

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em virtude da constante procura pelos profissionais, o Sindicato dos Arquitetos entendeu por bem fazer alguns esclarecimentos acerca do CONTRATO DE PRESTAÇÃO de serviços e a necessidade de sua elaboração no início da execução de qualquer trabalho.

O CONTRATO DE PRESTAÇÃO é o único documento que o profissional possui, capaz de fazer prova conclusiva sobre os trabalhos contratados, o preço ajustado e a forma de pagamento. É um documento bilateral e expressa de forma livre à vontade dos contratantes (Arquiteto e Cliente).

Gostaríamos de advertir, vez que é prática entre os profissionais, que a PROPOSTA costumeiramente apresentada pelo profissional ao cliente não é documento que garante de forma tranqüila o recebimento dos honorários contratados, mesmo que conste o “de acordo” do cliente. Isso porque, no mencionado documento normalmente não consta todas as cláusulas necessárias que devem ter um contrato e sempre é elaborado unicamente pelo Arquiteto.

Outro problema que detectamos entre os profissionais é a dificuldade que possuem em discutir e apresentar o contrato ao cliente para assinatura. No entanto, os profissionais devem deixar esse receio de lado, pois o contrato é uma garantia para ambas as partes (Cliente e Arquiteto) e demonstra transparência na relação que está iniciando. Se o cliente se recusar em assinar o que combinou com o profissional, é melhor não executar os trabalhos, pois isso é indício de problemas futuros.

Para facilitar a vida do profissional o Sindicato tomou a iniciativa de elaborar um modelo de contrato, que segue abaixo, contendo as principais cláusulas. Qualquer dúvida que o profissional encontrar poderá comparecer no plantão jurídico do sindicato que ocorre toda quarta-feira das 09hs30 às 11hs30min bastando para tanto agendar um horário (fone 3229-7989).

SEGUE ABAIXO MODELO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Através do presente instrumento particular de contrato, de um lado _____, brasileiro, casado, Comerciante, portador do CPF n.º _____, R.G. n.º _____, residente e domiciliado a rua _____ n.º _____, CEP. _____, São Paulo, doravante simplesmente denominado de **CONTRATANTE** e de outro _____, brasileiro, casado Arquiteto, com inscrição no CREA n.º _____, CPF n.º _____, com escritório a rua _____ n.º _____, CEP. _____, São Paulo, Fones: _____ FAX _____, doravante denominado simplesmente **CONTRATADO**, têm justo e contratado entre si o que segue:

I- OBJETO DO CONTRATO

O presente contrato tem como objeto a elaboração pelo CONTRATADO de um Projeto Arquitetônico consubstanciado em uma residência térrea medindo 300 m2 em terreno de propriedade do CONTRATANTE, sito a rua _____, n.º _____, CEP. _____, São Paulo. O terreno possui área total de 500 m2.

II- ESPECIFICAÇÃO DO PROJETO

De conformidade com as especificações preliminares do CONTRATANTE o projeto deverá ser desenvolvido adequando a construção para conter 03 quartos com suítes; sala de jantar, sala de TV, sala de estudo, ampla Cozinha, lavanderia, dependências de empregado com banheiro, ala de lazer com churrasqueira e garagem para 02 carros.

III- FASES DO PROJETO E PRAZOS PARA EXECUÇÃO

Para o desenvolvimento do objeto do presente contrato o CONTRATADO obedecerá às seguintes fases:

- 1- Estudo Preliminar;
- 2- Projeto de Prefeitura;
- 3- Anteprojeto;
- 4- Projeto Executivo.

Os prazos para conclusão dos trabalhos serão aqueles especificados abaixo e estarão condicionados ao cumprimento pelo CONTRATANTE de seus próprios prazos de aprovação:

a- no prazo de 05 dias contados da assinatura do presente contrato o CONTRATANTE deverá entregar ao CONTRATADO toda documentação necessário para o desenvolvimento do Estudo Preliminar, tais como: sondagens, cópia de escritura, levantamento planialtimétrico , etc.

a- Nos 10 dias subseqüentes o CONTRATADO deverá elaborar o Estudo Preliminar e entregá-lo ao CONTRATANTE para análise, contra recibo;

c- Nos 10 dias subseqüentes o CONTRATANTE deverá devolver o Estudo Preliminar com aval para continuidade dos trabalhos e/ou com as alterações que entender necessárias.

c- Nos 10 dias subseqüentes o CONTRATADO deverá elaborar e dar entrada no Projeto junto a Prefeitura, sendo sua obrigação utilizar todos os meios legais disponíveis para aprovação, inclusive o cumprimento de todos os COMUNIQUE-SE, se houver.

c- Após o término do prazo acima o CONTRATADO terá o prazo de 10 dias para elaborar o ANTEPROJETO, e entregá-lo, contra recibo, para apreciação e aprovação do CONTRATANTE, que terá o prazo de 05 dias para considerações.

d- Após o término do prazo acima o CONTRATADO terá o prazo de 10 dias para entregar ao CONTRATANTE, contra recibo, a Projeto Executivo.

IV- DO PREÇO

Pela elaboração dos serviços ora contratados o CONTRATANTE pagará ao contratado a importância de R\$ 10.000,00 (Dez mil reais), da seguinte forma:

1º parcela- R\$ 3.000,00 (três mil reais), quando da assinatura do presente contrato;

2º parcela- R\$ 3.000,00 (três mil reais) – 30 dias após o pagamento da primeira parcela;

3º parcela- R\$ 3.000,00 (três mil reais)- 60 dias após o pagamento da segunda parcela;

4º Parcela- R\$ 1.000,00 (Um mil reais) – no ato da entrega do projeto aprovado pela Prefeitura, sendo que, se mencionado fato ocorrer em prazo superior a 60 dias contados da data da assinatura do presente contrato, o presente valor deverá ser pago corrigido (pelo índice de correção da FIPE)

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

- Projetos Estrutural, Projeto Elétrico e Projeto de Paisagismo.
- Responsabilidade técnica pela execução do projeto e acompanhamento da obra;
- Registro na Prefeitura, taxas, emolumentos, impostos, matrícula no INSS.
- fotográficas e cópias heliográficas e xerográficas.
- perspectivas e maquetes;
- solicitação do Habite-se junto a Prefeitura após conclusão da obra.

Parágrafo segundo- Se eventualmente houver acréscimo na área construída os custos decorrentes serão cobrados em separado com a elaboração de adendo a presente contrato. Fica acordado que para cada metro de construção que for aumentado no projeto será acrescido o valor de R\$ 33,33 (Trinta e três reais e trinta e três centavos), por metro quadrado

Parágrafo terceiro- Será igualmente cobrada em separado as modificações feitas pelo CONTRATANTE, se as mesmas forem posteriores a etapa já aprovada.

V- OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

São obrigações do CONTRATANTE:

- a- viabilizar a conclusão do projeto dentro dos prazos estipulados inclusive com a entrega de todos os elementos necessários ao desenvolvimento do projeto;
- b- proceder ao pagamento de todas as taxas necessárias para aprovação do projeto;
- c- providenciar profissional para elaboração e aprovação de projeto elétrico junto a concessionária de energia elétrica, se necessário.
- d- proceder aos pagamentos dos honorários contratados.

VI- OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

Será de responsabilidade única do CONTRATADO a execução dos serviços acima descritos e cumprimento dos prazos estabelecidos.

VII- CLAUSULA PENAL

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.

VIII- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do parágrafo primeiro do item III supra, não está incluído no presente contrato a Responsabilidade Técnica pela execução do projeto e conseqüente acompanhamento da obra.

Se eventualmente o CONTRATANTE optar pelos serviços profissionais do CONTRATADO para mencionados trabalhos, será feito novo contrato de prestação de serviços. Mencionado contrato será a prova de sua contratação como responsável técnico pela obra.

O CONTRATANTE fica advertido que em hipótese alguma poderá dar início a execução do projeto/obra sem a contratação de profissional responsável técnico junto a Prefeitura para mencionado fim.

Em não sendo contratado como responsável técnico para a execução do projeto ao CONTRATADO fica assegurado

o direito de ser comunicado por escrito pelo CONTRANTE acerca do início da obra.

IX- FORO DE ELEIÇÃO

Para dirimir qualquer litígio decorrente do presente contrato fica eleito pelas partes o Foro da comarca de São Paulo- Fórum Central.

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.

São Paulo, ____de____de 2.00__.

CONTRATADO

CONTRATANTE

Testemunhas:
