

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA SÍNDICO PROFISSIONAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, de prestação de serviços de síndico profissional e outras avenças, e na melhor forma de direito, entre as partes, de um lado: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRIPOLI**, inscrito no CNPJ/MF sob no. 62.579.149/0001-24, localizado nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Darão de Campos Gerais, 63 – CEP 05684-000, neste ato representado por seu atual síndico, Marcelo Siqueira de Salles Oliveira, Brasileiro, Casado, Administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n.º 28.259.124-2 e inscrito ao CPF/MF sob o n.º 269.043.158-06, com endereço na sua representada, e conselho, doravante denominado simplesmente **CONTRATANTE**, e de outro lado, **MLSP ADMINISTRAÇÃO E PROMOÇÃO UNIPESSOAL LTDA.**, inscrito no CNPJ/MF sob no. 11.711.840/0001-89, localizado nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua do Arraial, 204/apto. 42 - CEP 04122-030, representada por **Marina Letícia Sgavioli**, brasileira, divorciada, bacharel em direito, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 9.169.704-9 SSP/SP, inscrito ao CPF/MF sob o n.º CPF 035.257.178-06, com endereço comercial na sede de sua representada, doravante denominada simplesmente **CONTRATADA**, têm entre si justo e acertado, mediante as cláusulas e condições, mutuamente aceitas e reciprocamente outorgadas, a saber:

PRELIMINARMENTE

Ajustam as partes que, o **CONTRATANTE** deliberará, aprovará e ratificará a nomeação de síndico(a) profissional da **CONTRATADA** em ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA a realizar no prazo máximo de 02 (duas) semanas.

I - CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

A **CONTRATADA** deverá representar o **CONTRATANTE** como “síndica(o) Profissional”, no período estipulado por este contrato competindo-lhe:

1. Recomendar a contratação, realizar entrevistas e demitir funcionários próprios e/ou terceirizados do **CONTRATANTE**, sempre que houver a necessidade (falta de produtividade, atrasos, mau atendimento, insubordinação, má conduta etc.), em consonância com o Conselho do **CONTRATANTE**.
2. Supervisionar os funcionários (próprios e/ou terceirizados) do **CONTRATANTE**, atribuindo-lhes as tarefas para as quais foram contratados, elaborando em conjunto com a administradora as respectivas escalas, propiciando-lhes os adequados treinamentos.
3. Manter o **CONTRATANTE** e/ou seu conselho ciente das necessidades, obrigações e das ocorrências do condomínio.
4. Representar ativa e passivamente o condomínio, praticando em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa do interesse do **CONTRATANTE**.
5. Dar imediato conhecimento ao **CONTRATANTE** da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio.
6. Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno.
7. Diligenciar a conservação e guarda das partes comuns e zelar pela adequada prestação dos serviços que interessem ao condomínio.
8. Elaborar, em conjunto com a administradora, o orçamento de receitas e despesas relativas a cada ano, bem como, “reduzir” as despesas de forma que mantenha sempre à qualidade e padrão do **CONTRATANTE**.
9. Cobrar via administradora, dos condôminos suas contribuições, bem como aplicar e cobrar as multas devidas.
10. Prestar contas mensalmente, e sempre quando exigidas pelo **CONTRATANTE**, através de seus conselheiros e condôminos.

Rubricas:


CONTRATANTE


CONTRATADA


TESTEMUNHA


TESTEMUNHA

11. Acompanhar e fiscalizar eventuais obras de prestadores de serviços, de forma que a sua execução não apresente problema ao CONTRATANTE.

Parágrafo Primeiro: A CONTRATADA não poderá contrair qualquer obrigação nem contratar serviços e produtos para o CONTRATANTE, sem que tenha autorização "expressa" dos conselheiros, membros da comissão de obra ou sua deliberação e aprovação em assembleia.

Parágrafo Segundo: Além das atribuições acima descritas, deverá a CONTRATADA atender o que dispõe o artigo 1348, parágrafos e incisos do Código Civil.

II - CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO

O instrumento é ajustado pelo prazo "indeterminado", a contar da sua aprovação / nomeação em assembleia, podendo ser rescindido a qualquer momento pelas partes, desde que se comunique com antecedência, por escrito, no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, sem que tal fato acarrete a incidência de qualquer ônus, multa e indenização, salvo se houver o descumprimento contratual desta cláusula. Neste caso, devendo a CONTRATADA permanecer no cargo até a eleição de novo Síndico.

1. A notificação de rescisão do contrato, em face da CONTRATADA, deverá ser externada pelo CONTRATANTE, através de seus conselheiros que assinarão a comunicação de rescisão, com 30 (trinta) dias de aviso prévio, sem que interfira nos direitos e obrigações da CONTRATADA.
2. Após o recebimento da notificação de rescisão pela CONTRATADA, esta última deverá imediatamente convocar uma assembleia "específica" e "única" para a escolha de um novo síndico profissional ou não, sob pena de responder a CONTRATADA por danos materiais e morais causados ao CONTRATANTE, além de multa diária de 01 (um) salário-mínimo, no limite de 30 (trinta) dias.
3. Se a rescisão partir da CONTRATADA, esta última deverá notificar no mínimo 02 (dois) conselheiros do CONTRATANTE e convocar uma assembleia "específica" e "única" para a escolha de um novo síndico profissional ou não, além de observar os ditames das Cláusulas dispostas no item II (Cláusula Segunda – Do Prazo).
4. A renúncia ou destituição do cargo de síndico em assembleia, desde que aprovada, não implica em descumprimento contratual, sendo mera faculdade das partes optar pela não notificação aqui declinada e rescindir este instrumento comunicando em assembleia perante os presentes.

III - CLÁUSULA TERCEIRA - DAS VISITAS AO CONDOMÍNIO

A CONTRATADA deverá comparecer ao CONTRATANTE, no mínimo, 01 (uma) vez por semana em período das demandas existentes e para orientações ao Zelador / Gerente e demais funcionários.

1. Além do estabelecido no "caput" caberá a CONTRATADA, comparecerá ao CONTRATANTE sempre que houver qualquer demanda emergencial, que exija sua presença.
2. A CONTRATADA somente atenderá o CONTRATANTE aos domingos e feriados, em casos de emergência ou reuniões pré-agendadas. Havendo a impossibilidade de comparecer ao condomínio, deverá dar as instruções por telefone para quem de direito visando resolver o problema caso seja possível.

IV - CLÁUSULA QUARTA - DA REMUNERAÇÃO

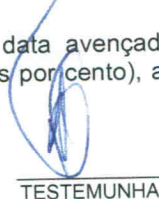
O CONTRATANTE pagará a CONTRATADA, a título de remuneração mensal, a importância de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), sempre no 5º (quinto) dia útil do mês vencido.

1. O pagamento mensal será efetuado em cheque e/ou depósito em conta corrente indicada pela CONTRATADA, contra entrega da nota fiscal para pagamento autorizado.
2. A remuneração paga após a data avençada, por culpa do CONTRATANTE, acarretará ao acréscimo de multa de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao

Rubricas:


 CONTRATANTE


 CONTRATADA


 TESTEMUNHA


 TESTEMUNHA

mês ou fração. Entretanto, todos os pagamentos serão realizados pela CONTRATADA e se houver culpa desta por seu atraso no recebimento, o CONTRATANTE não poderá ser compelido a arcar com quaisquer acréscimos.

3. A falta de pagamento da remuneração após 30 (trinta) dias úteis da data do seu vencimento faculta à CONTRATADA rescindir o instrumento, na forma disposta na Cláusula II.3.
4. A remuneração será efetivamente paga pela CONTRATANTE, após a emissão da Nota Fiscal pela CONTRATADA dos "serviços administrativos" prestados. Sendo certo, que a Nota Fiscal será entregue para o CONTRATANTE, através de sua administradora.
5. Fica ajustado que a não entrega de qualquer Nota Fiscal pela CONTRATADA, no prazo máximo de 04 (quatro) dias, do depósito referente ao mês, não obriga a CONTRATANTE ao pagamento de qualquer remuneração, dentro deste prazo, e caso venha a ocorrer a entrega da Nota Fiscal fora do prazo estabelecido, o CONTRATANTE não será compelido a efetuar qualquer correção monetária, multa, indenização, juros, sendo de única e exclusiva responsabilidade da CONTRATADA a falta de gerenciamento da entrega da Nota Fiscal.
6. Se constatado a não entrega de Notas Fiscais, o instrumento poderá ser rescindido pelo CONTRATANTE.

V - CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

1. Fica acordado entre as partes, que a remuneração será reajustada a cada 12 (doze) meses da assinatura do presente instrumento, pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) ou qualquer outro índice que eventualmente venha a substituí-lo.
2. Na hipótese da pretensão da CONTRATADA e reeleição para o cargo de síndico, a CONTRATADA deverá apresentar antecipadamente (mínimo de 30 dias de antecedência da convocação da assembleia para a escolha de síndico) aos conselheiros da CONTRATANTE, a sua nova proposta de prestação de serviços com o novo valor pleiteado como remuneração mensal.

VI - CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Além das obrigações dispostas na legislação pertinente, Convenção Condominial, Regulamento Interno do CONTRATANTE e contrato firmado, a CONTRATADA obriga-se a:

1. Empregar todo o zelo, ética e diligência no desempenho dos serviços ora contratados;
2. Atender com diligência, no menor espaço de tempo possível, as consultas e demandas do CONTRATANTE em relação à gestão do condomínio;
3. Responsabilizar-se pela guarda, manutenção e uso adequado dos documentos e equipamentos de propriedade do CONTRATANTE, bem como pela sua integridade e total devolução ao final dos trabalhos objeto deste contrato;
4. Informar imediatamente, e por escrito, o CONTRATANTE sobre quaisquer situações de risco de que tenha conhecimento como decorrência do exercício do presente contrato, que possam comprometer o desenvolvimento dos trabalhos.
5. É vedada expressamente, sendo nulo e inoperante em relação ao CONTRATANTE, envolver o condomínio CONTRATANTE em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto do presente contrato, tais como avais, fianças ou qualquer garantia a favor próprio ou de terceiros.
6. A gestão financeira será exercida exclusivamente pela administradora do CONTRATANTE, ora já existente e contratada, no qual continuará a realizar os controles e pagamentos das despesas do CONTRATANTE, mediante autorização prévia do novo(a) síndico(a) profissional, aqui contratado, através de seu visto no documento e recebido em mãos.

Rubricas:


CONTRATANTE


CONTRATADA


TESTEMUNHA


TESTEMUNHA

7. Não poderá a CONTRATADA transferir valores do CONTRATANTE para qualquer outra conta bancária, sem a anuência expressa dos conselheiros do CONTRATANTE.
8. A CONTRATADA se obriga a repassar aos conselheiros um relatório mensal ou marcar uma reunião para discutir o cotidiano do CONTRATANTE.
9. Participar das reuniões de comissão de obra do CONTRATANTE, com o fito de contratar aquilo que estabelecido pelos conselheiros/comissão de obra ou que deliberado na assembleia.
10. Apresentar no mínimo 03 (três) cotações e propostas de prestadores de serviços e de fornecedores, quando se fizer necessário, ou ainda, quando devidamente solicitadas pelos conselheiros e condôminos.
11. A CONTRATADA poderá contratar empresas de prestação de serviços e fornecimento, somente com a anuência de dois conselheiros da CONTRATANTE ou eventual deliberação e aprovação de assembleia.
12. A CONTRATADA deverá fornecer anualmente (ao término de cada ano Gregoriano) recibo de quitação geral dos serviços executados pela mesma ao CONTRATANTE.
13. A CONTRATANTE deverá imediatamente fornecer o contrato firmado com a sua atual administradora, e em contrapartida, a CONTRATADA deverá tomar ciência de todas as condições ajustadas, além de usufruir das orientações de cunho jurídico desta. Caso haja alguma divergência e/ou recomendação deverá a CONTRATADA reportar o conselho da CONTRATANTE, para posterior, convocação de uma assembleia.

VII - CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

O CONTRATANTE obriga-se a:

1. Fornecer a CONTRATADA todas as informações, documentos, contratos firmados em vigência, meios, recursos e pessoas necessárias à realização dos serviços aqui estipulados entendendo-se como pessoas os funcionários do CONTRATANTE.
2. Facilitar a CONTRATADA, os meios para a execução das obras e serviços, aprovados pela assembleia, bem como, obter licenças e atestados exigidos pela legislação pertinente, sempre que necessário pela Legislação Municipal, Estadual ou Federal para que a sua execução não traga prejuízos ao condomínio;
3. Fiscalizar o trabalho desenvolvido pela CONTRATADA.
4. Manter 01 (um) caixa para pequenas despesas no valor de 01 (um) salário-mínimo.
5. Disponibilizar, quando necessário, 01 (uma) vaga de garagem, para que a CONTRATADA estacione o seu veículo e cumpra com todas as suas obrigações.

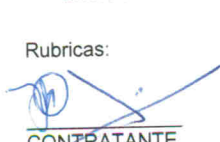
Parágrafo Único: O Conselho do CONTRATANTE prestará o devido apoio à CONTRATADA, no sentido de assessorá-lo na solução dos problemas e na definição das prioridades e ações da administração do condomínio.

VIII - CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

Este instrumento também será considerado rescindido, de pleno direito, se qualquer das partes infringir alguma das cláusulas, dispositivos contratuais ou condições aqui estipuladas, e, especialmente, se deixar de atender às demandas e necessidades mútuas, dentro dos prazos acordados.

1. A rescisão deste instrumento, também, se dará quando deliberado e aprovado pela assembleia a destituição / renúncia da CONTRATADA, como síndica do CONTRATANTE, sem que haja a devida ciência ou notificação, o que não incorrerá em descumprimento contratual pelas partes.

Rubricas:


CONTRATANTE


CONTRATADA


TESTEMUNHA


TESTEMUNHA

IX - CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1. O presente contrato confere poderes de mandatário à CONTRATADA, assim que aprovado a sua nomeação em assembleia, podendo a mesma agir em nome do condomínio, praticando os atos descritos na Cláusula 1 do presente instrumento.
2. A CONTRATADA não poderá transferir ou ceder, parcial ou total, a qualquer título, os direitos e obrigações previstas neste instrumento, sem autorização deliberativa de assembleia do CONTRATANTE e com a presença dos conselheiros.
3. A CONTRATADA compromete-se a prestar os serviços contratados dentro da qualidade do CONTRATANTE, zelando pelo bom e cordial atendimento aos condôminos / proprietários / conselheiros desta, e comprometendo-se a manter no local, o número de funcionários compatível com a demanda, todos identificados e uniformizados, devidamente habilitados para o cargo.
4. Os termos e condições constantes deste instrumento somente poderão ser alterados, renunciados, dispensados ou desobrigados por meio de instrumento na forma escrita, assinado pelas partes.
5. A tolerância de uma parte para com a outra quanto ao descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas neste instrumento não implicará novação, moratória ou renúncia a direito. A parte tolerante poderá exigir da outra parte o fiel e cabal cumprimento deste contrato, a qualquer tempo.
6. O presente contrato tem natureza civil de prestação de serviços, sem qualquer ônus ou obrigação de natureza trabalhista, responsabilizando-se os contratantes apenas pelas condições pactuadas neste instrumento, cada qual assumindo seus próprios riscos, sem que se configure exclusividade, subordinação, cumprimento de horários ou pessoalidade.

X - CLÁUSULA DÉCIMA - DO FORO

1. Fica eleito o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, como único competente para dirimir dúvidas e questões oriundas desse instrumento, arcando a parte que for julgada vencida, com o pagamento das custas e honorários advocatícios à parte vencedora.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas abaixo também assinadas para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

São Paulo, 10 de maio de 2021.


CONTRATANTE
 Condomínio Edifício Tripoli
 Marcelo Siqueira de Salles Oliveira


CONTRATANTE
 Condomínio Edifício Tripoli
 Rodolpho Fucher


CONTRATADA
 MLSP Administração e Promoção Unipessoal Ltda
 Marina Leticia Sgaviolli


CONTRATADA
 Condomínio Edifício Tripoli
 Felipe Absror Blauth

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome:
 CPF:
 Rubricas:

2. _____

Nome:
 CPF:

 CONTRATANTE

 CONTRATADA

 TESTEMUNHA

 TESTEMUNHA