

CONTRATOS

QUAL É A IMPORTÂNCIA DE UM CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ARQUITETURA BEM ~~ELABORADO?~~

- O contrato de prestação de serviços de arquitetura estabelece o acordo entre o arquiteto/escritório e seu cliente, **delimita onde começa e onde termina o trabalho e estipula valores**.
- Mais que isso, o contrato é sinônimo de **segurança** tanto para o arquiteto quanto para o cliente. Também é importante enfatizar que o contrato gera **compromissos e responsabilidades** entre as partes.

VALORIZAÇÃO DA CLASSE

- O estabelecimento de contratos de prestação de serviço entre os arquitetos/escritórios e seus clientes traz segurança e transparência nas relações, fortalecendo a classe dos arquitetos.

PROTEÇÃO LEGAL

- É fundamental definir claramente qual o papel do arquiteto e qual o papel do cliente frente às novas exigências e responsabilidades de ambos. Considerando a complexidade da legislação brasileira, todo o cuidado é pouco.
- Um contrato bem elaborado protege o arquiteto/escritório contra eventuais situações que possam ser interpretadas como ilegais. Ex.: Se o cliente é autuado pelo órgão municipal fiscalizador por não possuir licença para construir ou reformar. Aos olhos do cliente, este pode pensar que a responsabilidade de obter tal licenciamento é do arquiteto, se não tiver documentado suas responsabilidades no contrato.

DELIMITA REPONSABILIDADES

- É muito comum que o cliente contratante não tenha noção ou não conheça sua real necessidade de serviços de arquitetura. Assim, com o passar do tempo, o arquiteto/escritório acaba acumulando trabalho que não estava pré acordado.
- O contrato de prestação de serviços delimita as responsabilidades, bem como os custos a serem cobrados pelo arquiteto/escritório quando houver aumento da demanda de serviços. No acordo contratual é possível fazer uma projeção de aumento de valores, conforme o aumento da responsabilidade do arquiteto/escritório. Isso torna o relacionamento mais transparente e evita prejuízos para ambos.

EVITAR INADIMPLÊNCIA DE HONORÁRIOS

- A inadimplência, ou seja, o atraso de pagamentos, e até a perda dos honorários, é muito mais fácil de acontecer quando não há um contrato de prestação de serviços.
- O acordo contratual bem desenhado inclui uma cláusula que estabelece os juros a serem cobrados, bem como o cancelamento da prestação de serviços conforme o número de mensalidades atrasadas.
- Sem o contrato, para fazer a cobrança, será preciso entrar com uma ação judicial morosa e desgastante. Com o contrato, a cobrança pode ser feita por meio de uma ação de execução de título executivo extrajudicial.

PARA FINALIZAR

- O contrato é um negócio jurídico bilateral ou plurilateral. Ou seja, ele é o documento onde ficam gravadas as vontades do cliente, que contrata, e do arquiteto/escritório, que presta os serviços. Em nenhum momento ele pode ferir a legislação, bem como não pode ultrapassar as normas e a ética da profissão do arquiteto.

CONTRATOS

CONCEITO

- “Negócio jurídico que gera obrigações para ambas as partes, que convencionam, por consentimento recíproco, a dar, fazer ou não fazer alguma coisa, verificando assim, a constituição, modificação ou extinção do vínculo patrimonial, sendo o negócio jurídico bilateral, ou plurilateral, que sujeita as partes à observância de conduta idônea à satisfação dos interesses que regularam”.

FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO

- “Art. 421 do Código Civil: A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”.
- “Art. 422 do Código Civil: Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Constitui-se na premissa de que contrato não pode ser transformado em um instrumento para atividades abusivas, causando dano à parte contrária ou a terceiros.

REQUISITOS DE VALIDADE

Art. 104 do Código Civil

- Agente capaz;
- Objeto lícito, possível, determinado ou determinável;
- Forma prescrita ou não defesa em lei.

REQUISITOS OBJETIVOS

- **Licitude de seu objeto**, que não pode ser oposto a lei, à moral, aos princípios da ordem pública e aos bons costumes.
- **Probabilidade física ou jurídica do objeto**, ou seja, se no período da constituição do contrato, havia um impedimento para a sua concretização, ter-se-á a inexecução do contrato com ou sem perdas e danos, de acordo com a culpa do devedor.
- **Objeto determinado**, o contrato deve conter os elementos indispensáveis para que se possa definir o seu objeto, de modo que a obrigação do devedor tenha sobre o que recair.
- **Economicidade de seu objeto**, que precisa ser possível de conversão, direta ou indiretamente, em dinheiro.

REQUISITOS SUBJETIVOS

- Existência de duas ou mais pessoas.
- Capacidade das partes contraentes para exercer os atos da vida civil, as quais não podem configurar-se nos artigos. 3º e 4º do Código Civil, sob pena da anulabilidade ou nulidade do contrato.
- Capacidade típica para contratar, ou seja, os contratantes deverão ter legitimação para executar o negócio jurídico.
- Concordância das partes acerca da existência e natureza do contrato, do seu objeto e das cláusulas que o formam.

Após feitas as considerações acima, lembramos que atualmente é possível criar, mediante vínculo contratual, qualquer tipo de obrigação.

A essência dos contratos, ou seja, seu conteúdo, pode ser constituído livremente. As pessoas que almejam obrigar-se não estão limitadas a utilizar-se de espécies contratuais definidas na lei, gozam da liberdade de contratar, ou de obrigar-se.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

- Art. 594. (CC) Toda a espécie de serviço ou trabalho lícito, material ou imaterial, pode ser contratada mediante retribuição.
- CONCEITO: É o negócio jurídico pelo qual uma das partes, mediante remuneração (normalmente dinheiro), se vale de toda espécie de serviço ou trabalho lícito e possível, material ou imaterial, da outra parte, sem afetar a dignidade desta e sem subordinação.

Classificação: Bilateral; Oneroso; Cumutativo; Motivo Determinante; Não Solene (Não obedece a forma definida por lei) e Personalíssimo.

-
- Objeto da Prestação do Serviço: Atividade Humana lícita.

A atividade humana pode ser de **meio** ou de **resultado** (Responsabilidade Civil), **germérica** (se obriga a todo e qualquer serviço compatível para o que foi contratado e que é qualificado) ou **específica** (quantidade, qualidade, sem qualquer outro dever).

- Remuneração do Prestador: Não se admite a gratuidade.

SERVIÇO REALIZADO > PAGAMENTO REALIZADO

- Remuneração ao prestador não habilitado profissionalmente -

Se o tomador do serviço conhecia a ausência de qualificação prestador permanecerá obrigado a retribui-lo pelo serviço.

Se o tomador desconhecia a falta de qualificação, ou pior, o prestador ilude o dono do serviço, nada poderá receber pelos serviços prestados.

Art. 606 (C.C). Se o serviço for prestado por quem não possua título de habilitação, ou não satisfaça requisitos outros estabelecidos em lei, não poderá quem os prestou cobrar a retribuição normalmente correspondente ao trabalho executado. Mas se deste resultar benefício para a outra parte, o juiz atribuirá a quem o prestou uma compensação razoável, desde que tenha agido com boa-fé.

Parágrafo único. Não se aplica a segunda parte deste artigo, quando a proibição da prestação de serviço resultar de lei de ordem pública.

- Prazo de Duração da Prestação de Serviço:

Art. 598 (C.C). A prestação de serviço **não se poderá convencionar por mais de quatro anos**, embora o contrato tenha por causa o pagamento de dívida de quem o presta, ou se destine à execução de certa e determinada obra. Neste caso, decorridos quatro anos, dar-se-á por findo o contrato, ainda que não concluída a obra.

Isso porque, no bojo das ações referidas, já se decidiu pela inexigibilidade dos créditos perseguidos pela reconvinte, em vista da possibilidade de rescisão do contrato de prestação de serviços sem o pagamento de multa, ante o advento do prazo de quatro anos previsto no artigo 598 do **Código Civil** (fls. 108/113 e 304/312), como pela deficiência na prestação do serviço pela ré, com a condenação da parte ao pagamento de indenização por danos morais pela cobrança indevida das mensalidades (fls. 313/320).

-
- É de esclarecer que, terminado tal prazo, pode-se ajustar novo contrato entre as partes por, no máximo, o mesmo prazo, não sendo, contudo, nulo o contrato que fixe prazo superior a quatro anos, “podendo o juiz, neste caso, reduzir o excesso ao tempo máximo permitido na lei” (Gonçalves, 2004, p. 338).

- **Obrigações Recíprocas das Partes:**

Ao Prestador do Serviço: a) realizar o serviço com eficiência e cautela necessária; b) Guardar segredo e sigilo sobre as condições do serviço.

Ao Tomador do Serviço: a) realizar o pagamento da remuneração no período e tempo ajustado; b) Fornecer condições mínimas de proteção e de desenvolvimento da atividade ao prestador

- Extinção do Contrato:

- Morte de qualquer das partes
- Escoamento do prazo
- Conclusão da obra
- Denúncia do contrato
- Resolução por inadimplemento
- Resolução por força maior

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ARQUITETURA

- **Qualificação das Partes**

São apresentadas as figuras relacionadas ao negócio - CONTRATADO E CONTRATANTE -, com descrição completa dos respectivos nomes, endereços, números de CNPJ e Inscrições Estaduais. No caso de pessoas físicas, citam-se números de CPF, nacionalidade, estado civil e número de registro profissional. Podem-se incluir ainda telefones de contato.

QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

Através do presente instrumento particular de contrato que celebram entre si, de um lado (Nome do Cliente), brasileiro(a), (estado civil), (profissão), portador(a) do CPF n.º ___, R.G. n.º ___, residente e domiciliado(a) a (endereço), (cidade/UF), doravante simplesmente denominado de **CONTRATANTE**, e de outro (nome do arquiteto/empresa), brasileiro(a), (estado civil), arquiteto(a) e urbanista, com inscrição no CAU n.º ___, CPF nº. ___, com escritório a (endereço), (cidade/UF), Fones: (celular e fixo com DDD), doravante denominado simplesmente **CONTRATADO**, têm justo e contratado entre si o que segue, com fundamento nas normas constantes do Código Civil Brasileiro, Código Nacional do Consumidor, Lei Federal nº. 12.378/2010, Resolução nº 21 (Atribuições) e Resolução n. 64, do CAU/BR (Tabela de Honorários), sendo regido por essas leis, independente do que consta em suas cláusulas:

- **Do Objeto:**

É fundamental que haja o maior detalhamento possível do trabalho a ser executado, inclusive com endereço e metragem do imóvel.

CLÁUSULA - DO OBJETO

O presente contrato tem como objeto a elaboração de um Projeto Arquitetônico relativo a (descrever a que se refere o projeto. Ex. edificações novas – construção / edificações existentes – ampliação, redução, modificação, recuperação, etc) com atividade (uni/multirresidencial/industrial/comercial, etc.), consubstanciado em (número de pavimentos) medindo aproximadamente (x,xxm²) em terreno de sua propriedade (pode ser do **CONTRATANTE** ou não – Ressalto que se não for de propriedade do **CONTRATANTE**, o proprietário deve constar do contrato como anuente), com (xxxx) m², registrado sob n. (matricula do imóvel), no Cartório de Registro de Imóveis da (...) Circunscrição, da Comarca de (cidade e estado), sito à (endereço: Rua/Avenida/Travessa, número, lote, quadra, parcelamento, bairro, CEP, zona, região urbana, cidade).

- DESCRIÇÃO DETALHADA DOS SERVIÇOS

Os serviços a serem executados pela **CONTRATADA**, consistem no desenvolvimento completo do projeto arquitetônico composto de dados concepcionais apresentados em escala adequada à perfeita compreensão dos elementos nele contidos:

NBR 13532: Esta Norma fixa as condições exigíveis para a elaboração de projetos de arquitetura para a construção de edificações.

- **ESTUDOS DE PRELIMINAR:** Estudo de massa para a determinação de viabilidade do programa e do partido adotado;
- **PROJETO DE PREFEITURA:** Projeto para aprovação junto à Prefeitura Local, atendendo as exigências legais;
- **ANTEPROJETO:** Solução geral do tema a nível de pré-execução com definições do partido adotado, da concepção estrutural e das instalações em geral;
- **PROJETO EXECUTIVO:** Solução definitiva do anteprojeto, representada em plantas, cortes e fachadas, elevadores, especificações e memoriais de todos os pormenores de que se constitui a obra a ser executada; determinação da distribuição das redes hidráulicas, elétricas, sanitárias, telefônicas e outras correlatas.

- **Dos Prazos:**

A prática corrente no mercado é que o prazo para entrega da primeira etapa de um projeto de arquitetura (estudo preliminar) tenha como base a data de assinatura do contrato.

CLÁUSULA - DOS PRAZOS

Os serviços ora contratados serão executados nos prazos abaixo especificados:

- ESTUDO PRELIMINAR: ___ (___) dias após a assinatura do contrato;
- PROJETO DE PREFEITURA: ___(___) dias após a aprovação do estudo preliminar;
- ANTEPROJETO: ___ (___) dias após a entrega do projeto de Prefeitura;
- PROJETO EXECUTIVO: ___ (___) dias após a entrega das formas definidas pelo calculista estrutural.

Os prazos acima constituem os mínimos necessários para o desenvolvimento técnico dos serviços, podendo no entanto, serem dilatados a pedido da CONTRATANTE.

Não serão contados os dias em que o projeto ficar retido pela CONTRATANTE, para apreciação.

Os prazos acima não se vinculam aos prazos necessários para aprovação junto aos órgãos competentes, podendo, entretanto, a CONTRATADA desenvolver, paralelamente a estes trâmites, as etapas posteriores

Os prazos acima serão contados a partir da entrega dos elementos necessários ao desenvolvimento do projeto pela CONTRATANTE ou seja, levantamento, planialtimétrico, sondagens, escrituras, etc.

- **Dos Honorários:**

O pagamento ao profissional liberal ou escritório de arquitetura habitualmente fica condicionado às entregas das várias etapas do serviço, seja apenas o projeto ou a obra finalizada.

Costuma-se estabelecer 30% dos honorários no início das atividades, e o restante fica dividido ao longo do trabalho, sempre com um saldo remanescente ao final.

Nesse tópico, é indicado acrescentar uma cláusula salientando que taxas de registros, fotocópias e outros custos administrativos não estão inclusos nos honorários.

CLÁUSULA – DOS HONORÁRIOS

Pela elaboração dos serviços ora contratados o CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO a importância de R\$XXXXXXXX (XXXXXXX), da seguinte forma:

1^ª Parcela – R\$ (valor por extenso), na assinatura do contrato;

2^ª Parcela – R\$ (valor por extenso), mediante a apresentação do protocolo do projeto na Prefeitura;

3^ª Parcela – R\$ (valor por extenso), 30 (trinta) dias após a apresentação do protocolo do projeto na Prefeitura;

O pagamento será feito mediante (transferência bancária, depósito em conta, pagamento em moeda corrente, etc), em um prazo de até 05 (cinco) dias corridos após a data de entrega da Nota Fiscal (ou recibo) ao CONTRATANTE.

É de responsabilidade exclusiva do CONTRATADO o recolhimento dos impostos, taxas e emolumentos, federais, estaduais e municipais, contribuições parafiscais e previdenciárias, que incidirem sobre a remuneração estipulada no presente contrato.

Todas as despesas efetuadas pelo CONTRATADO, ligadas direta ou indiretamente com o objeto do contrato, incluindo-se Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, outras taxas, fotocópias, emolumentos, viagens, custas, entre outros, ficarão a cargo do CONTRATANTE, que desde já disponibiliza, a título de adiantamento, ao caixa do CONTRATADO o numerário de R\$ (xxx) (Valor Expresso).

-
- Das Obrigações

Das Obrigações do Contratante

Das Obrigações do Contratado

CLÁUSULA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

Viabilizar a conclusão do projeto dentro dos prazos estipulados, inclusive com a entrega de todos os elementos necessários ao desenvolvimento do projeto.

Proceder ao pagamento de todas as taxas necessárias para aprovação do projeto e emissão do alvará.

Providenciar profissional para elaboração e aprovação de projetos complementares, se necessário.

Proceder ao pagamento dos honorários contratados.

Comprovar a titularidade e propriedade do imóvel através da matrícula atualizada do imóvel ou Contrato de Compra e Venda, formalizado dentro do que estabelece o Código Civil Brasileiro, além da regularização do imóvel perante a Prefeitura Municipal, se for o caso.

O CONTRATANTE fica obrigado a executar a obra respeitando integralmente o Projeto Arquitetônico.

Na hipótese de qualquer alteração do Projeto Arquitetônico, quando da sua execução, o CONTRATANTE fica obrigado a notificar por escrito o CONTRATADO, sob pena das cominações legais relativas aos direitos autorais;

Fornece todos os documentos, ferramentas, condições e informações necessárias para o cumprimento por parte do CONTRATADO para elaboração de aprovação de projetos junto aos Órgãos Técnicos Públicos (Prefeitura Municipal, Vigilância Sanitária, CNEM, Corpo de Bombeiros ou outros órgãos especificados em contrato conforme a necessidade do projeto).

O CONTRATANTE não poderá dar inicio a execução do projeto de autoria do CONTRATADO sem a contratação de profissional responsável técnico junto a Prefeitura para mencionado fim.

CLÁUSULA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

É de responsabilidade única do CONTRATADO a execução dos serviços descritos no objeto do contrato e cumprimento dos prazos estabelecidos, bem como a compatibilização do projeto arquitetônico com os projetos complementares, desde que realizados por profissionais habilitados e entregues por meio digital;

Respeitar o Código de Obras do Município e demais disposições legais relativos ao ordenamento e ocupação do solo, além das NBR n. 9050 - acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos e NBR 13532 – elaboração de projetos de edificações – arquitetura.

A prestação de serviços pelo CONTRATADO ao CONTRATANTE não implica em vínculo trabalhista entre as partes e reger-se-á exclusivamente pelos dispositivos do Código Civil Brasileiro.

O CONTRATADO obriga-se a manter SIGILO sobre todos os termos e condições deste instrumento, bem como acerca de quaisquer informações, materiais, documentos, especificações técnicas ou comerciais, projetos, croquis, orçamentos, ou quaisquer dados ou informações gerais que, em razão do presente contrato, venham a ter acesso ou conhecimento, ou ainda que lhe tenham sido confiados, não podendo sob qualquer pretexto, revelar, reproduzir ou deles dar conhecimento a terceiros.

O presente instrumento representa a totalidade da avença entre as partes relativa ao seu objeto, substituindo e quitando devidamente todas e quaisquer contratações anteriormente firmadas entre as partes versando o mesmo objeto, sejam tácitas ou expressas.

O CONTRATANTE não responderá solidária nem subsidiariamente pelos encargos trabalhistas, previdenciários e de ordem social, decorrentes da contratação de pessoal por parte do CONTRATADO para dar cumprimento ao presente contrato.

CLÁUSULA - DA RESCISÃO E PENALIDADES DECORRENTES

Se o CONTRATANTE rescindir injustificadamente o presente contrato antes da conclusão integral de todas as fases do projeto, além de não possuir qualquer direito sobre os valores já quitados pelas fases já concluídas, pagará ao CONTRATADO multa de 20% sobre o saldo que remanescer para a conclusão do projeto.

Se o CONTRATADO rescindir injustificadamente o presente contrato sem concluir integralmente todas as fases do presente projeto, perderá todos os direitos autorais sobre as fases já concluídas, sub-rogando tais direitos a qualquer outro profissional que vier a ser contratado pelo CONTRATANTE, além de ter que pagar em favor desse último, multa de 20% sobre o saldo que remanescer para a conclusão do projeto.

Agindo uma parte de forma dolosa ou culposa em face da outra, restará facultado à parte prejudicada rescindir o contrato, cobrando a multa estabelecida nas cláusulas acima, independe de indenização por perdas e danos, devidamente comprovados.

CLÁUSULA - CONSIDERAÇÕES FINAIS

A execução da obra vinculada ao projeto, assim como as intervenções acidentais, desde que assumam caráter independente, serão objeto de contrato à parte.

Em não sendo contratado como responsável técnico para a execução do projeto, ao CONTRATADO fica assegurado o direito de ser comunicado por escrito pelo CONTRATANTE acerca do inicio da obra.

Os direitos autorais do projeto objeto do presente contrato pertencem ao CONTRATADO. Na hipótese do CONTRATANTE exigir exclusividade, deverá efetuar o pagamento de 20% (vinte por cento) de acréscimo sobre o valor do presente instrumento.

Em nenhuma hipótese o projeto elaborado poderá ser executado/replicado, pelo contratante, em terreno diferente do citado na Cláusula xx – objeto da proposta - bem como sua disposição no lote e todas as demais especificações devem ser rigorosamente seguidas.

Os documentos técnicos (desenhos e textos) só serão disponibilizados na extensão .pdf, sendo disponibilizados em extensão .dwg somente diretamente para os responsáveis pelos projetos complementares.

Fica o CONTRATANTE ciente de que as etapas de elaboração de projeto só terão início após a assinatura do presente contrato, respectivos reconhecimentos de firma em cartórios e pagamento da primeira parcela.

A responsabilidade do CONTRATADO não se estende ao acompanhamento da execução da obra, a contratação de serviços e profissionais necessários à execução dos projetos, nem a compra de materiais necessários e nem tampouco os pagamentos dos materiais adquiridos e/ou dos serviços contratados ou ainda os encargos relativos à contratação de profissionais executores de obra ou prestadores de serviço. Não há identidade ou solidariedade entre a responsabilidade dos profissionais contratados para a elaboração dos projetos e para a execução dos serviços da obra, visto que cada um atua em área própria, como profissional ou empresa independente, respondendo cada qual pelo seu trabalho.

Os atendimentos a serem realizados pelo CONTRATADO ao CONTRATANTE e aos demais profissionais envolvidos na elaboração dos projetos complementares e na execução da obra, serão no escritório profissional do CONTRATADO, exclusivamente durante o horário comercial, compreendido das 08 às 11h30min horas e das 13h30min às 17h30min, de segunda a sexta-feira. Qualquer atendimento que necessite ser feito fora do horário aqui estabelecido dará direito à CONTRATADA ao recebimento do valor equivalente ao de uma visita técnica, ou seja, meio salário mínimo vigente no país por ocorrência, e que deverá ser pago pelo CONTRATANTE.

O presente contrato não transfere ao CONTRATANTE os direitos de uso de imagem atinentes ao projeto e maquetes eletrônicas, ou a propriedade intelectual destes, ainda que parcial, que poderão continuar a ser utilizados pelo CONTRATADO, especialmente para fins publicitários e composição de seu portfólio.

O CONTRATADO não se responsabiliza por alterações ocorridas durante a obra que estiverem em desacordo com os serviços por ele executados ou alterações solicitadas pela CONTRATANTE que estiverem em desacordo com a legislação em vigor.

CLÁUSULA - FORO DE ELEIÇÃO

Para dirimir qualquer litígio decorrente do presente contrato fica eleito pelas partes o Foro da comarca do Município/Estado.

Por estarem justos e acertados, assinam o presente contrato em 02 vias de igual teor, juntamente com 02 testemunhas, valendo o presente como título executivo extrajudicial.

Municipio/Estado _____ de _____ de 20xx.

.....
CONTRATANTE

.....
CONTRATADO

Testemunhas:

A falta das testemunhas não acarreta a invalidade do negocio, na medida em que são admitidos outros meios de prova deste contrato.