**ASSESSORIA DE ADMINISTRAÇÃO DE PRÉDIO**

ASSESSORIA DE ADMINISTRAÇÃO DE PRÉDIO EM REGIME DE CONDOMÍNIO

Pelo presente instrumento particular de prestação de serviços de assessoria de administração, de um lado CONDOMÍNIO (....................), pessoa jurídica localizada na cidade de (....................) na rua (............................................) nº (....), inscrita no CNPJ sob nº (........), neste ato representado por seu (sua) Síndico Sr.(a) (............................), eleito(a) em Assembleia Geral Ordinária, doravante simplesmente denominado CONTRATANTE, e outro lado (...............) empresa com sede na cidade de (..................) na rua (.....................................) nº (....), inscrita no CNPJ sob nº (.......), neste ato representada por seu administrador (...) (nome), portador da Cédula de Identidade (.................) e CPF/MF nº (....................), doravante simplesmente denominada CONTRATADA têm justo e contratado o presente que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

1. A CONTRATADA assessorará o CONTRATANTE, através de sua gerência de condomínios, na administração do "Condomínio (...............)", prestando-lhe os seguintes serviços:

1.1. Atendimento em sua sede, no horário comercial ou eventuais extraordinários, ao Sr.(a) Síndico ao Subsíndico, aos Srs. (as). Conselheiros (as), bem como, aos Srs. Condôminos, sobre qualquer assunto ou dúvida pertinente à administração do prédio.

1.2. Convocação por ordem do Sr.(a) Síndico ou dos Srs. Condôminos, através de editais e nos termos estabelecidos na Convenção, de Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias.

1.3. Lavratura de atas das Assembleias, efetivando os seus respectivos registros nos Cartórios de Títulos e Documentos.

1.4. Elaboração das pastas de prestação de contas mensais, providenciando seu encaminhamento para que o Sr.(a) Síndico as examine e as encaminhe ao Conselho Consultivo para aprovação.

1.5. Emissão dos avisos bancários para a arrecadação das cotas condominiais mensais, fundos de reserva e/ou de obras, que deverão ser pagáveis na rede bancária, ou então, no estabelecimento da CONTRATADA, até as 17:00 horas do dia de vencimento.

1.6. Guarda de todos os documentos do Condomínio que estejam em seu poder, tais como, jogos de plantas, livro de atas, apólices de seguro, etc. até a sua efetiva entrega ao Sr.(a) Síndico.

1.7. Apresentação de pelo menos 3 (três) orçamentos para os pedidos feitos pelo Sr.(a) Síndico, de serviços de conservação e/ou manutenção.

1.8. Compra de materiais de consumo e/ou construção a serem utilizados no prédio, através de sua Central de Compras.

1.9. Pagamentos e adiantamentos de salários aos funcionários através de crédito em conta corrente, que serão sacados com cartão magnético pessoal. Tal medida evita o transporte de valores prevenindo assaltos.

1.10. Pagamento de todos os compromissos assumidos pelo Condomínio, desde que haja disponibilidade financeira; ou esteja dentro de nosso limite de garantia de 10% (dez por cento) da arrecadação ordinária do condomínio. Sendo que os encargos financeiros cobrados pelo banco, serão debitados na conta corrente do condomínio.

1.11. Elaboração das previsões orçamentárias, e envio para aprovação do Sr.(a) Síndico e Srs. Conselheiros.

1.12. Posição financeira eletrônica dos saldos de conta corrente e aplicações financeiras por fax ou Internet, sempre que solicitados pelo Sr.(a) Síndico.

1.13. Cobrança das cotas condominiais em atraso, acrescidas de multa, juros, correção monetária, as quais serão creditadas ao Condomínio.

1.14. Envio para cobrança judicial dos condôminos inadimplentes, onde os mesmos além das cotas condominiais em atraso, juros e multas, pagarão as custas processuais, correção monetária, despesas e a porcentagem de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito, a título de sucumbência que pertencerá em sua totalidade aos advogados da CONTRATADA; esta sucumbência nunca poderá ser inferior a R$ 200,00 (duzentos reais), ficando o CONTRATANTE responsável pela complementação.

1.15. Atendimento sempre que se faça necessário, a fiscalização do Ministério do Trabalho, P.C.M.S. O NR-9, Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros, Sindicato da categoria, etc.

2. Não estão previstas no presente contrato, e, portanto deverão ser pagas a parte, as despesas com emissão de recibos/boletos, xérox, editais (publicados em jornais), circulares, correios, taxas bancárias, encadernação, impressos, assembleias, hospedagem de dados para prestação de contas pela Internet, parcelamentos de dívidas, Rais, Dirf, serviços de escritório contábil ou qualquer outro item que necessite de um dispêndio extra fora da rotina diária administrativa e sempre de acordo com o convencionado pela AABIC (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios).

3. A CONTRATADA colocará à disposição do CONTRATANTE, o seu Departamento Pessoal, que se encarregará de proceder toda rotina trabalhista, elaborando as folhas de pagamento, recolhendo os respectivos encargos sociais, acompanhando as homologações e Quitações junto ao Sindicato da classe, concedendo férias e décimo terceiro salário.

4. Para o fiel cumprimento das obrigações ora assumidas, o CONTRATANTE fornecerá a CONTRATADA todas as informações e documentos necessários à execução dos serviços contratados.

5. A CONTRATADA receberá mensalmente pelos serviços prestados, a quantia de (.......%) (por extenso), calculados sobre o rateio ordinário do condomínio. Os mesmos deverão ser pagos no dia seguinte ao vencimento do respectivo condomínio, contra a apresentação da correspondente fatura de prestação de serviços.

6. Todos os tributos incidentes sobre os serviços objeto deste instrumento, legalmente atribuíveis à CONTRATADA serão por ela pagos e seus respectivos comprovantes apresentados ao CONTRATANTE, sempre que forem exigidos.

7. O presente contrato terá vigência por tempo indeterminado, com início em (...)/(...)/(...), sendo facultado às partes a sua rescisão a qualquer tempo, mediante aviso por escrito com antecedência de 60 (sessenta) dias, não sendo cabível qualquer tipo de multa pela rescisão, a não ser a cobrança por parte da Contratada da quantia estipulada na Cláusula 5.

8. A parte que infringir qualquer Cláusula ou condição estipulada no presente contrato, dará à parte inocente o direito de considerá-lo rescindido de pleno direito, independentemente de notificação ou qualquer providência judicial.

9. A CONTRATADA poderá transferir parte das obrigações assumidas no presente contrato a terceiros de sua escolha.

10. A CONTRATADA terá prazo de 10 (dez) dias úteis para atender a qualquer solicitação ou notificação escrita do CONTRATANTE, em assuntos relacionados ao presente contrato, sob pena de não o fazendo, infringir Cláusula contratual.

11. Em caso de rescisão, a CONTRATADA se obriga a apresentar ao CONTRATANTE, ao final do prazo estipulado na Cláusula 7, toda a documentação do Condomínio que esteja em seu poder e não seja necessária para a comprovação de débitos ou créditos.

Parágrafo único. O CONTRATANTE compromete-se no prazo de 10 (dez) dias, a quitar junto a CONTRATADA toda e qualquer pendência financeira contraída em nome da CONTRATADA e/ou do CONTRATANTE, que tenha servido de cobertura financeira para o condomínio, incluindo-se cobertura do saldo devedor junto as instituições financeiras.

12. O CONTRATANTE nomeia neste ato o representante oficial da CONTRATADA o Sr.(a) (....................), em procuração, para que o mesmo faça consultas na movimentação bancária do Condomínio (................), autorizado pelo Sr.(a) Síndico, e será responsável por qualquer débito em conta corrente não autorizado pelo Sr.(a) Síndico, a não ser os de cunho taxativos pelo banco.

13. A CONTRATADA, para um melhor acompanhamento dos saldos e investimentos do condomínio, abrirá a conta corrente do mesmo Banco (...............), agência (...........), sita na rua (........................................................), nº (...), cidade, (...................) Estado (...).

14. Os recursos excedentes ou os Extraordinários serão devidamente aplicados em fundos com rentabilidade diária ou mensal, de acordo com a disponibilidade dos mesmos.

15. O CONTRATANTE autoriza desde já, a citação do nome do assessorado, bem como, do nome do Sr.(a) Síndico em publicidade, panfletos e informes da CONTRATADA.

16. As partes contratantes elegem o foro da Comarca de (........................) para dirimir todas e quaisquer dúvidas ou pendências relativas ao presente contrato, com expressa renúncia de qualquer outro por privilegiado que se apresente.

E assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor na presença das testemunhas abaixo.

Local e data:................, ...../...../.......

**CONTRATANTE:**...............................................

 **CONTRATADA**:.................................................

**TESTEMUNHAS**:.................................................