

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

O Condomínio HORIZONTAL RESIDENCIAL LAGOONVILLE, situado na Rua Geraldo Peixoto Filho, 723, Vila Aprazível - Visconde do Rio Branco/MG, inscrito no CNPJ sob nº: 22.910.312/0001-75, representado neste ato pelo síndico Gustavo Galvão Martins de Deus, portador do CPF nº: 070.565.986-09, doravante denominado CONTRATANTE de um lado, de outro lado a iNove Administradora de Condomínios e Imóveis, inscrita no CNPJ sob nº: 28.612.171/0001-90, estabelecida na Rua Rosa Pacheco, 187, Jardim Alice - Visconde do Rio Branco/MG neste ato representada pelo seu representante legal abaixo assinado, simplesmente denominada CONTRATADA, pelo presente instrumento de contrato tem justo e contratado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETIVO

1.1 Este contrato se refere à prestação dos seguintes serviços:

- ✓ Administração financeira com conta bancária;
- ✓ Elaboração de balancete mensal de receitas e despesas;
- ✓ Cobrança com emissão de boleto bancário, controle de pagamento, cobrança administrativa e judicial;
- ✓ Emissão de relatório de inadimplentes;
- ✓ Cálculo das despesas para fixação do valor mensal, com a aprovação do síndico (Previsão Orçamentária);
- ✓ Consultoria contábil, trabalhista, administrativa e financeira;
- ✓ Revisão dos contratos e outros;
- ✓ Consultoria jurídica (orientação verbal);
- ✓ Emissão de declaração de quitação (nada consta), para unidades adimplentes;
- ✓ Registro de atas em cartório (custas à parte);
- ✓ CAGED, RAIS, DIRF e outras declarações obrigatórias (custas à parte);
- ✓ A Administradora colocará à disposição do Condomínio, informações necessárias ao síndico e aos condôminos, relatórios do Condomínio, 2ª via de boletos de cobrança, demonstrações mensais e outros;

1.2 Serviços na área de Departamento Pessoal (RH) – até 11 funcionários.

- ✓ Recrutamento e seleção;
- ✓ Controle e emissão das folhas de pagamento;
- ✓ Guias de INSS, FGTS e DARF;
- ✓ Livro de Registro do Funcionário e quadro de horário de trabalho;
- ✓ Recibos de pagamentos, ticket e vale transporte;
- ✓ Folha de 13º Salário e férias.

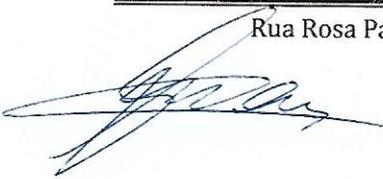
1.3 Serviços de Manutenção:

Realização de orçamentos para serviços com profissionais terceirizados especializados de diversas áreas, tais como:

- ✓ Elétrico (portões automatizados, iluminação interna e externa, elevadores, sistema bomba d'água, dentre outros;
- ✓ Hidráulico;
- ✓ Conservação e pintura;
- ✓ Serviço de jardinagem, serralheria, limpeza de caixas d'água e outros;
- ✓ Controle de vencimento dos serviços, tais como: recargas de extintores, lavagem de reservatórios e cisternas, dentre outros.

1.4 Dos demais serviços:

- ✓ Convocação de Assembleias, participação em reunião e elaboração de Ata (Assembleia anual – 1 (uma) Ordinária e 1 (uma) Extraordinária). Serviços tais como elaboração de pareceres, Assembleia extraordinária excedente, e os custos referentes ao envio de notificações judiciais e extrajudiciais, serão cobrados separadamente, mediante orçamento prévio aprovado pelo CONTRATANTE;
- ✓ A cobrança administrativa de inadimplentes será realizada por representante legal da CONTRATADA aplicando-se os encargos previstos no código de processo civil, convenção do condomínio e mais correção monetária;
- ✓ 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 60 (sessenta) dias de vencidos será dado continuidade ao processo de cobrança administrativa com aprovação do síndico. Sendo ainda isento de honorários de cobrança, ressarcindo apenas as despesas de impressão e postagem. c) Se no prazo de 90 (noventa) dias a unidade não liquidar o débito, a dívida será encaminhada para cobrança judicial. O Departamento jurídico da CONTRATADA ajuizará referida ação de cobrança/execução, com prévia autorização do síndico do condomínio, caso este não opte pela contratação de outro profissional de sua confiança ou mediante orçamento mais vantajoso. Caso a cobrança judicial seja ajuizada pelo departamento jurídico da CONTRATADA, esta fará jus, apenas, ao valor arbitrado judicialmente como honorários de sucumbência, não havendo cobrança de quaisquer outros honorários; d) Se, decorrido o prazo de 90 (noventa) dias, o débito não for liquidado, e o síndico optar pelo não ajuizamento da ação de cobrança/execução, a CONTRATADA realizará a cobrança administrativa, acrescida do percentual de 10% (dez por cento) de honorários, sobre o valor do débito, a favor da CONTRATADA, cobrados do devedor.
- ✓ A CONTRATADA não se responsabiliza pela credibilidade dos dados cadastrais de inadimplentes gerados por profissionais ou empresas de contabilidade anteriores à assinatura deste contrato.
- ✓ Nas demais ações judiciais, se existirem, em que seja o CONTRATANTE autôr ou réu, e caso seja encaminhada ao Departamento jurídico da CONTRATADA, os honorários advocatícios, cujo pagamento será responsabilidade do CONTRATANTE, serão cobrados separadamente, mediante aprovação do síndico e de acordo com o tipo de ação.



CLÁUSULA SEGUNDA – CONDIÇÕES CONTRATUAIS:

2.1 Valores contratados:

2.1.1 O valor mensal para a execução dos serviços objeto deste contrato é de **R\$ 2.792,00 (Dois mil setecentos e noventa e dois reais)**, sendo corrigido anualmente, ou de acordo com o índice divulgado pelo governo federal para o salário mínimo, com data base em janeiro, ou pelo IGP-M, a critério do síndico, a ser pago pelo CONTRATANTE. Será cobrado ainda o valor referente às despesas extras que ocorrerem durante o mês (impressões em geral, xerox, aquisição de livros, emissão/impressão de boletos, encadernação, pastas, correios, registros em cartório, materiais de expediente em geral).

2.1.2 O pagamento será efetuado até o dia 10 de cada mês subsequente 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 OS custos referentes aos deslocamentos à órgãos e/ou entidades públicos ou privados, localizados fora do município da prestação dos serviços, para qualquer finalidade que envolva o CONTRATANTE, serão cobrados à parte;

2.2 Reajustamento:

2.2.1 Caso a empresa NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS faça a entrega de novos lotes ao Condomínio, o valor do contrato será corrigido proporcionalmente de acordo com as novas unidades que passarem a contribuir com a taxa condominial.

2.2.2 No caso de contratação de novos funcionários, o valor do contrato será acrescido de 1,5% (um e meio por cento) do valor da mensalidade vigente a época da contratação.

43,88
44,94

2.3 Vigência e rescisão do contrato:

2.3.1 O prazo de vigência deste contrato é de 06 (seis meses), com início na data de sua assinatura, podendo ser rescindido a qualquer tempo desde que a parte comunique, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo Único: Será devido pelo CONTRATANTE, se optar pela rescisão dentro do prazo de vigência do pacto, multa rescisória equivalente a duas vezes o valor da mensalidade vigente à época da rescisão, conforme Cláusula Segunda, 2.1.1.

Parágrafo Segundo: 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.

R

2.3.2 O presente contrato será prorrogado por períodos sucessivos de 06 (seis) meses, sempre que não for denunciado, por escrito, por qualquer das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, e efetuada a transferência de responsabilidade técnica.

2.3.3 Ocorrendo a 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.

CLÁUSULA TERCEIRA – CONDIÇÕES GERAIS:

3.1 O CONTRATANTE obriga-se a entregar à CONTRATADA, até o dia 10 de cada mês subsequente ao mês a ser contabilizado, mediante protocolo (sob pena de a mesma não se responsabilizar pelos documentos 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);

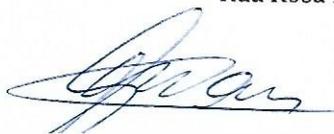
Parágrafo único – Os documentos que não estiverem completos e não possuírem valor contábil, por não preencherem as exigências legais (notas fiscais sem carimbo de recebimento, recibo de serviço prestado sem o nome, CPF e endereço do prestador, recibos feitos em folha de caderno, carnês sem valores ou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

3.2 A CONTRATADA obriga-se a remeter as guias de pagamentos (boletos) com antecedência máxima de 10 (dez) dias antes do vencimento;

3.2.1 Caso os documentos não estejam à disposição até o dia 10 (dez) de cada mês, o CONTRATANTE obrigará-se a remetê-los à CONTRATADA, a qual terá, no mínimo, dois dias úteis, após o recebimento, para preparar as guias de pagamentos dos tributos e/ou encargos e comunicações referentes aos mesmos;

3.2.2 Qualquer atraso no pagamento mensal devido à CONTRATADA ficará a CONTRATANTE sujeita aos seguintes acréscimos: a) Correção monetária calculada pela variação do INPC/IBGE ou, na sua falta, congelamento ou desindexação, pela variação do INPC; b) Multa moratória de 2% (dois por cento), sempre sobre o valor corrigido e acrescido de juros; c) Juros de mora de 1% (um por cento), ao mês, sobre o valor corrigido;

3.3 A mera tolerância no recebimento de qualquer importância não implicará novação desse contrato, nem exigirá qualquer notificação para revigoração 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;



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

3.5 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 consequentes ao CONTRATANTE;

3.6 O não pagamento 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. Em caso de a CONTRATADA se utilizar desta 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;

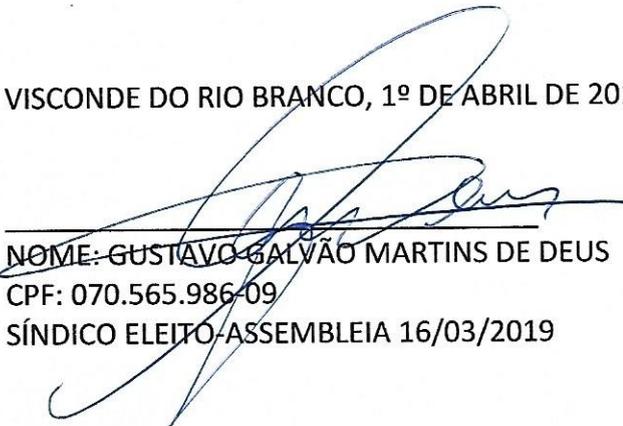
3.7 O CONTRATANTE nomeia, neste ato, o representante da CONTRATADA, Sr. GUILHERME DUTRA FERAZ, em procuração, para que o mesmo faça consultas na movimentação bancária do Condomínio Horizontal Residencial LagoonVille, autorizado pelo Sr.(a) Síndico(a), e será responsável por qualquer débito em conta corrente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

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

3.9 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 VISCONDE DO RIO BRANCO – MG, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja;

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

VISCONDE DO RIO BRANCO, 1º DE ABRIL DE 2019.


NOME: GUSTAVO GALVÃO MARTINS DE DEUS
CPF: 070.565.986-09
SÍNDICO ELEITO-ASSEMBLEIA 16/03/2019


NOME: PAULA MIGUEL MONTEIRO
CPF: 059.974.356-52
INOVE ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS



INOVE ADMINISTRADORA

*** Administração de Condomínios e Imóveis * Síndico Profissional * Advocacia Patrimonial**

PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO PRESTADO PELA CONTRATADA

Pelo presente Termo Aditivo, de um lado, o Condomínio HORIZONTAL RESIDENCIAL LAGOONVILLE, situado na Rua Geraldo Peixoto Filho, 723, Vila Aprazível - Visconde do Rio Branco/MG, inscrito no CNPJ sob nº: 22.910.312/0001-75, representado neste ato pelo síndico Gustavo Galvão Martins de Deus, portador do CPF nº: 070.565.986-09, doravante denominado CONTRATANTE de um lado, de outro lado a iNove Administradora de Condomínios e Imóveis, inscrita no CNPJ sob nº: 28.612.171/0001-90, estabelecida na Avenida São João Batista, nº 355/101, Centro - Visconde do Rio Branco/MG, neste ato representada pela sua representante legal abaixo assinada, simplesmente denominada CONTRATADA, resolvem de comum acordo, ALTERAR o Contrato de Prestação de Serviços firmado em 01 de abril de 2019, mediante as condições e cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente termo aditivo tem por objetivo, dadas as especificidades do condomínio contratante, acrescer dentre os serviços prestados pela Contratada, os seguintes:

1. Realizar a administração das informações do site do Condomínio, realizando os cadastros e alterações que se fizerem necessários, dos proprietários e seus dependentes, bem como os agendamentos das áreas comuns e atualizações necessárias;
2. Administrar as áreas verdes do condomínio, dando suporte ao zelador e demais funcionários, nas atividades que forem necessárias para a conservação de tais áreas.
 - 2.1 – Comparecer ao condomínio 2 vezes por semana, para acompanhar os serviços efetuados;
 - 2.2 - Em caso de urgência ou necessidade de comparecimento ao condomínio além do especificado no item 2.1 deste termo aditivo ou em caso de quaisquer deslocamentos para realizar

Avenida São João Batista, 355 / 101 - Centro - Visconde do Rio Branco/MG CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-6895

✉ i9admvr@gmail.com - 🌐 www.i9administradoravrb.com



INOVE ADMINISTRADORA

*** Administração de Condomínios e Imóveis * Síndico Profissional * Advocacia Patrimonial**

serviços em função do condomínio, será cobrada despesa de deslocamento pela contratada.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO REAJUSTE:

Pelos serviços ora especificados, fica acrescido ao valor determinado no contrato de prestação de serviços inicial, datado de 01/04/2019, o valor de ½ (meio) salário mínimo, a ser pago pelo contratante a contratada, na mesma data e condições já estabelecidas contratualmente.

OBS: A Nota Fiscal para pagamento dos serviços ora acrescidos será emitida separadamente, através do CNPJ prestador nº 30.410.627/0001-81.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO

As demais cláusulas do contrato permanecem inalteradas.

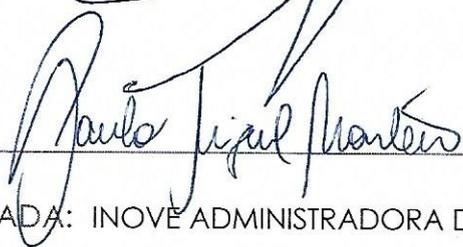
CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

E por estarem justos e contratados, firmam o presente Aditivo, em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Visconde do Rio Branco/MG, 01 de julho de 2020



CONTRATANTE: CONDOMÍNIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAGOONVILLE



CONTRATADA: INOVE ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS E IMÓVEIS

Avenida São João Batista, 355 / 101 - Centro - Visconde do Rio Branco/MG CEP: 36520-000.

☎ 32 3551-6895

✉ i9admvr@gmail.com - 🌐 www.i9administradoravrb.com