



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

***“Dicas de Análise
Contratual para Síndicos”***



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

ANÁLISE DE CONTRATOS PARA SÍNDICOS

- Introdução
- Natureza Jurídica
- Evolução Histórica
- Responsabilidades do Síndico
- Esqueleto do Contrato
- Dicas preciosas

INTRODUÇÃO

- **DECRETO Nº 52.903, DE 6 DE JANEIRO DE 2012** - cria o Disque-Calçadas.
- **DECRETO MUNICIPAL Nº 53.366, DE 17 DE AGOSTO DE 2012** -Programa Municipal de Conservação e Uso Racional da Água e Reúso em Edificações.
- **PLS - PROJETO DE LEI DO SENADO, Nº 491 de 2011** -Cria a exigência da inspeção prévia e periódica em edificações – LITE.
- **NBR 5674 Manutenção de edificações – Procedimento –** Manutenção preventiva prédios novos
- **PCMSO/ NRS/ BOMBAS/ ELEVADORES/ GERADORES ETC.**

NATUREZA JURÍDICA





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1963

EVOLUÇÃO DINHEIRO E CONTRATO





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

FEIRA DO ROLO





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

RESPONSABILIDADE SÍNDICO NOS CONTRATOS



CÓDIGO CIVIL

- ““Art. 1.348. Compete ao síndico:
 - I - convocar a assembléia dos condôminos;
 - II - **representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;**
 - III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
 - IV - **cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;**
 - V - **diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;**
 - VI -...(omissis)”(grifos nossos).



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

A ASSEMBLEIA É SOBERANA?





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

dêsde que contribua proporcionalmente.- ART. 419)- As deliberações que implicarem em reformas substanciais do Edifício ou da Garagem Guaporé, tais como substituição de elevadores, pintura geral do edifício, etc, só poderão ser aprovadas por um "quorum" mínimo de condominos que representem, 2/3 (dois terços), do prédio.- ART. 429)- As decisões referentes à modificações da presente convenção somente poderão ser tomadas por 3/4 (três quartos) dos votos que competem a todos os condominos e, por escritura pública, não podendo ser objeto de deliberação. CAPITULO VII - DO SEGURO:- ART. 439)- Será feito,

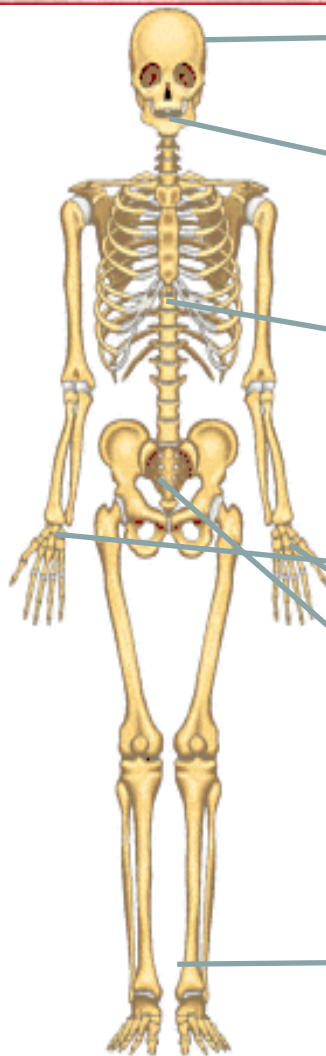


SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

SOBERANIA SUBORDINADA À LEI

- Lei de Introdução ao Código Civil (Dec.Lei 4.657/42), diz que **a lei deve ser aplicada observando a razão social para que foi criada**, e ao bem comum.
- No município de São Paulo, por exemplo, há a Lei nº 10518/88, regulamentada pelo Decreto nº 33.008/93, que estabelece que a limpeza (pintura ou lavagem) da fachada do condomínio deve ser realizada a cada 5 anos, assim, é obrigação do síndico obedecer a lei, atingindo ou não o quórum ali exigido.

ESQUELETO CONTRATUAL



QUEM CONTRATA E QUEM É
CONTRATADO

OBJETO DO QUE ESTÁ SENDO
CONTRATADO

ESPECIFICAÇÕES E CONDIÇÕES
DO SERVIÇO

OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

PENALIDADES PARA QUEM DESCUMPRIR O
CONTRATO

FORMAS DE MODIFICAÇÃO OU RESCISÃO DO
CONTRATO

REPRESENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO

- Na formação do contrato, um dos requisitos de sua validade é a “capacidade das partes”.
- No condomínio, via-de-regra, quem é capaz, na acepção jurídica do termo, é o síndico regularmente eleito e com mandato válido, comprovado por ata assemblear, bem como por cópia da Convenção Condominial.
- Também poderá ser capaz outra pessoa? Como ficam comissões de moradores?



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

ARTIGO 1.348, §§ 1º E 2º

- Art. 1.348. Compete ao síndico:
...
- § 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.
- § 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

REPRESENTAÇÃO DOS QUE CONTRATAM COM O CONDOMÍNIO

- a) o contrato social (estatuto social, inscrição na Junta Comercial do Estado e Inscrição Estadual e Municipal, Ata de Constituição de Cooperativa, etc.);
- b) Procuração ou documentos originais (CPF e RG) de quem possua poderes de representação no documento que deu origem à pessoa jurídica.

IDONEIDADE FINANCEIRA

- - Contrato Social c/ a última alteração – Xérox autenticada;
- - Certidão de CNPJ e sua regularidade
- - Certidão Negativa de Protestos em nome da empresa;
- - Certidão Negativa do Distribuidor Cível da empresa;
- - Certidões negativas de ônus tributários da PMSP (IPTU e dívidas) ;
- - Certidões: 10 Cartórios de Protestos, Justiça Federal, Justiça do Trabalho da empresa;
- - Comprovante de estabelecimento;
- - Certidão Negativa de débitos com a a União, Fazenda e Município;
- - Certidão Negativa Previdenciária;

DOS SÓCIOS

- - Certidão Negativa do Distribuidor Cível dos sócios;
- - Certidões: Justiça Federal, Justiça do Trabalho e Fórum Cível dos sócios;
- - Certidão Negativa de Protestos em nome da empresa.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

OBJETO CONTRATADO

**EVITAR TERMOS
GENÉRICOS.**

**EVITAR COPIAR SOBRE
OUTRO.**

**ESPECIFICAR ITEM A ITEM
DO QUE SERÁ FEITO**

**DETALHAR FASE DA OBRA
E DURAÇÃO DE CADA**



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

OBJETO CONTRATADO

RESPONSABILIDADES
NEGLIGENCIADAS



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

OBRIGAÇÕES DE UMA FORMA GERAL



PRAZOS DE GARANTIA



MATERIAL E MÃO DE OBRA
ESPECIFICADOS



RESPONSABILIDADES
TRABALHISTAS E
PREVIDENCIÁRIOS/
TRIBUTÁRIOS / TERCEIROS

DICAS

- **a) Empregados e Fornecedores:**
- a.1) ESTABELEECER EM CONTRATO QUE: todos os impostos, tributos e encargos trabalhistas e previdenciários relativos aos funcionários SERÃO DO CONTRATADA(O) , que deve respeitar, todas as obrigações trabalhistas e previdenciárias estabelecidas neste CONTRATO, bem como na legislação aplicável vigente.
- a.2) O CONTRATADA(O), deve substituir imediatamente profissionais cuja habilitação, conduta e experiência profissional a CONTRATANTE, julgar inadequada para o exercício da função.
- a.3) O CONTRATADA(O) deve apresentar seu pessoal devidamente uniformizado, identificado por crachás e equipados com os EPI's apropriados e necessários a cada atividade, além de acobertado por seguro contra acidentes de trabalho.
- a.4) O CONTRATADA(O) deve ser responsabilizada por eventuais danos que der causa também a terceiros.

DICAS

- **b) Materiais e Equipamentos:**
- b.1) Os materiais de consumo e equipamentos a serem empregados na obra e/ou serviços relacionados, serão fornecidos e pagos pela CONTRATADA(O) – **se isso for convencionado** - e serão por ela utilizados nas quantidades e nas qualidades necessárias à perfeita execução e conclusão da obra e/ou serviços e, também, de modo a atingir o padrão de acabamento desejado pela CONTRATANTE, conforme as especificações técnicas do CONTRATO, salvo em decorrência de caso fortuito.
- b.2) A(O) CONTRATADA(O) deve empregar, na execução da obra e/ou serviços, e a manter à disposição do pessoal que os tiver executando, equipamentos e materiais necessários à rápida e adequada conclusão dos mesmos e cujo estado de conservação permita o aproveitamento da capacidade total de cada um.
- b.3) A(O) CONTRATADA(O) deve utilizar equipamentos em perfeitas condições de uso, licenciado e autorizado, não podendo colocar em risco o pessoal que o operar, os trabalhos e os bens de propriedade do CONTRATANTE e de TERCEIROS, devendo ainda apresentar a documentação exigida pelos órgãos de fiscalização.
- b.4) Estabelecer em contrato a obrigatoriedade e prazo para apresentar quitação de funcionários e fornecedores, prevendo possibilidade de substituição e rescisão



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946





- **c) Obra defeituosa**

c.1) **Prever a possibilidade e prazo de A(O) CONTRATADA(O) corrigir, às suas expensas e sem ônus para a CONTRATANTE, qualquer erro ou defeito detectado na obra acabada ou em andamento, desmanchando e refazendo a mesma tantas vezes quantas forem necessárias a sua aceitação pela fiscalização da CONTRATANTE.**

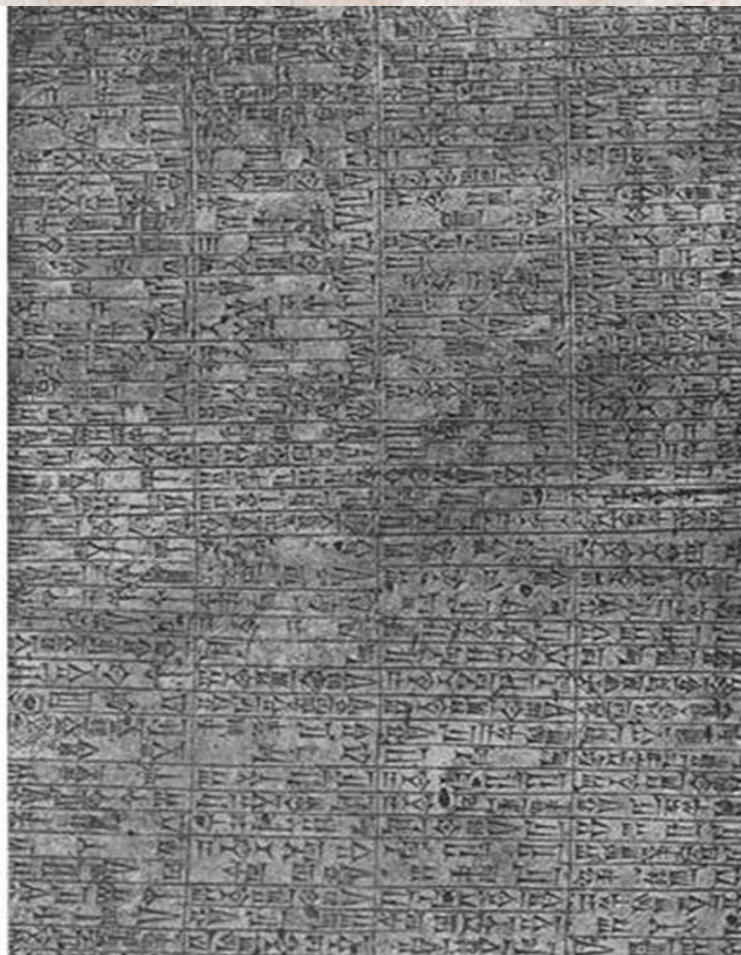


- **d) A remuneração**
- d.1) Se convencionado, para fins tributários, bom que se determine **qual a quantia destinada a mão de obras e a material**, uma vez que certos impostos não incidem sobre este último.
- d.2) **Também é aconselhável que se determine onde, de que forma e quando cada pagamento deverá ser feito.**
- d.3) **FACTORINGS – CESSÃO DE CONTRATO**



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1943

DAS PENALIDADES PARA O INFRATOR





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

IMPREVISTOS

- **Código de Hamurabi, art. 48:** Se alguém tem um débito a juros, e uma tempestade devasta o campo ou destrói a colheita, ou por falta d'água não cresce o trigo no campo, ele não deverá nesse ano dar trigo ao credor, podendo modificar sua tábuca de contrato e não pagar juros por esse ano.

CÓDIGO CIVIL

- Art. 156. Configura-se o estado de perigo quando alguém, premido da necessidade de salvar-se, ou a pessoa de sua família, de grave dano conhecido pela outra parte, assume obrigação excessivamente onerosa.
- Art. 157. Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta.
- Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação

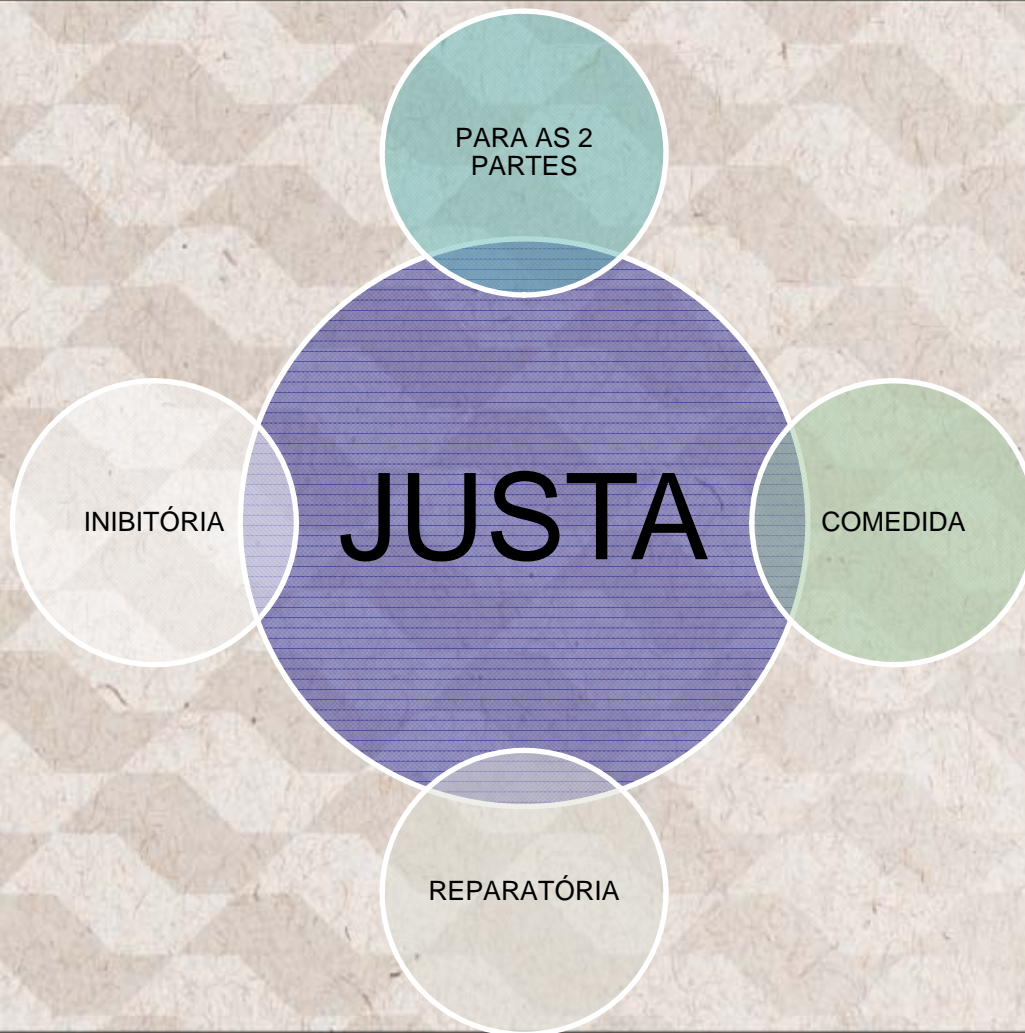
CDC

- Art. 6º São direitos básicos do consumidor:
 - IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e **cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;**
 - V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem **excessivamente onerosas;**



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

PENAS





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

DESEJÁVEL





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

COMUM





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

COMO ATRELAR FASES AO PAGAMENTO

PARCELA	VENCIMENTO	MATERIAL	MÃO DE OBRA	TOTAL
1/	___/___/___	R\$	R\$	R\$
2/	___/___/___ ou ao término da ___ fase do Anexo-II – o que vier por último.	R\$	R\$	R\$
3/	___/___/___ ou ao término da ___ fase do Anexo-II – o que vier por último.	R\$	R\$	R\$



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

QUE O SÍNDICO DEVERIA SABER **ANTES?**

- A) PJ de outro município - pode encarecer o serviço:
a) transporte e deslocamento de mão de obra; b) alíquota de ISS suplementar e a obrigação de informar mensalmente o serviço prestado;
- B) PJ optantes pelo Simples, pode parecer mais caro, mas muitas vezes acaba por baratear o serviço, não tendo o condomínio que arcar com INSS, inscrever o prestador autônomo na Prefeitura, entre outros ;
- C) O PIS/COFINS/CSLL deve ser recolhido do prestador de serviços (ou empreiteiro) , mesmo se fez vários serviços menores que R\$ 5.000,00, dentro do mesmo mês, desde que a soma destes ultrapasse tal valor;



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

- D) Orçamentos e contratos não devem ser analisados pelo valor final apresentado - produtos e serviços oferecidos mesma quantidade e qualidade e real necessidade de fazer tudo que lá está previsto. Hoje a prática é descartar o mais alto e o mais baixo, sem prévia análise.
- E) Aprovação de comissão de obras para aprovar orçamentos, empresas, estudar reduções etc, só faz sentido se aprovado em assembleia, nos termos do artigo 1.348, §§ 1º e 2º ;



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

- F) Observar cláusula de renovação automática, por iguais períodos, caso não se manifeste a intenção de rescindi-lo (em prazo x), sob pena de não o fazendo ter que pagar uma multa igual à metade das prestações que falta ao término deste.
- G) Locação de antena no topo deve prever detalhes da área a ser ocupada e documentos necessários



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

**SE AS
RESPONSABILIDADES
SÃO TANTAS E AS
CONSEQUÊNCIAS TÃO
FEIAS, PARA O SÍNDICO
NÃO HÁ MAIS
ESPERANÇAS?**



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

NADA É TÃO FEIO QUE NÃO HAJA ESPERANÇA!!!!





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946



Critério e bom
senso na escolha
da empresa.





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Análise Contratual para Síndicos
Paulo Henrique P. Bom
paulobom@adaplan.com.br
11 2189 2600