**MODELO DE CONTRATO DE CONDOMÍNIO**

O condomínio do bloco ....................... cito à .............................., inscrito no CNPJ sob o nº ............................, representado por seu responsável o senhor (a).........................., portador (a) do CPF nº ............................. doravante denominado CONTRATANTE de um lado;  de outro lado a .............................................., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ sob o nº ....................................... e Inscrição Estadual .............................., inscrito no CNPJ sob o nº ......................................., representada neste ato por seu diretor ....................., CRC ....................................., RG nº ...................................., CPF nº ...................................., residente e domiciliado nesta capital, simplesmente denominada CONTRATADA, pelo presente instrumento de contrato têm justo e contratado o que segue:

**Cláusula primeira - do objeto**

1.1 Este contrato se refere à prestação dos seguintes serviços:

1.1.1      Elaboração de balancete mensal de receitas e despesas, inclusive financeiras, com conciliação bancária;

1.1.2      Cobrança com emissão de boleto bancário, controle de pagamento, cobrança administrativa e judicial (vide itens 1.2.2 e 1.2.3);

1.1.3      Elaboração de editais, atas e correspondências;

1.1.4      Equacionamento de quadro de pessoal;

1.1.5      Consultoria contábil, trabalhista, administrativa e financeira;

1.1.6      Revisão dos contratos de manutenção e outros;

1.1.7      Coleta de preços e propostas para serviços/obras;

1.1.8      Elaboração da prestação de contas do síndico, no encerramento de gestão;

1.1.9      Consultoria jurídica (orientação verbal).

1.2 Dos demais serviços:

1.2.1      Serviços tais como assessoramento em assembléias e reuniões fora do horário comercial, elaboração de pareceres, notificações judiciais e extrajudiciais, auditorias e perícias, serão cobrados separadamente e/ou mediante orçamento prévio aprovado pelo CONTRATANTE;

1.2.2      A cobrança administrativa de inadimplentes será realizada por representante legal da CONTRATADA aplicando-se os encargos previstos na convenção do condomínio mais correção monetária, com acréscimo de 10% (dez por cento) de honorários, a ser pago pelo inadimplente;

1.2.3      A cobrança administrativa ou judicial de inadimplentes será assim realizada:

a)  À unidade que acumular 01 (um) débito com prazo de até 30 (trinta) dias do vencimento será enviada carta simples de cobrança pela CONTRATADA, ficando o CONTRATANTE isento de honorários de cobrança, ressarcindo apenas as despesas de impressão e postagem;

b) À unidade que acumular mais de 02 (dois) débitos com prazo acima de 30 (trinta) dias de vencidos será dado continuidade ao processo de cobrança administrativa. Fica o CONTRATANTE responsável pelo pagamento de honorários de cobrança de 10% (dez por cento), após o devido recebimento, e pagamento das despesas de impressão e postagem das cartas de cobrança;

c) Se no prazo de 60 (sessenta) dias a unidade não liquidar o débito, a dívida será encaminhada ao departamento jurídico, com a previa autorização da administração do condomínio. Fica o CONTRATANTE responsável pelo pagamento de honorários de cobrança de 10% (dez por cento), após o devido recebimento da ação judicial.

1.2.4 A cobrança judicial será realizada por advogado constituído pela CONTRATADA, que a efetuará aplicando os encargos previstos na convenção do condomínio. Custas processuais e honorários de advogado estão arbitradas em 20% (vinte por cento) a ser cobrado do inadimplente.

Parágrafo primeiro - Os custos para instruir o processo (certidão de ônus do imóvel, pesquisas junto a órgãos públicos, autenticação de documentos e guia de custas iniciais) serão de responsabilidade do CONTRATANTE, a serem cobrados do inadimplente.

Parágrafo segundo - É mera liberalidade da CONTRATADA isentar ou reduzir os percentuais de 10% (dez por cento) nas cobranças administrativas e de 20% (vinte por cento) nas cobranças judiciais, a título de honorários de cobrança.

Parágrafo terceiro - A CONTRATADA não se responsabiliza pela credibilidade dos dados cadastrais de inadimplentes gerados por profissionais ou empresas de contabilidade anteriores à assinatura deste contrato.

1.2.5  Para acompanhamento/defesa em ações cíveis, trabalhistas, etc., serão cobrados honorários advocatícios referentes a 10% (dez) por cento   do valor de cada ação a serem pagos em duas parcelas, sendo 50% no início da ação e 50% no final. A CONTRATANTE deverá assumir todos os ônus referentes às custas processuais.

**Cláusula segunda – condições contratuais**

2.1 Valor contratado:

2.1.1      O valor mensal para a execução dos serviços objeto deste contrato é de R$............... a ser pago pela CONTRATANTE. Será cobrado ainda R$.................. pela emissão de cada boleto bancário já envelopado;

2.1.2      O pagamento será efetuado até o dia 02 (dois) de cada mês subseqüente ao mês da prestação dos serviços, na expressão da moeda corrente no país, na data do seu respectivo vencimento e ainda que não tenha recebido aviso;

2.1.3      No final de cada exercício fiscal será cobrada uma parcela a mais e de igual valor, referente ao encerramento do exercício. Esta parcela deverá ser paga até o dia ............... de ..........................................., juntamente com os honorários de novembro, conforme estipulado na Assembléia Geral do Sindicato dos Contabilistas/.............. em ........./........./..........., ou poderá ser paga, mensalmente, em parcelas (1/12 avos), juntamente com as mensalidades ao longo do ano. Em havendo rescisão contratual, essa parcela será cobrada proporcionalmente aos meses de vigência do presente contrato.

**2.2 Reajustamento**

2.2.1 O valor do contrato será corrigido anualmente de acordo com o percentual do Índice Geral de Preços ao Consumidor – INPC/IBGE, publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice inicial o do mês correspondente à data da assinatura deste contrato e, como final, o correspondente ao mês do respectivo vencimento. Na ausência deste, pelo índice que venha a substituí-lo;

2.2.2 No caso de indisponibilidade do índice final supramencionado, esse será estimado com base na última variação mensal disponível ao ajuste, no mês subseqüente.

2.3 Vigência e rescisão do contrato

2.3.1  O prazo de vigência desse contrato é de 01 (um) ano, com início na data de sua assinatura, podendo ser rescindido a qualquer tempo desde que a parte distratante comunique, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de indenizar a outra parte, com valor equivalente a uma mensalidade, tomando-se por base a última mensalidade devida;

2.3.2 O presente contrato será prorrogado por períodos sucessivos de 01 (um) ano sempre que não for denunciado, por escrito, por qualquer das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e efetuada a transferência de responsabilidade técnica no Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal – CRC/............, conforme art. 7º do código profissional, art.15º parágrafo único e art. 28º, alínea “b” do Decreto-Lei nº 9.295/46.

Parágrafo único – ocorrendo rescisão contratual a CONTRATADA se obriga a entregar todos os documentos fiscais e contábeis que lhe foram confiados, em perfeito estado de conservação e com a escrituração que se fizer necessária, com referência aos serviços, objeto do presente contrato, em dia e em ordem.

2.3.3  Caso haja mudança de síndico, subsíndico, membros do conselho fiscal, consultivo, administradores e/ou responsáveis, o presente contrato continuará em vigor com as mesmas cláusulas e condições aqui estabelecidas.

**Cláusula terceira – condições gerais**

3.1.1 O CONTRATANTE obriga-se a entregar à CONTRATADA, até o dia 10 de cada mês subseqüente ao mês a ser contabilizado, mediante protocolo (sob pena de a mesma não se responsabilizar pelos documentos eventualmente extraviados), toda a documentação necessária à escrituração contábil e à elaboração do balancete, inclusive o extrato bancário e rendimentos de aplicações, ficando entendido que o descumprimento desta norma desonerará, por completo, a responsabilidade da CONTRATADA, pela falta de escrituração dos documentos (Código Comercial Brasileiro);

Parágrafo único – Os documentos que não estiverem completos e não possuírem valor contábil, por não preencherem as exigências legais (notas fiscais sem carimbo de recebimento; recibo de serviço prestado sem o nome, CPF e endereço do prestador; recibos feitos em folha de caderno; carnês sem valores ou com valores indefinidos; documentos rasurados; etc.), não serão escriturados, sendo devolvidos ao condomínio.

3.2.1 A CONTRATADA obriga-se a buscar os documentos, mensalmente, até o dia 10 de cada mês, bem como remeter as guias de pagamentos (boletos) com antecedência máxima de 10 (dez) dias antes do vencimento;

3.3.1 Caso os documentos não estiverem à disposição até o dia 10 de cada mês, o CONTRATANTE obrigar-se-á a remetê-los à CONTRATADA, a qual terá no mínimo dois dias útil, após o envio, para preparar guias de pagamentos dos tributos e/ou encargos e comunicações referentes aos mesmos;

3.4.1 Qualquer atraso no pagamento mensal devido à CONTRATADA ficará a CONTRATANTE sujeita aos seguintes acréscimos:

a) A correção monetária calculada pela variação do INPC/IBGE ou, na sua falta, congelamento ou desindexação, pela variação do INPC;

b) A multa moratória de 2% (dois por cento), sempre sobre o valor corrigido e acrescido dos juros;

c) Os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor corrigido;

3.5.1 A mera tolerância no recebimento de qualquer importância não implicará novação desse contrato, nem exigirá qualquer notificação para revigoramento da cláusula penal. O simples recebimento, mesmo sem as sanções contratuais, não liberará sua cobrança, que poderá ser feita a qualquer tempo, após o recebimento do valor da parcela;

3.6.1 A eventual cobrança de ônus financeiros por agentes bancários não substituirá as sanções aqui previstas. Quando da cobrança dessas sanções, o valor pago a título de ônus financeiros (exceto o IOF) será considerado a favor do CONTRATANTE, abatido de suas responsabilidades contratuais decorrentes da cláusula penal;

3.7.1 No caso de recurso às vias judiciais, serão cobradas prestações vincendas, contratuais e/ou extracontratuais;

3.8.1 Após a assinatura deste contrato, qualquer alteração na legislação federal, estadual ou municipal (quer seja alteração fiscal ou não), que implique aumento ou criação de novos tributos ou encargos, ou qualquer fato que, simplesmente, atinja, economicamente, o contrato ou os serviços contratados, importará a cobrança dos custos conseqüentes ao CONTRATANTE;

3.9.1 O não pagamento de mais de três prestações, simultaneamente ou não, concederá, à CONTRATADA o direito de suspender este contrato, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem que assista ao CONTRATANTE o direito a qualquer indenização, seja a que título for. Caso a CONTRATADA usar esta faculdade e o CONTRATANTE vier a efetuar os pagamentos em atraso com os acréscimos contratuais, será opção de a CONTRATADA dar prosseguimento ao contrato pelo prazo remanescente ou considerá-lo rescindido;

3.10.1    Os casos omissos ou dúvidas que surgirem em relação ao presente contrato será dirimido na forma da legislação aplicável, ficando eleito para tanto, de comum acordo, o foro da cidade de Brasília-DF, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja;

3.11.1    E assim, por se acharem justos e contratados assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias, de igual forma e teor, na presença das testemunhas abaixo assinadas, obrigando-se, por si e seus sucessores a qualquer título, a cumprir os termos e condições aqui estipuladas.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Contratante

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Contratado

CRC .............     Condomínio ...................................

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Síndico

Testemunhas:

1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                     2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
CPF:                                                           CPF: