

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE SÍNDICO PROFISSIONAL**

Pelo presente instrumento particular de direito que firmam as partes CONTRATANTE E CONTRATADA, o CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE SÍNDICO PROFISSIONAL que será regido pelas cláusulas abaixo fixadas:

1. **DAS PARTES**

**CONTRATANTE:** CONDOMÍNIO XXXXX, equiparado a pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ nº XXXXX, com endereço na Rua XXXXX, nº XXXX, bairro XXX, cidade XXXX, CEP, neste ato representado pelo Presidente da Assembleia de Condôminos, ocorrida no dia XXX, Sr. XXXXXX.

**CONTRATADO:** NOME XXXX, CPF nº XXXX, residente e domiciliado na Rua XXXXX, nº XXXX, bairro XXX, cidade XXXX, CEP;

1. **DO OBJETO**

**Cláusula 1ª.** O presente instrumento tem como objeto a prestação de serviços na função de síndico profissional por parte do(a) CONTRATADO(a) à CONTRATANTE, no CONDOMÍNIO XXXXXXX (OU TORRE OU LIMITAÇÃO).

**Cláusula 2ª.** O(a) CONTRATADO(a) se obriga à execução de todas as atividades previstas nos artigos 1.348 e 1.350 do Código Civil, além do § 1º do artigo 22 da Lei nº 4.591/1964 e eventuais legislações aplicáveis, atuais e futuras, além daquelas previstas na Convenção do Condomínio e/ou Regimento Interno, e quaisquer outras pertinentes e correlatas.

1. **DA FORMA**

**Cláusula 3ª.** A relação jurídica se dará por meio de natureza estatutária, na condição de representante legal do Condomínio e interesses da coletividade condominial, conforme mandato e AGO, sendo contratado, na condição equiparada à de eleito, sem vínculo empregatício e/ou outros consectários legais.

1. **DAS OBRIGAÇÕES E REMUNERAÇÃO**

**Cláusula 4ª.** Pelo trabalho, vínculo e representação, terá o CONTRATO a remuneração de R$ X.XXX,XX (valor por extenso, VERIFICAR ORIGEM DO VALOR, SE CONSTANTE NA CONVENÇÃO, NA ATA DE ASSEMBLEIA OU NA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA) mensais a serem pagos até o quinto dia útil de cada mês, que será incluído na previsão orçamentária, classificado como despesa ordinária e, como tal, seguindo regra de rateio instituída na Convenção e/ou legislação.

**Cláusula 5º.** A contraprestação da remuneração é o exercício das atribuições de síndico. Ainda assim o CONTRATADO se compromete a disponibilizar XXXXXX horas semanais para atendimento presencial, conforme tabela afixada no mural do condomínio.

**§1º.** Além da disponibilidade horária presencial, o síndico estará disponível por meio de livro de ocorrências do condomínio, e-mail XXXXXXXXX, por intermediação da administradora condominial, que é órgão auxiliar. Tendo o prazo para retorno de 1 dia útil para informar sobre as soluções (a) paradas; (b) em andamento; (c) aguardando retorno; (d) indisponibilidade de elementos suficientes; (e) impossibilidade jurídica ou técnica; desde que sejam questões de interesse do condomínio.

**§2º.** A ausência de resposta ou retorno DO CONTRATADO a qualquer um do CONTRATANTE, por si só, não é causa de destituição do síndico; a menos que o assunto seja relativo a qualquer das questões referidas no art. 1349 do Código Civil.

**Cláusula 5º.** A contraprestação da remuneração é o exercício das atribuições de síndico. Portanto, inexiste estipulação de tempo a disposição do CONTRATADO, apenas o exercício das responsabilidades decorrentes do mandato, que serão acompanhadas por um cronograma de trabalho que será divulgado em até 30 dias após o termo inicial e que estabelecerá as métricas e que servirá de parâmetro de acompanhamento de trabalho e demandas de trabalho.

**§1º.** Em virtude da natureza das atribuições da representação, a demanda de trabalho se dará por meio do cronograma de ações e demais solicitações dos condôminos desde que sejam de interesse do condomínio; ficando desde já, conforme permitido no Código Civil, qualquer condômino autorizado e, inclusive de sua responsabilidade, a realização, às suas expensas, de obras necessárias urgentes à conservação da coisa comum, o que deverá ser feito por meio de registro audiovisual;

**§2º.** Estabelece-se assim, a priorização de questões por importância, conforme planejamento de gestão e cronograma de trabalho; por questões circunstanciais, conforme atendimento de necessidades e demandas específicas de cada Condômino, que serão submetidas por meio de livro de ocorrências, e-mail XXXXX ou por intermédio da administradora auxiliar do condomínio CONTRATANTE; as questões urgentes relacionadas à guarda e conservações da coisa comum serão encaminhadas, fora do horário comercial (das 8h às 18h), pelo condômino que primeiro identificou a situação, sob sua responsabilidade e, demais questões urgentes, que não demandem acréscimo de despesas condominiais serão prorrogadas para atendimento como questões circunstanciais;

1. **DO PRAZO**

**Cláusula 6ª.** A contratação se dá por prazo determinado, tendo início na data de eleição ou na assinatura do presente instrumento particular, sendo considerando como termo inicial o fato que ocorrer primeiro. Vigorará pelo prazo previsto na Convenção ou, na ausência deste, pelo prazo legal de 24 meses.

**Cláusula 7ª.** No caso de reeleição ou renovação do contrato, este vigorará nos mesmo termos contratados no presente instrumento, exceto pelo valor da remuneração, que poderá ser alterada, conforme constar na documentação mencionada na cláusula 4ª.

**Cláusula 8ª.** Este contrato poderá ser rescindido antecipadamente por qualquer das partes mediante aviso prévio com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, exceto na hipótese do artigo 1.349 do Código Civil, quando estará dispensada a necessidade do aviso.

**§1º.** No caso de rescisão por iniciativa do CONTRATANTE, exceto pelas hipóteses de destituição, a comunicação de rescisão só terá efeito se procedida por pessoa ou órgão competente, nos termos da Convenção.

**§2º.** No caso de encerramento do mandato sem a possibilidade de realização de AGO, presume-se em vigor o presente contrato e o CONTRATADO no exercício das atribuições, bem como o CONTRATANTE obrigado ao respectivo pagamento, já que o CONTRATADO se manterá no exercício de fato das funções, aguardando solução formal com encerramento ou recondução do mandato; ocasião em que, havendo assunção formal de outro representante, cessam-se mutua e imediatamente as obrigações;

1. **DA DECLARAÇÃO DE VONTADES E INTENÇÕES CONTRAUTAIS, MOTIVOS FUNDAMENTAÇÃO E FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO**

**Cláusula 9ª.** Os contratantes declaram, pelo princípio da boa-fé, estarem cientes e esclarecidos quanto a suas obrigações; que há uma convergência de interesses, de um lado o CONTRATANTE, necessitando de uma gestão profissional, para satisfazer as necessidades decorrentes de falta de TEMPO, CONHECIMENTO TÉCNICO, TRANSPARÊNCIA e ORGANIZAÇÃO do condomínio CONTRATANTE, a serem atendidas pelo CONTRATADO; por outro lado o CONTRATADO, por disposição de atendimento das demandas relacionadas ao condomínio CONTRATANTE, busca satisfazer suas necessidades profissionais relativas à REMUNERAÇÃO, IMAGEM PROFISSIONAL E PESSOAL, de modo que o VALOR de seu trabalho estará imbricado às mútuas e convergentes necessidades, para o bom andamento da relação contratual.

**§1º.** Qualquer conduta de qualquer preposto e/ou parte integrante de qualquer uma organização integrante da parte CONTRATANTE ou CONTRATADA que venha a desrespeitar os motivos e fundamentos da contratação, discriminados no caput da presente cláusula, deverão ser notificadas, judicial ou extrajudicialmente, pela parte adversa, com cópia à instituição – no caso da parte contratante ao subsíndico ou, sucessivamente, no conselho consultivo e/ou fiscal ou, sucessivamente, na ausência de qualquer um destes ou no caso de suas participações nas lesões, à administradora – com o intuito de buscar a solução do conflito, mediante mediação extrajudicial e, em caso de negativa de participação de processo de mediação, se compromete a parte CONTRATANTE e CONTRATADA, a emitir parecer ou manifestação, se manifestando e esclarecendo o ocorrido, devendo fornecer todos os meios de prova que dispõe.

**§2º.** Em caso de falta de notificação que dê ciência à parte adversa, decai do direito de reivindicar, qualquer dano, no prazo de 30 dias, contados da ciência do fato ou da lesão.

1. **DOS DIREITOS DE PERSONALIDADE DOS ENVOLVIDOS**

**Cláusula 10ª.** Ambas as partes cedem, recíproca e gratuitamente os direitos de imagem para publicização em quaisquer mídias ou veículos que considerarem pertinentes, os direitos de imagem, vídeo, áudio, nome e contatos, desde que não sejam utilizadas com finalidade ou quem possam acarretar prejuízos materiais (patrimoniais) ou morais (extrapatrimoniais: físicos, psíquicos e morais) à qualquer uma das partes.

1. **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E FECHAMENTO**

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas, as quais a tudo assistiram.

(município) - (UF), (dia) de (mês) de (ano).

(assinatura)  
(nome do condomínio)  
(nome do(a) responsável)

(assinatura)  
(nome do(a) contratado(a))

(assinatura)  
(nome do testemunha) - Testemunha  
CPF nº (informar)

(assinatura)  
(nome do testemunha) - Testemunha  
CPF nº (informar)