\$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais), cujo valor será abatido do preço estabelecido do Caput, de modo que ao final o custo total da obra não ultrapasse a quantia de R\$ 2.525.561,10 (dois milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, quinhentos e sessenta e um reais e dez centavos).



Rua Brasilino Moura, 253, Ahú  
CEP: 80540-340 - Curitiba / PR

Tel.: (41) 3250-5701

Ricardo Miner Navarro  
OAB/PR 32.642

[www.oabpr.org.br](http://www.oabpr.org.br)



*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Seção do Paraná*

**CLÁUSULA QUINTA: PROJETOS**

As partes reconhecem e declaram que todos os projetos, desenhos, especificações, cronogramas e outros documentos de caráter técnico envolvendo a construção ora pretendida, foram elaborados por empresa de arquitetura contratada diretamente pela CONTRATANTE, e serão de sua exclusiva propriedade, nada podendo ser exigido ou cobrado pela CONTRATADA.

**CLÁUSULA SEXTA: ALTERAÇÕES DE PROJETO**

A CONTRATANTE poderá, durante a construção, determinar alterações ou modificações nos projetos originais, na obra ou em suas especificações, devendo fazê-lo, exclusivamente, por aditivo contratual a ser firmado pelas partes.

Parágrafo Único - A realização, pela CONTRATADA, de modificações ou alterações nos projetos originais, na obra ou em suas especificações, sem a expressa autorização da CONTRATANTE, por meio de aditivo firmado por seu representante legal, configura violação deste contrato, arcando a CONTRATADA com a multa punitiva prevista neste contrato, os ônus e despesas consequentes, bem como por eventual indenização por prejuízos a serem apurados.

**CLÁUSULA SÉTIMA: INSPEÇÃO E ACEITAÇÃO DA OBRA**

A CONTRATANTE poderá indicar um profissional ou empresa para acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, obrigando-se a CONTRATADA a prestar todos



Rua Brasilino Moura, 253, Ahú  
CEP: 80540-340 - Curitiba / PR

Tel.: (41) 3250-6701

www.oabpr.org.br

Ricardo Miner Navarro  
OABPR 32.642



*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Seção do Paraná*

esclarecimentos solicitados. No término da construção a **CONTRATADA** deverá solicitar que a **CONTRATANTE** vistorie a obra para verificar se está efetivamente concluída, obedecendo os termos e condições do presente contrato. Caso contrário, a **CONTRATANTE** elaborará relatório detalhado dos serviços e reparos necessários para a completa conclusão da obra, no prazo máximo de até 15 dias contados da referida comunicação, os quais deverão ser realizados pela **CONTRATADA**, por sua exclusiva conta. Caso concluídos os serviços, sem que a **CONTRATANTE** formule qualquer reclamação, a obra será dada por aceita e concluídos os serviços de forma definitiva, quando então a **CONTRATANTE** assinará "Termo de Conclusão e Recebimento da Obra", declarando-a em perfeitas condições de uso e funcionamento.

**CLÁUSULA OITAVA: RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

A **CONTRATADA**, na forma do disposto no artigo 618 do Código Civil Brasileiro, será responsável durante o prazo irredutível de 05 (cinco) anos contados da assinatura do "Termo de Conclusão e Recebimento da Obra", pela solidez, estabilidade, segurança e acabamento da obra executada.

**CLÁUSULA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS**

(i) Fica expressamente convencionado que não existe qualquer vínculo empregatício entre a **CONTRATANTE** e os empregados, prepostos e terceiros contratados pela **CONTRATADA**, sendo a **CONTRATADA** a única responsável pelo pagamento dos salários e demais encargos trabalhistas, previdenciários e afins, principalmente com relação a eventuais reclamatórias trabalhistas e ações de indenização por acidente do trabalho, não existindo qualquer solidariedade entre a **CONTRATANTE** e a **CONTRATADA**;



Rua Brasilino Moura, 253, Ahú  
CEP: 80540-340 - Curitiba / PR

Tel.: (41) 3250-5701

[www.oabpr.org.br](http://www.oabpr.org.br)

Ricardo Miner Navarro  
OABPR 37.642





*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Seção do Paraná*

(ii) Fica expressamente vedada, no todo ou em parte, a cessão ou transferência dos direitos e obrigações ora assumidos pela **CONTRATADA**, sem a prévia e expressa autorização da **CONTRATANTE**.

**CLÁUSULA DEZ: RESCISÃO DO CONTRATO**

O presente contrato somente poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses, mediante simples aviso por escrito e sem necessidade de prévia interpelação, notificação judicial ou extrajudicial:

(i) atraso injustificado na execução da obra pela **CONTRATADA**, por período superior a 15 (quinze) dias consecutivos ou 30 (trinta) dias alternados;

(ii) inadimplemento de qualquer cláusula ou condição estabelecida no presente contrato; e/ou

(iii) Insolvência/Falência da **CONTRATADA**.

**CLÁUSULA ONZE: CLÁUSULA PENAL**

A parte que descumprir qualquer Cláusula ou condição estabelecida no presente contrato, ou der causa à sua rescisão, incorrerá em cláusula penal aqui expressa, correspondente a 20% do valor do contrato, devidamente atualizado pelos índices de variação positiva do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, sem prejuízo do pagamento de indenização suplementar.

**CLÁUSULA DOZE: LIBERALIDADE**

A abstenção do exercício de qualquer direito ou faculdade estabelecido no presente instrumento constituir-se-á ato de mera liberalidade, não inovando, criando direitos ou precedentes a serem invocados pela parte faltosa, também não prejudicando o



Rua Brasilino Moura, 253, Ahú  
CEP: 80540-340 - Curitiba / PR

Tel.: (41) 3250-5701

Ricardo Miner Navarro  
OABPR 32.642

 [www.oabpr.org.br](http://www.oabpr.org.br)



*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Seção do Paraná*

exercício dos direitos aqui contemplados em ocasião e/ou idêntica situação posterior.

**CLÁUSULA TREZE: INDIVISIBILIDADE**

Na hipótese de qualquer condição do presente instrumento ser considerada inválida ou inexecutável por qualquer Juízo ou Tribunal, permanecerão válidas e em vigor todas as demais disposições deste contrato, as quais continuarão vigorando para todos os fins e efeitos de direito, devendo, então, as partes negociarem de boa-fé a substituição da parte considerada inválida ou inexecutável, para que tanto quanto possível e de forma razoável atinja a finalidade e os efeitos anteriormente avençados.

**CLÁUSULA QUATORZE: FORO**

Elegem as partes o Foro da Justiça Federal de Curitiba, Estado do Paraná, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para que nele seja dirimida qualquer dúvida, conflito ou questão oriunda do presente instrumento, que não tenha encontrado solução por consenso entre as partes.

E, por assim estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para todos os efeitos legais.



Curitiba, 15 de maio de 2018.



Rua Brasilino Moura, 253, Ahú  
CEP: 80540-340 - Curitiba / PR

Tel: (41) 3250-5701

[www.oabpr.org.br](http://www.oabpr.org.br)

Ricardo Mader Navarro  
OABPR 32.642



*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Seção do Paraná*

*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*

**CONTRATANTE**  
**SEÇÃO DO PARANÁ ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL**

**CONTRATADA**  
**CONSTRUTORA ROSA DOS VENTOS LTDA**  
**GABRIEL ALBERTO SOLARI ESCURSELLI**

*[Handwritten Signature]*

Testemunhas:

- 1.
- 2.



Rua Brasilino Moura, 253, Ahú  
CEP: 80540-340 - Curitiba / PR

Tel.: (41) 3250-5701

[www.oabpr.org.br](http://www.oabpr.org.br)

*[Handwritten Signature]*  
Ricardo Mirer Navarro  
OABPR 32.642