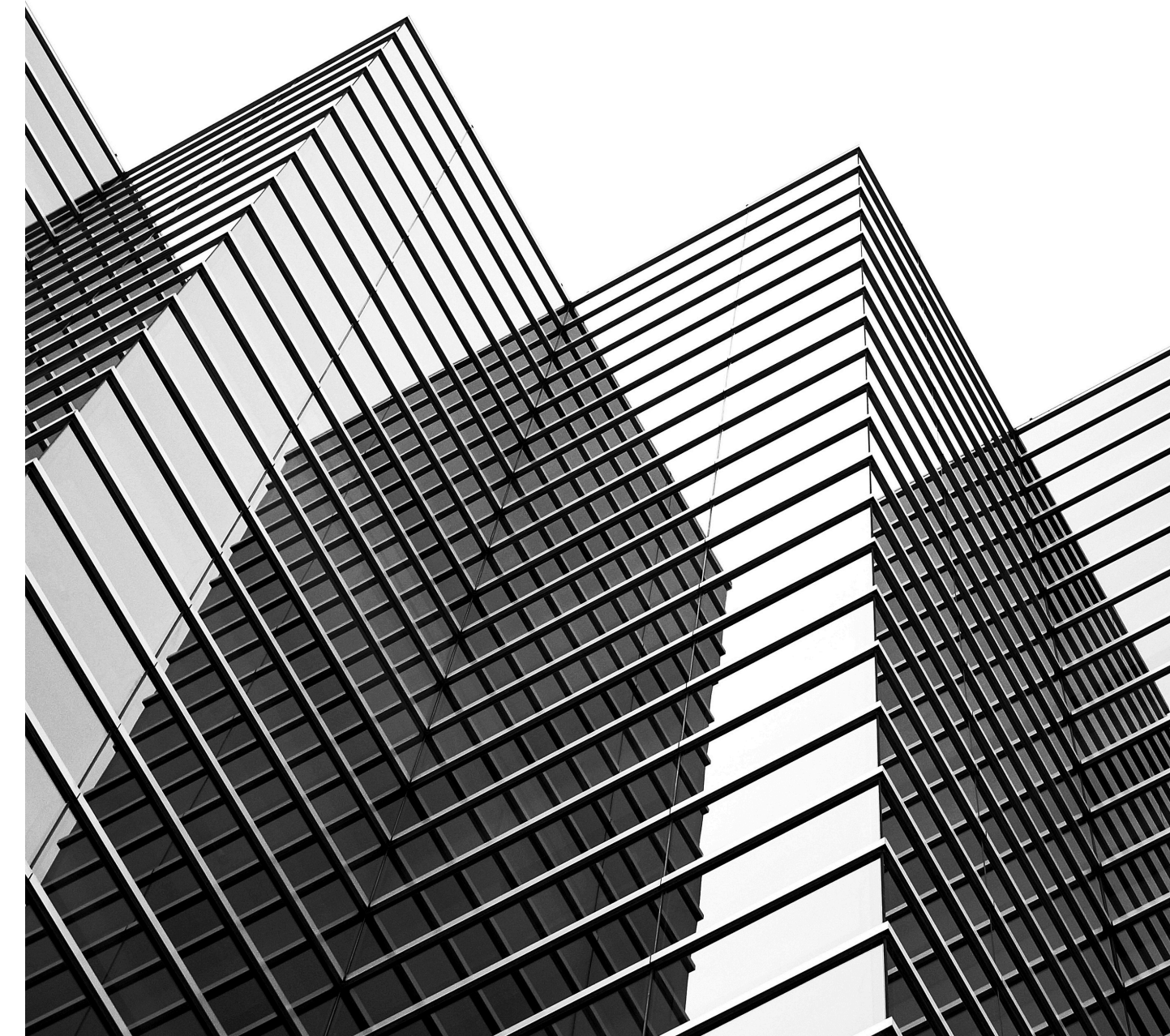


Edição 1. Jan. 2025

# Diretrizes de contratação para condomínios

CONTRATOS DE SERVIÇOS



# Serviços comumente contratados pelos condomínios

1. Assessoria jurídica condominial
2. Assessoria contábil condominial
3. Fornecimento de gás
4. Manutenção predial
5. Manutenção de circuitos eletrônicos - CFTV
6. Serviços terceirizados - Limpeza, portaria, etc
7. Seguro
8. Obras e serviços de engenharia

### **Qualificação das partes**

Identificação completa das partes contratantes.

### **Escopo (objeto da contratação)**

Descrição detalhada dos serviços ou produtos contratados.

### **Obrigações das partes**

Especificação clara dos direitos e deveres de ambas as partes.

### **Cláusulas penais**

Previsão de penalidades para descumprimentos, juros, multas.

### **Cláusulas específicas do tipo de negócio**



### **Preço e forma de pagamento**

Estabelecimento do valor total, condições de pagamento, datas e meios (transferência bancária, boletos, etc.).

### **Prazo e vigência**

Determinação do período contratual e prazos para a prestação dos serviços ou entrega dos produtos.

### **Rescisão e resolução**

Regras para encerramento do contrato

### **Foro**

Local para solução de disputas judiciais.



# Problemas comumente enfrentados

## **Contratos desequilibrados**

Penalidades mais severas ao condomínio do que à empresa contratada;

## **Ausência de penalidades por descumprimento**

Falta de previsão de multas ou penalidades com potencial de dissuadir o descumprimento.

## **Abrangência do escopo**

Em serviços técnicos, é essencial que o escopo seja suficientemente amplo para cobrir toda a proteção demandada pelo condomínio naquela matéria. Isso porque o condomínio não pode ser prejudicado por não compreender todos os itens mínimos que deveriam compor o escopo.

Ex: obrigações contábeis não citadas no contrato, mas que são deveres legais

### **Cláusulas de "aviso prévio"**

Obrigam o condomínio a permanecer no contrato por 30, 60 ou 90 dias, mesmo quando insatisfeito com o serviço contratado, sob pena de indenizar o período de aviso. Esse tipo de cláusula é compatível com alguns tipos de serviços, não com outros. P. ex.

✓ Serviços terceirizados - 30d.;

✗ Manutenção predial;

### **Cobranças extras sem aprovação prévia**

Autorização implícita para custos adicionais sem aval do condomínio.

### **Cláusulas de limitação de responsabilidade**

Tentativa de isentar a empresa de suas obrigações legais.

### **Ausência de cláusulas de due diligence**

Alguns tipos de serviços contratados podem implicar em responsabilidade solidária do condomínio por omissões fiscais ou tributárias da empresa contratada. É importante incluir cláusulas que condicionem o pagamento desses serviços à apresentação de certidões negativas.

### **Cláusulas de impedimento à resolução**

Alguns contratos afirmam que "havendo pendência financeira, o contrato não poderá ser resolvido até a quitação total do débito". Esse tipo de cláusula é nula de pleno direito, já que condiciona a extinção do contrato ao pagamento de valores que, muitas vezes, são controvertidos ao final da relação.

### **Suspensão de serviços essenciais**

Quando os serviços contratados são essenciais, como sistema de detecção de incêndio, não devem ser descontinuados sem um aviso prévio, mesmo que hajam débitos controversos

### **Cláusulas de reajuste automático sem**

**parâmetros** Alguns contratos, principalmente de serviços terceirizados, incluem cláusula aberta de reajuste dos valores caso os componentes do serviço sofram variação de preço. Isso é correto, para manter o equilíbrio financeiro do contrato, mas é necessário estipular um limite, bem como uma periodicidade mínima para que os reajustes ocorram.

### **Cláusulas de fornecimento de materiais e equipamentos**

Serviços urgentes podem ser atrasados por haver no contrato a obrigação do condomínio fornecer os materiais e equipamentos empregados no serviço. Há de existir ressalva no contrato, prevendo ao contratado a obrigação de informar quais são os subsídios necessários, com antecedência razoável, para que isso não ocorra.

### **Cláusulas obstativas de direito**

Muitas vezes, os contratos distribuem uma pequena obrigação acessória ao condomínio, que, por ser marginal, é esquecida. Quando cobrada uma obrigação do prestador de serviços, ele pode tentar justificar a sua ausência de prestação com base nessa obrigação acessória não cumprida.

## pontos a serem analisados

### **Equilíbrio contratual**

Garantir igualdade de direitos e deveres entre as partes.

### **Clareza e objetividade**

Contratos bem redigidos e sem ambiguidades.

### **Adequação à Lei**

Alinhamento com legislação aplicável, como o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil.

### **Garantia de qualidade**

Previsão de padrões de qualidade para execução dos serviços.

### **Flexibilidade para rescisão**

Permissão para encerrar contratos com mínimos ônus em caso de falhas graves.

A prevenção na elaboração e revisão de contratos não é apenas uma prática prudente, mas também um investimento na tranquilidade e segurança do condomínio.

Contratos bem estruturados protegem os direitos de todos e evitam percalços no futuro.

**(61) 3522-9157**



SGAN 601 Conjunto H, Edifício Ion  
Salas T87, T88 e T89 - Asa Norte,  
Brasília - DF.

IMOBILIÁRIO | **CONDOMINIAL** | CONSTRUÇÃO CIVIL