***CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PROFISSIONAIS DE ARQUITETURA E URBANISMO Nº \_\_\_\_\_\_\_\_***

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***, 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 nº 64 (Tabela de Honorários), do CAU/BR, sendo regido por essas leis, independente do que consta em suas cláusulas, têm justo e contratado entre si o que segue:

*(Obs: Atenção para necessidade de inclusão de terceiros e/ou anuentes)*

***CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO***

1.1. 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, 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).

*(Obs: O local para o qual o serviço foi contratado pode ser do CONTRATANTE ou não – Ressalto que se não for de propriedade do CONTRATANTE, o proprietário deve constar do contrato como anuente)*

***CLÁUSULA SEGUNDA - ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO***

2.1. 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:

a) ESTUDOS DE PRELIMINAR: Estudo de massa para a determinação de viabilidade do programa e do partido adotado;

b) PROJETO DE PREFEITURA: Projeto para aprovação junto à Prefeitura Local, atendendo as exigências legais;

c) ANTEPROJETO: Solução geral do tema a nível de pré-execução com definições do partido adotado, da concepção estrutural e das instalações em geral;

d) 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.

***CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ETAPAS E PRAZOS***

3.1. Os serviços ora contratados serão executados nos prazos abaixo especificados:

a) **ESTUDO PRELIMINAR**: \_\_\_ ( \_\_ ) dias após a assinatura do contrato;

b) **PROJETO DE PREFEITURA:** \_\_\_( \_\_ ) dias após a aprovação do estudo preliminar;

c) **ANTEPROJETO:** \_\_\_ ( \_\_\_ ) dias após a entrega do projeto de Prefeitura;

d) **PROJETO EXECUTIVO:** \_\_\_ ( \_\_\_ ) dias após a entrega das formas definidas pelo calculista estrutural.

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

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

3.4. 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.

3.5. 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.

***CLÁUSULA QUARTA – DOS HONORÁRIOS***

4.1. Pela elaboração dos serviços ora contratados o CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO a importância de R$XXXXXXXXX (XXXXXXXX mil reais), da seguinte forma:

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

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

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

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. 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).

4.5. Todas as despesas pagas pelo CONTRATADO e que não tiverem sido adiantadas pelo CONTRATANTE, deverão ser reembolsadas, mediante apresentação dos comprovantes quitados, ou recibo, devidamente preparado e assinado pelo CONTRATADO.

4.6. Não está incluído no preço ora ajustado o que segue abaixo, cujos pagamentos e contratações serão de inteira responsabilidade do CONTRATANTE:

4.6.1. Projetos de Fundação, Estrutural, Elétrico, Hidrossanitário, Paisagismo, Estudo de Impacto de Vizinhança, Licenças Ambientais, Bombeiro e todo e qualquer outro projeto complementar que se faça necessário;

4.6.2. Responsabilidade técnica pela execução e acompanhamento da obra;

4.6.3. Registro na Prefeitura, taxas, emolumentos, impostos, matricula no INSS e demais impostos referentes para aprovação de projeto e emissão de alvará;

4.6.4. Cópias e plotagens;

4.6.5. Perspectivas e maquetes eletrônicas;

4.7. Se eventualmente houver acréscimo nos serviços contratados, em percentual acima de 10% do que foi previamente acordado, os custos decorrentes serão cobrados em separado com a elaboração de adendo ao contrato. Fica acordado que para cada metro de construção que for aumentado no projeto (extrapolado o limite de 10%) será acrescido o valor de R$ X (Tantos reais), por metro quadrado.

4.8. Será igualmente cobrada em separado as modificações feitas pelo CONTRATANTE, se elas forem posteriores à etapa já aprovada.

4.9. As partes estabelecem que havendo atraso no pagamento dos honorários, serão cobrados juros de mora na proporção de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo IGPM – Índice Geral de Preços do Mercado – da FGV, ou outro índice que o substituir, além das custas processuais e honorários advocatícios, caso ocorra a rescisão contratual por inadimplência e ação judicial.

***CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE***

5.1. Viabilizar a conclusão do projeto dentro dos prazos estipulados no Anexo II, inclusive com a entrega de todos os elementos necessários ao desenvolvimento do projeto.

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

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

5.4. Proceder ao pagamento dos honorários contratados.

5.5. 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.

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

5.6.1. 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;

5.7. Fornecer 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).

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

***CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO***

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

6.2. Respeitar o Código de Obras do Município e demais disposições legais relativas 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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 SÉTIMA – DA RESCISÃO E PENALIDADES DECORRENTES***

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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 7.1 e 7.2, independe de indenização por perdas e danos, devidamente comprovados.

***CLÁUSULA OITAVA - CONSIDERAÇÕES FINAIS***

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

8.2. 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 início da obra.

8.3. 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.

8.4. Em nenhuma hipótese o projeto elaborado poderá ser executado/replicado, pelo contratante, em terreno diferente do citado na Cláusula 1.1 – objeto da proposta - bem como sua disposição no lote e todas as demais especificações devem ser rigorosamente seguidas.

8.5. 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.

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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.

8.9. 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.

8.10. 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 NONA - FORO DE ELEIÇÃO***

9.1. 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.

Fortaleza, CE \_\_\_\_\_de\_\_\_\_\_\_\_\_de 20xx.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Contratante

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Contratado

Testemunhas:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_