**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ARQUITETURA E URBANISMO**

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PROFISSIONAIS DE ARQUITETURA E URBANISMO QUE ENTRE SI FAZEM (CONTRATANTE) E (CONTRADADO).**

Pelo presente instrumento particular, (**CONTRATANTE,** nome completo), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), inscrito(a) no CPF/MF sobre o n.º (inserir), portador(a) da carteira de identidade de n.º (inserir), expedida por (informar), residente e domiciliado(a) em (inserir endereço completo), CEP (inserir), telefone de contato: (inserir) e endereço de e-mail (inserir), doravante denominado(a) simplesmente de **CONTRATANTE** e, de outro lado, (**CONTRATADA,** razão social**)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº (inserir), com sede (inserir endereço completo), CEP (inserir), telefone de contato: (inserir) e endereço de e-mail (inserir), representada neste instrumento pelo sócio administrador (inserir nome completo do sócio administrador), arquiteto(a) urbanista, registrado no CAU/ES sob o número (inserir), inscrito(a) no CPF/MF sobre o n.º (inserir), portador(a) da carteira de identidade de n.º (inserir), expedida por (informar), endereço de e-mail: (inserir), doravante denominada simplesmente de **CONTRATADA**, ajustam entre si, com fulcro na Lei n.º 12.357/2010 e outros, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO**
   1. O presente contrato tem por objeto a prestação de serviços profissionais na área de Arquitetura e Urbanismo, nos termos previstos pela Lei n.º 12.378, de 31 de dezembro de 2010, especificamente a elaboração de projeto arquitetônico de edificações, o que se dará em conformidade com as definições das NBRs de nº 9050, 13532, 13531 e 15.575.
   2. O Projeto Arquitetônico de que trata o presente contrato é relativo a (descrever a finalidade da edificação, se consiste em projeto novo, reforma, regularização, etc.), a ser executado em (indicar endereço completo), em terreno (descrever as características do terreno, tais como área, dimensões, proprietário, etc.) e será desenvolvido conforme, principalmente, com as cláusulas segunda e terceira do presente instrumento contratual.
   3. A definição relativa ao programa de necessidades do projeto arquitetônico a ser elaborado decorreu de reunião prévia entre CONTRATANTE e CONTRATADA, onde ficou estabelecido o seguinte: (ex.: residência unifamiliar, com quatro quartos, sendo três suítes, etc.);
   4. Não está incluso no objeto deste contrato a responsabilidade técnica referente a execução das obras decorrentes do projeto, bem como o acompanhamento próximo da obra, exceto se tais atividades estiverem expressamente descritas neste instrumento contratual.
2. **CLÁUSULA SEGUNDA: DAS ETADAS DE PROJETO E DA EXECUÇÃO CONTRATUAL**
   1. O objeto do presente contrato será desenvolvido com base na NBR 13532, compreendendo as seguintes fases, em resumo:
      1. **Levantamento de dados para arquitetura (LV-ARQ):** a) registros de vistorias no local da futura edificação e de arquivos cadastrais (municipais, estaduais ou federais); b) analise das leis municipais de parcelamento de solo e de zoneamento (registro de uso, recuos e afastamentos, coeficiente de construção, taxa de ocupação; c) análise dos serviços públicos disponíveis no local (água, esgoto, energia elétrica, gás, etc.); d) análise das edificações vizinhas; e) outras informações relevantes;
      2. **Programa de necessidades de arquitetura (PN-ARQ):** elaboração deestudos necessários ao desenvolvimento do projeto, tais como:a)organograma funcional e esquemas básicos (escalas convenientes); b) planilha com a relação ambientes / usuários / atividades / equipamentos / mobiliário, incluindo características, exigências, dimensões e quantidades; c) outras informações relevantes;
      3. **Estudo de viabilidade de arquitetura (EV-ARQ)**: relatório ou reunião com o cliente para uma apresentação preliminar sobre a possibilidade de cumprimento do programa de necessidades e do partido arquitetônico, tendo em vista as informações obtidas nas etapas anteriores, bem como demais documentos técnicos necessários ao desenvolvimento do projeto (ex.: levantamento topográfico e planialtimétrico, sondagem, etc.);
      4. **Estudo preliminar de arquitetura (EP-ARQ)**: apresentação de informações sucintas e suficientes para a caracterização geral da concepção adotada, incluindo indicações das funções, dos usos, das formas, das dimensões, das localizações dos ambientes da edificação. Nesta fase já são apresentadas soluções alternativas gerais e especiais, suas vantagens e desvantagens, de modo a facilitar a seleção subsequente, bem como plantas dos pavimentos, implantação, cobertura, cortes e elevações (fachadas);
      5. **Anteprojeto de arquitetura (AP-ARQ) ou de pré-execução (PR-ARQ)**: informações técnicas relativas à edificação (ambientes interiores e exteriores), a todos os elementos da edificação e a seus componentes construtivos considerados relevantes. São apresentados os documentos técnicos referentes a plantas dos pavimentos, implantação, cobertura, cortes e elevações (fachadas), com base nos ajustes decorrentes da apresentação do EP-ARQ, bem como perspectivas/maquetes e recursos audiovisuais que permitam com que o CONTRATANTE compreenda o projeto;
      6. **Projeto legal de arquitetura (PL-ARQ)**; informações necessárias e suficientes ao atendimento das exigências legais para os procedimentos de análise e de aprovação do projeto legal e da construção, incluindo os órgãos públicos e as companhias concessionárias de serviços públicos, como departamento de obras e de urbanismo municipais. Os produtos a serem apresentados nesta fase devem ser os exigidos em leis, decretos, portarias ou normas e relativos aos diversos órgãos públicos ou companhias concessionárias de serviços nos quais o projeto legal deva ser submetido para análise e aprovação.
      7. **Projeto para execução de arquitetura (PE-ARQ)**: elaboração do detalhamento necessário à execução da obra, sendo: plantas, cortes e elevações de ambientes especiais (banheiros, cozinhas, lavatórios, oficinas e lavanderias); detalhes (plantas, cortes, elevações e perspectivas) de elementos da edificação e de seus componentes construtivos (portas, janelas, bancadas, grades, forros, beirais, parapeitos, pisos, revestimentos e seus encontros, impermeabilizações e proteções).
   2. Cada uma dessas etapas será orientada pelo item 4.4 da NBR 13532, observados os prazos previstos na cláusula seguinte.
   3. **Não fazem parte do objeto e nem das fases de desenvolvimento do presente contrato**:
      1. Levantamento topográfico e cadastral (LV-TOP);
      2. Sondagens;
      3. 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. Responsabilidade técnica pela execução e acompanhamento da obra;
      5. Serviços de despacho junto a órgãos Municipais, Estaduais e Federais;
      6. Elaboração de orçamentos e cronogramas de obra;
      7. Acompanhamento do CONTRATANTE a lojas de material de construção, marmorarias, serrarias, etc., bem como indicação de profissionais para realização de quaisquer serviços relativos a elaboração de projetos complementares e a execução da obra.
   4. Nos casos de terrenos em que serão necessários dados relativos a movimentos de terra, localização de rios, córregos, vias públicas, torres de transmissão, ou algum outro elemento que interfira diretamente na elaboração projeto arquitetônico, o CONTRATANTE deverá entregar a CONTRADATA o levantamento topográfico e cadastral (LV-TOP) previamente ao início dos trabalhos;
   5. A entrega de todos os serviços previstos será realizada no endereço profissional da CONTRATADA.
   6. Caso o CONTRATANTE demande alguma visita técnica de um profissional da CONTRATADA durante a execução obra ou a alguma loja ou fornecedor de materiais/serviços, atividade não incluída no presente contrato, fica desde já pactuado o valor de R$ 300,00 (trezentos reais) para cada Hora Técnica –HT efetivamente consumida no local, exclusive os custos de deslocamento e demais despesas necessárias inerentes.
3. **CLÁUSULA TERCEIRA: DOS PRAZOS**
   1. Os prazos para conclusão dos trabalhos serão aqueles especificados abaixo e estarão condicionados ao cumprimento pelo CONTRATANTE de seus próprios prazos entrega de documento, pagamento e aprovação de cada uma das etapas:
   2. No prazo de 05 (cinco) dias contados da assinatura do presente contrato, a CONTRATANTE deverá entregar a CONTRATADA toda documentação necessária para o desenvolvimento do Programa de Necessidades e Estudo Preliminar, tais como: sondagens, cópia de escritura, levantamento planialtimétrico e demais informações pertinentes à elaboração do projeto, a serem especificadas pela CONTRATADA.
   3. Nos 20 (vinte) dias subsequentes, a CONTRATADA deverá elaborar o Estudo Preliminar e entregá-lo ao CONTRATANTE para análise;
   4. Nos 10 (dez) dias após as alterações por parte do cliente, a CONTRATADA deverá desenvolver o Estudo Preliminar revisado com aval para continuidade dos trabalhos e com as alterações que entender necessárias. Para cada alteração realizada na etapa de estudo preliminar, fica estipulado esse mesmo prazo para correção dos desenhos.
      1. Caso o CONTRATANTE rejeite o estudo de layout apresentado pela CONTRATADA, esse apresentará no prazo de 10 (dez) dias, a contar da rejeição, novo estudo de layout, devendo não ultrapassar a quantidade de 03 (três) estudos de layout diferentes, sob pena de acréscimo do valor de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, por layout que exceda o terceiro estudo, a ser pago quando da entrega de cada novo estudo.
      2. Caso o CONTRATANTE, rejeite o estudo de maquete/perspectivas (volumetria) apresentado pela CONTRATADA, esse apresentará, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da rejeição, novo estudo de volumetria, devendo não ultrapassar a quantidade de 03 (três) estudos diferentes, sob pena de acréscimo do valor de 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, por maquete que exceda o terceiro estudo, a ser pago quando da entrega de cada novo estudo.
   5. Após o término do prazo acima, a CONTRATADA terá o prazo de 30 (trinta) dias para elaborar o ANTEPROJETO, e entrega-lo, contra recibo, para apreciação e aprovação do CONTRATANTE, que terá o prazo de 05 (cinco) dias para considerações.
   6. Nos 10 (dez) dias subsequentes, a CONTRATADA deverá elaborar e dar entrada no Projeto junto a Prefeitura Municipal, sendo sua obrigação utilizar todos os meios legais disponíveis para aprovação, apresentando ao CONTRATANTE o protocolo do processo para acompanhamento.
   7. Aprovado o projeto na Prefeitura Municipal, a CONTRATADA terá o prazo de 30 (trinta) dias para entregar ao CONTRANTE o Projeto Executivo;
   8. Após a finalização e entrega de todos os projetos complementares (não executado pela CONTRATADA), a CONTRATADA terá o prazo de 20 (vinte) dias para realizar a etapa de compatibilização.
   9. O RRT (Registro de Responsabilidade Técnica junto ao Conselho) será emitido e recolhido no início da prestação dos serviços.
4. **CLÁUSULA QUARTA: DOS HONORÁRIOS**
   1. Pela elaboração dos serviços ora contratados, o CONTRATANTE pagará à CONTRATADA a quantia de R$ XXXXXXXXX (valor escrito por extenso), que será quitada da seguinte forma:
      1. Descrever o número de parcelas, quando elas serão pagas, forma de pagamento (ex.: depósito, dinheiro, transferência, cheque, etc.);
      2. As parcelas de pagamento podem ser pactuadas com relação aos prazos e produtos especificados nas clausulas anteriores, como:
      3. Entrada: \_\_\_\_% na assinatura do contrato (de 30% a 60%), importando em R$\_\_\_\_\_\_ , ( \_\_\_\_\_reais);
      4. Parcela 02: \_\_\_\_ % na entrega dos estudos preliminares, importando em R$\_\_\_\_\_\_ , ( \_\_\_\_\_reais);
      5. Etc.
   2. Após as datas acima indicadas para o vencimento de cada parcela, o valor dos honorários será pago com multa de 10% (dez por cento), sem prejuízo de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração deste e correção monetária, a ser calculada com base no IGPM – Índice Geral de Preços do Mercado – da FGV. O CONTRATADO não ficará obrigado a dar continuidade ao serviço, enquanto durar o atraso nos pagamentos.
   3. Caso a primeira parcela não seja paga em até 30 (trinta) dias do vencimento, o presente contrato restará resolvido sem necessidade de interpelação ou notificação.
   4. A nota fiscal deverá ser emitida com o valor total do serviço, sem prejuízo de emissão de recibos dos pagamentos das parcelas;
   5. É de responsabilidade exclusiva da CONTRADADA, o recolhimento de todos os impostos trabalhistas, taxas e contribuições, que incidirem sobre a remuneração estipulado no presente contrato;
   6. As despesas efetuadas pela CONTRATADA, ligadas direta ou indiretamente com o objeto do contrato, tais como taxas de aprovação de projeto, taxas de emissão de alvarás, cópias de projetos anteriores, etc., ficarão a cargo do CONTRATANTE.
   7. As taxas relativas ao Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), cujo registro e recolhimento é de responsabilidade da CONTRATADA, deverão ser reembolsadas pelo CONTRATANTE e não estão incluídas no valor indicado no item 4.1.
   8. Quando, no caso concreto, se verificar que é imprescindível o pagamento imediato por um dos representantes da CONTRATADA, não sendo razoável aguardar por providencias posteriores, o CONTRATANTE promoverá o ressarcimento dos valores pagos através do sistema de reembolso, mediante apresentação de recibo/nota fiscal (ou outro documento probatório) contendo os comprovantes das despesas.
   9. Não está incluído no preço ora ajustado o que segue abaixo, cujos pagamentos e contratações serão de inteira responsabilidade do CONTRATANTE:
      1. Registro na Prefeitura, taxas, emolumentos, impostos, matricula no INSS e demais impostos referentes para aprovação de projeto e emissão de alvará;
      2. Cópias e plotagens;
      3. Despesas com emissão de certidões, alvarás, emolumentos cartorários, etc.
      4. Impressão de perspectivas e maquetes eletrônicas.
   10. Se eventualmente, no curso da elaboração do projeto, houver acréscimo nos serviços contratados ou eventuais modificações feitas pelo CONTRATANTE, posteriores à etapa já aprovada, os custos decorrentes serão cobrados em separado com a elaboração de aditivo ao contrato.
5. **CLÁUSULA QUINTA: DO REAJUSTE**
   1. No caso de ser efetuada qualquer suspensão ou atraso nos serviços contratados, em decorrência de motivos alheios à vontade do CONTRATADO ou pedido do CONTRATANTE, fica acordado que, quando do reinício destes, o preço estabelecido supracitado, deverá ser reajustado conforme o IGPM – Índice Geral de Preços do Mercado – da FGV, de modo a manter-se o equilíbrio econômico-financeiro da relação, respeitando-se o valor do contrato expresso acima.
6. **CLÁUSULA SEXTA: DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE**
   1. No decorrer do cumprimento do presente contrato, o CONTRATANTE se compromete a:
      1. Viabilizar a conclusão do projeto dentro dos prazos estipulados, inclusive com a entrega de todos os elementos necessários ao desenvolvimento do projeto;
      2. Proceder ao pagamento de todas as taxas necessárias para aprovação do projeto e emissão do alvará, bem como das taxas de emissão e renovação de RRT do autor do projeto;
      3. Providenciar profissional para elaboração e aprovação de projetos complementares, se necessário.
      4. Proceder ao pagamento dos honorários contratados, nos valores e prazos previstos neste instrumento;
      5. Fornecer todos os documentos, ferramentas, condições e informações necessárias para a CONTRATADA proceder a elaboração dos projetos contratados.
7. **CLÁSULA SÉTIMA: DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**
   1. No decorrer do cumprimento do presente contrato, a CONTRATADA se compromete a:
      1. Executar os serviços descritos no objeto do contrato e cumprir os prazos estabelecidos, bem como a compatibilização do projeto arquitetônico com os projetos complementares, desde que realizados por profissionais habilitados e entregues por meio digital;
      2. Manter SIGILO sobre todos os termos e condições deste Instrumento.
      3. Aprovar na Prefeitura Municipal o projeto arquitetônico desenvolvido, desde que o CONTRATANTE viabilize a ação pela entrega da documentação necessária e pague as taxas e os demais custos e valores descritos neste instrumento.
8. **CLÁUSULA OITAVA: DA RESCISÃO E PENALIDADES DECORRENTES**
   1. Se o CONTRATANTE rescindir injustificadamente o presente contrato, antes da conclusão integral de todas as fases do projeto, não terá direito a restituição de quaisquer valores já quitados pelas fases já concluídas e pagará à CONTRATADA multa de 10% (dez por cento) sobre valor atualizado do contrato.
   2. Se a CONTRATADA 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 10% (dez por cento) sobre valor atualizado do contrato, sem prejuízo de cobrança eventuais perdas e danos.
   3. O presente instrumento poderá ser resilido, por acordo das partes, caso em que deverão ser pagas pelo CONTRATANTE todas as despesas, até então autorizadas e não serão restituídos quaisquer valores já pagos, sem prejuízo de cobrança eventuais perdas e danos.
9. **CLÁUSULA NONA: DA PROTEÇÃO AO DIREITO AUTORAL**
   1. O CONTRATANTE fica obrigado a executar a obra respeitando integralmente o Projeto Arquitetônico, tendo vista a proteção intelectual prevista no inciso X, do artigo 7º da Lei n.º 9.610, de 19 de fevereiro de 1998 e artigo 16 da Lei n.º 12.378, de 31 de dezembro de 2010.
   2. Na hipótese de qualquer alteração do Projeto Arquitetônico, quando da sua execução, o CONTRATANTE fica obrigado a obter por escrito o consentimento da CONTRATADA, como manda o art. 24, inciso IV da Lei n.º 9.610/98, art. 16 da Lei n.º 12.378/10 e art. 16 da Resolução 67/2013 CAU/BR, sob pena das cominações legais relativas aos direitos autorais;
   3. De acordo com a Lei de Direito Autoral (Lei Federal nº 9.610/98), a interrupção dos trabalhos em qualquer de suas etapas não confere ao CONTRATANTE o direito de executar o projeto sem a prévia autorização, preferencialmente por escrito, por parte do autor do projeto.
   4. Qualquer divulgação, publicidade ou propaganda feita pelo CONTRATANTE com imagens gráficas e/ou fotográficas do projeto e da obra, relacionada com o objeto deste contrato, inclusive em mídias sociais, deverá fazer menção destacada do nome da CONTRATADA.
10. **CLÁUSULA DÉCIMA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**
    1. A execução da obra vinculada ao projeto, assim como as intervenções acidentais, desde que assumam caráter independente, serão objeto de contrato à parte.
    2. Fica assegurado à CONTRATADA o direito de ser comunicada por escrito pelo CONTRATANTE acerca do início da obra.
    3. Em nenhuma hipótese o projeto elaborado poderá ser executado/replicado, pelo CONTRATANTE, em terreno diferente do citado na Cláusula 1.2, bem como sua disposição no lote e todas as demais especificações devem ser rigorosamente seguidas.
    4. 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.
    5. Fica o CONTRATANTE ciente de que as etapas de elaboração de projeto só terão início após a assinatura do presente contrato e do pagamento do valor da entrada pactuada.
    6. A responsabilidade da CONTRATADA 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.
    7. 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. A eventual indicação de um profissional ou fornecedor por representante da CONTRATADA não vincula a escolha deste pelo CONTRATANTE e, em hipótese alguma, implica em responsabilização desta ou de seu preposto pela compra/serviço pactuado por terceiros, respondendo cada qual pelo seu trabalho.
    9. 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, de segunda a sexta-feira. Qualquer atendimento que necessite ser feito fora do horário aqui estabelecido, dará direito ao CONTRATADO ao recebimento do valor equivalente às horas técnicas consumidas, nos termos da CLÁUSULA SEGUNDA, valor que deverá ser pago pelo CONTRATANTE antecipadamente.
    10. 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 pela CONTRATADA, especialmente para fins publicitários e composição de seu portfólio.
    11. A CONTRATADA 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
    12. A prestação de serviços pelo CONTRATADO ao CONTRATANTE não implica em vínculo trabalhista entre as partes.
    13. 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.
11. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DO FORO**
    1. Fica eleito o foro do Município de Vitória, ES, para a solução de questões oriundas do presente contrato, renunciando as partes a qualquer outro a que, porventura, tenham ou possam vir a ter direito, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justos e contratados, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Local, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_

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

CONTRATANTE CONTRATADA

CPF: CNPJ:

Testemunhas:

1-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

NOME: NOME:

CPF: CPF: