

**Quer elaborar contratos
de Arquitetura e
Urbanismo mais claros,
éticos e seguros?**

A cartilha do CAU/RS apresenta
recomendações práticas para
profissionais formalizarem suas
relações de trabalho, com cláusulas que
asseguram direitos, deveres, valores e
responsabilidades, fortalecendo a
segurança jurídica e a ética profissional.

Con tra tos



CAU/RS

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Rio Grande do Sul

Olá!

Esta cartilha tem como objetivo orientar profissionais da Arquitetura e Urbanismo na formalização de contratos de prestação de serviços, reforçando a importância deste instrumento para a busca de maior segurança, clareza e ética nas relações entre contratante e contratado.

O material apresenta informações essenciais para a elaboração de contratos, destacando as cláusulas fundamentais, obrigações de ambas as partes, direitos autorais e aspectos legais que envolvem a prática profissional, conforme a legislação vigente e as normas do CAU/BR.

A leitura deste material é um passo importante para a valorização e proteção da atividade profissional.

CAU/RS - GESTÃO 2024/2026

Sumário

4 O CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO

5 A CARTILHA DE CONTRATOS

QUEM SOMOS

A Lei nº 12.378/2010 regulamentou o exercício de arquitetura e urbanismo, criou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal (CAU/UF e CAU/DF). Determinadas atividades profissionais, detalhadas na Resolução CAU/BR nº 21/2012, são atribuições legais dos(as) arquitetos(as) e urbanistas e, portanto, requerem a presença de profissional legalmente habilitado(a), emitindo documento de responsabilidade técnica para a sua realização.

Os CAU/UF e o CAU/DF são autarquias federais cuja função é orientar, disciplinar e fiscalizar o exercício da profissão de arquitetura e urbanismo, tendo por objetivo garantir à sociedade serviços de Arquitetura e Urbanismo de qualidade, com as condições de segurança e bem-estar à altura de suas necessidades, a serem prestados por profissionais habilitados com a devida formação acadêmica e qualificação técnica, em conformidade com a legislação vigente.



A Cartilha De Contratos

A Cartilha de Contratos tem por objetivo servir como um guia para orientar e ajudar os profissionais de Arquitetura e Urbanismo no momento de formalizar o trabalho com o cliente, priorizando a ética e a segurança tanto para o contratante quanto para o contratado.

Busca, sobretudo, enfatizar a importância da elaboração de um contrato relativo à prestação de serviços ou à empreitada. Ao definir com clareza as responsabilidades pelos serviços a serem realizados, o arquiteto e urbanista reduz consideravelmente a chance de ocorrência de infrações relacionadas ao exercício profissional e à conduta ética.

Importante: *o modelo a seguir é apenas um exemplo de contrato que pode servir de inspiração para o profissional arquiteto e urbanista. Ele é meramente ilustrativo e não configura como modelo oficial.*

Este modelo não vincula o CAU/RS sob nenhuma hipótese. Trata-se de documento que tem o objetivo de apenas auxiliar os arquitetos e urbanistas a formatarem seus contratos, sem a pretensão de esgotar todas as possibilidades e peculiaridades que um contrato pode prever, e não substitui a tecnicidade que um assessoramento jurídico particular pode oferecer.

Pelo presente contrato, de um lado, como **Contratante**

NOME DO CONTRATANTE, nacionalidade, estado civil, profissão, documento de identidade nº número e CPF nº número, residente e domiciliado na rua nome, nº número, bairro nome, cidade nome/UF, CEP número, telefone (DDD) número, celular (DDD) número, endereço de e-mail: e-mail.

No caso de o **contratante ser pessoa jurídica**: "... cuja razão social é **RAZÃO SOCIAL**, inscrita no CNPJ sob o nº número, com sede na rua nome, nº número, bairro nome, cidade nome/UF, CEP número, telefone (DDD) número, devidamente representada neste ato por **NOME COMPLETO DO REPRESENTANTE**, nacionalidade, estado civil, profissão, documento de identidade nº número e CPF nº número, residente e domiciliado na rua nome, nº número, bairro nome, cidade nome/UF, CEP número, telefone (DDD) número, celular (DDD) número, endereço de e-mail: e-mail."

E de outro lado, como **Contratado**

NOME DO CONTRATADO, nacionalidade, estado civil, profissão, registrado no CAU sob o nº número do CAU, documento de identidade nº número e CPF nº número, residente e domiciliado na rua nome, nº número, bairro nome, cidade nome/UF, CEP número, telefone (DDD) número, celular (DDD) número, endereço de e-mail: e-mail.

No caso de o **contratado ser pessoa jurídica**: "... cuja razão social é **RAZÃO SOCIAL**, inscrita no CNPJ sob o nº número, registrada no CAU sob o nº número do CAU, com sede na rua nome, nº número, bairro nome, cidade nome/UF, CEP número, telefone (DDD) número, devidamente representada neste ato por **NOME COMPLETO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO**, nacionalidade, estado civil, profissão, registrado no CAU sob o nº número do CAU, documento de identidade nº número e CPF nº número, residente e domiciliado na rua nome, nº número, bairro nome, cidade nome/UF, CEP número, telefone (DDD) número, celular (DDD) número, endereço de e-mail: e-mail;".

Qualificação das partes: o contratante e o contratado devem ser descritos de forma completa, contendo nomes, endereços, CNPJ, responsável legal, e Registro no CAU. Se forem pessoas físicas, incluir nacionalidade, estado civil e o CPF.

DICA:

Colocar os contatos, e-mail, celular, telefone comercial. Tudo para ficar registrado e facilitar as conversas durante o andamento do trabalho. Se houver qualquer problema, talvez isso ajude a encontrar o cliente e vice-versa.

E como Interveniente Anuente*:

NOME DO INTERVENIENTE ANUENTE, nacionalidade, estado civil, profissão, documento de identidade nº [REDACTED] número e CPF nº [REDACTED] número, residente e domiciliado na rua nome, nº [REDACTED] número, bairro nome, cidade nome/UF, CEP [REDACTED] número, telefone (DDD) [REDACTED] número, celular (DDD) [REDACTED] número, endereço de e-mail: [REDACTED] e-mail.

No caso de o **interveniente anuente ser pessoa jurídica**: "... cuja razão social é **RAZÃO SOCIAL**, inscrita no CNPJ sob o nº [REDACTED] número, com sede na rua nome, nº [REDACTED] número, bairro nome, cidade nome/UF, CEP [REDACTED] número, telefone (DDD) [REDACTED] número, devidamente representada neste ato por **NOME COMPLETO DO REPRESENTANTE**, nacionalidade, estado civil, profissão, documento de identidade nº [REDACTED] número e CPF nº [REDACTED] número, residente e domiciliado na rua nome, nº [REDACTED] número, bairro nome, cidade nome/UF, CEP [REDACTED] número, telefone (DDD) [REDACTED] número, celular (DDD) [REDACTED] número, endereço de e-mail: [REDACTED] e-mail.

*DICA:

Constar como anuente o proprietário do imóvel, caso este não seja de propriedade do contratante. Se o terreno, por exemplo, NÃO for de propriedade do contratante, o proprietário deve constar no contrato de **preSTAÇÃO DE SERVIÇOS COMO ANUENTE**. Isso evita uma série de problemas futuros. Por exemplo: no caso de o proprietário dizer que não sabia da obra, não concordava com ela, etc. Também pode ser uma autorização anexa, mas tente organizar para que ela fique grampeada junto com o contrato para não se perder.

Considerando que têm interesse em estabelecer negociações e prestação de serviços, firmam o presente **CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PROFISSIONAIS**, com obrigações recíprocas mediante as cláusulas e as condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – EMBASAMENTO LEGAL:

1.1. O presente contrato foi elaborado em conformidade com as regras constantes no Código Civil (Lei n.º 10.406/2003); no Código de Defesa do Consumidor (Lei n.º 8.078/1990); na Lei n.º 12.378/2010; nas Resoluções do CAU/BR, em especial a 64/2013, e **NBR n.º 16636/2017***

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DO CONTRATO:

2.1. O presente contrato tem como objeto a elaboração pelo **CONTRATADO** de inserir objeto* referente a uma residência térrea medindo número m²(por extenso metros quadrados), em terreno de propriedade do **CONTRATANTE OU INTERVENIENTE ANUENTE**, o qual possui uma área total de número m² (por extenso metros quadrados), registrado sob o nº número, no Cartório de Registro de Imóveis da Cidade/UF, situado na rua nome da rua, nº número, CEP: número, na cidade de Cidade/UF.

*Projeto Arquitetônico; Execução da Obra; Aprovação na Prefeitura (escolher um ou mais, conforme o caso).

2.2. O **INTERVENIENTE ANUENTE** declara a ciência quanto ao objeto do contrato e não se opõe à sua execução.

***Dica: utilizar sempre a NBR vigente**

Isso pode ser pesquisado no site da ABNT (<http://www.abntcatalogo.com.br/>). Pode ser mais fácil colocar na forma de anexo ao contrato e referir que também é parte integrante do instrumento. De acordo com a NBR 16636/2017, “o projeto arquitetônico é parte central do projeto completo de edificação, conjunto de projetos das diversas especialidades necessárias para a execução de uma edificação. Estes projetos são desenvolvidos por meio de uma abordagem evolutiva, caracterizada por etapas e fases, e também considerando-se tempos simultâneos para atividades complementares de diversas especialidades que têm que ser coordenadas e integradas. Estas fases e etapas são organizadas em sequência predeterminada, de forma a atender aos requisitos a serem considerados, de acordo com o objeto do projeto arquitetônico ou urbanístico, e objetos da construção, mantendo-se a sua conformidade com as determinações e condicionantes técnicos e legais envolvidos e as demandas e premissas definidas pelo empreendedor”.

CLÁUSULA TERCEIRA – ESPECIFICAÇÃO DO PROJETO:

3.1. O projeto a ser desenvolvido observará as especificações estabelecidas previamente pelo **CONTRATANTE** (quais sejam: descrever sistematicamente os requisitos necessários ao projeto, como metragem e quantidade de dormitórios e/ou suítes, salas, cozinha, dependência de empregada, garagem etc.) e pela proposta (anexo I), que é parte integrante deste instrumento contratual, definidas pelas etapas e prazos determinados nas cláusulas seguintes e elaboradas de acordo com as normas do Plano Diretor e do Código de Obras do Município.

CLÁUSULA QUARTA – FASES DO PROJETO E PRAZOS PARA EXECUÇÃO:

4.1. O objeto do presente contrato deverá ser elaborado e desenvolvido pelo **CONTRATADO**, com base na NBR nº 16.636 (anexo II), que é parte integrante deste instrumento contratual, em respeito às seguintes fases (determinar as fases necessárias):

Especificações do projeto: esclarecer que o contrato será realizado em conformidade com as especificações preliminares do contratante e a proposta.

IMPORTANTE: referir que esses documentos fazem parte do instrumento, na forma de anexo.

A respeito das fases, a NBR 16.636/2017 estabelece que:

"5.2 A fase de elaboração e desenvolvimento de projetos técnicos contém as seguintes etapas (incluídas as siglas) na sequência indicada:

- a) levantamento de dados para arquitetura (LV-ARQ); levantamento das informações técnicas específicas (LVIT- ARQ) a serem fornecidas pelo empreendedor ou contratadas no projeto.
- b) programa de necessidades para arquitetura (PN-ARQ);
- c) estudo de viabilidade de arquitetura (EV-ARQ);
- d) estudo preliminar arquitetônico (EP-ARQ);
- e) anteprojeto arquitetônico (AP-ARQ);
- f) projeto para licenciamentos (PL- ARQ);
- g) estudo preliminar dos projetos complementares (EP-COMP);
- h) anteprojetos complementares (AP-COMP);
- i) projeto executivo arquitetônico (PE-ARQ)
- j) projetos executivos complementares (PE-COMP);
- k) projeto completo de edificação (PECE);
- l) documentação conforme construído – ("as built").

• Por que é importante referir todas essas etapas? Porque elas deixam claro para o cliente exatamente o trabalho do arquiteto, que não se esgota naquilo que o senso comum acredita, de que é "rápido projetar"; "só precisa de um software de computador", etc.

- 1) Fase de preparação: levantamento de informações preliminares (LV-PRE); programa geral de necessidades (PGN); estudo de viabilidade do empreendimento (EVE); e levantamento das informações técnicas específicas (LVIT-ARQ) a serem fornecidas pelo empreendedor ou contratadas no projeto;
- 2) Fase de elaboração e desenvolvimento de projetos técnicos: levantamento de dados para arquitetura (LV-ARQ); levantamento das informações técnicas específicas (LVIT- ARQ) a serem fornecidas pelo empreendedor ou contratadas no projeto; programa de necessidades para arquitetura (PN-ARQ); estudo de viabilidade de arquitetura (EV--ARQ); estudo preliminar arquitetônico (EP-ARQ); anteprojeto arquitetônico (AP-ARQ); projeto para licenciamentos (PL- ARQ); estudo preliminar dos projetos complementares (EP-COMP); anteprojetos complementares (AP-COMP); projeto executivo arquitetônico (PE-ARQ); projetos executivos complementares (PE-COMP); projeto completo de edificação (PECE); documentação conforme construído ("as built")

Atenção: a Tabela de Honorários do CAU foi feita com base na NBR 13.532 e, por isso, contém menos fases, a saber:

- 1) Etapas preliminares: levantamento (LV); Programa de necessidades (PN); Estudo de Viabilidade (EV);
- 2) Etapas de projeto: Estudo Preliminar (EP); Anteprojeto AP-ARQ; Projeto – Projeto Básico (PB); Projeto para Execução (PE); Coordenação e Compatibilização de Projetos (CO); Coordenação de Equipe Multidisciplinar (CE);
- 3) Etapas Complementares ao Projeto: Assessoria para a Aprovação de Projeto (AS); Assistência à Execução da Obra (AE); As Built (AB)

4.2. Todos os documentos técnicos (desenhos, textos, planilhas etc.) produzidos em cada etapa de elaboração do projeto de arquitetura deverão ser submetidos à avaliação do **CONTRATANTE**, conforme cronograma de desenvolvimento dos trabalhos.

4.3. Os documentos técnicos (desenhos, textos, planilhas etc.) que forem rejeitados parcial ou totalmente devem ser revistos ou alterados apenas pelo autor do projeto.

4.4. A aceitação, pelo **CONTRATANTE**, dos documentos técnicos (desenhos, textos, planilhas etc.) produzidos em cada etapa da elaboração do projeto de arquitetura, dentro do prazo estipulado, é condição indispensável para que seja iniciada a elaboração da etapa subsequente, sendo que, se este prazo for ultrapassado, sem a devida manifestação do **CONTRATANTE**, o autor do projeto pode se considerar autorizado ao prosseguimento dos serviços.

4.5. A aceitação deve ser formalizada pelo **CONTRATANTE** por meio de documentos fornecidos pelo autor do projeto, sendo que esta aceitação não será dependente da avaliação das demais atividades técnicas (projetos complementares).

4.6. Os trabalhos serão concluídos dentro dos prazos estabelecidos abaixo e estarão condicionados ao cumprimento pela **CONTRATANTE** de seus próprios prazos de aprovação:

a) A **CONTRATANTE** deverá entregar ao **CONTRATADO**, no prazo de número (por extenso) dias contados da assinatura do presente contrato, toda documentação necessária para o desenvolvimento da **FASE DE PREPARAÇÃO**, tais como: sondagens, cópia de matrícula atualizada (menos de trinta dias), levantamento planimétrico, habite-se em caso de reforma etc.

b) O **CONTRATADO**, nos números (por extenso) dias subsequentes à contratação, deverá elaborar os documentos pertinentes à **FASE DE PREPARAÇÃO** e entregá-los à **CONTRATANTE**, mediante contra recibo, para análise;

c) A **CONTRATANTE**, nos números (por extenso) dias subsequentes, estando de acordo, deverá devolver os documentos pertinentes à **FASE DE PREPARAÇÃO** com autorização para continuidade dos trabalhos ou, caso assim não entenda, com as alterações que entender necessárias;

d) O **CONTRATADO**, nos números (por extenso) dias subsequentes, deverá elaborar e dar entrada do **PROJETO** junto à Prefeitura, sendo sua obrigação utilizar todos os meios legais disponíveis para aprovação, inclusive o cumprimento de todas as comunicações, quando houver;

e) Após o término do prazo acima estabelecido o **CONTRATADO** deverá elaborar, no prazo de número (por extenso) dias, o **ANTEPROJETO**, entregando-o, mediante contra recibo, para apreciação e aprovação da **CONTRATANTE**, a qual apontará suas considerações no prazo de número (por extenso) dias;

f) Por fim, após a etapa anterior, o **CONTRATADO** deverá entregar à **CONTRATANTE**, no prazo de **número (por extenso)** dias, mediante contra recibo, o **PROJETO EXECUTIVO**.

4.7. Cada etapa somente poderá ser revisada **número (por extenso)** vezes. A aprovação pelo **CONTRATANTE** deverá se dar em, no máximo, **número (por extenso)** dias.

CLÁUSULA QUINTA – VALOR DO CONTRATO:

5.1. CONTRATANTE pagará ao **CONTRATADO**, pela elaboração do objeto do presente contrato, a importância de R\$ **valor (por extenso)**, desembolsada da seguinte forma:

1º parcela, no valor de R\$ **valor (por extenso)**, paga **em espécie ou por meio de depósito bancário ou por meio do Pix** no ato de assinatura do presente contrato.

2º parcela, no valor de R\$ **valor (por extenso)**, paga **em espécie ou por meio de depósito bancário ou por meio do Pix**, no prazo de **número (por extenso)** dias após o pagamento da primeira parcela.

3º parcela, no valor de R\$ **valor (por extenso)**, paga **em espécie ou por meio de depósito bancário ou por meio do Pix**, no ato da entrega do projeto aprovado pela Prefeitura, sendo que, caso a entrega mencionada não ocorrerá no prazo de até **número (por extenso)** dias, contados da data da assinatura do presente contrato, o referido valor deverá ser pago, acrescido de atualização monetária, conforme índice estabelecido pelo IGP-M – Índice Geral de Preços do Mercado – da FGV.

5.2. 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.

5.3. No preço ora ajustado, não estão incluídos os custos abaixo elencados, cujos pagamentos e contratações serão de inteira responsabilidade da **CONTRATANTE**:

- a) Projetos fundação, estrutural, elétrico, hidrossanitário, paisagismo, estudo de impacto de vizinhança, licenças ambientais, bombeiro e todo e qualquer outro projeto complementar que se faça necessário;
- b) Registro na Prefeitura, taxas, emolumentos, impostos, matrícula no INSS e demais impostos referentes à aprovação do projeto e à emissão do alvará;
- c) Fotográficas e cópias heliográficas e xerográficas;
- d) Perspectivas e maquetes;
- e) Solicitação de habite-se junto a Prefeitura após conclusão da obra;
- f) Execução e acompanhamento da obra.

5.4. Todas as demais despesas efetuadas pelo **CONTRATADO**, ligadas direta ou indiretamente com o objeto do contrato, incluindo-se outras taxas, photocópias, plotagens, 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\$ **valor (por extenso)**.

5.5. 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**.

5.6. Havendo acréscimo de área a ser construída, os custos decorrentes serão cobrados separadamente, mediante assinatura de termoaditivo de contrato. Desde já, fica estabelecido que o valor do contrato será automaticamente majorado em R\$ **valor (por extenso)**, para cada metro quadrado de construção que for acrescido ao projeto originário.

5.7. Em separado, serão igualmente cobradas as modificações feitas pela **CONTRATANTE**, quando posteriores à aprovação do projeto, observado o valor estabelecido no subitem anterior.

5.8. 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 IGP-M – 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.

Nessa cláusula, tudo relativo ao pagamento deve ser especificado. As parcelas, as datas, a responsabilidade pelos eventuais impostos, taxas, emolumentos, contribuições parafiscais e previdenciárias. Também devem ser previstos os juros de mora e a correção monetária.

MUITO IMPORTANTE: TAXA DE RRT.

- De acordo com o artigo 47, da Lei n.º 12.378/2010, “o RRT será efetuado pelo profissional ou pela pessoa jurídica responsável, por intermédio de seu profissional habilitado legalmente no CAU”.
- Além disso, o artigo 5º, da Resolução n.º 91 do CAU/BR, determina que: “em conformidade com o que dispõe o art. 47 da Lei nº 12.378, de 2010, as providências relativas ao RRT são da responsabilidade do arquiteto e urbanista ou da pessoa jurídica de Arquitetura e Urbanismo, esta por intermédio de seu responsável técnico perante o CAU”.
- Ou seja, a determinação legal e regulamentar é a de que a responsabilidade do RRT é do Arquiteto e Urbanista ou da pessoa jurídica, por meio de seu responsável técnico. Assim, ainda que o pagamento dessa taxa seja repassado por contrato para o cliente, isso não elide a obrigação do Arquiteto e Urbanista da realização do RRT. Ou seja, na hipótese de o cliente vir a não pagar, o contrato não poderá ser utilizado pelo profissional para se eximir da aplicação dos artigos 18, XII, e 50, da Lei n.º 12.378/2010, os quais determinam as responsabilidades abaixo.

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

6.1. São obrigações da **CONTRATANTE:**

- a) Proceder ao pagamento pontual das parcelas e honorários devidos pela administração ao **CONTRATADO**, bem como das taxas necessárias para aprovação do projeto e emissão do respectivo alvará;
- b) Avaliar e aprovar os produtos entregues nas datas e prazos abaixo dispostos:
Até: ...
Até: ...
Até: ...
Até: ...
- c) Comunicação, com antecedência prévia de número (por extenso) dias, de qualquer alteração do Projeto original;
- d) Viabilizar a conclusão do projeto dentro dos prazos estipulados inclusive com a entrega de todos os elementos necessários ao desenvolvimento do projeto;
- e) Providenciar profissional para elaboração e aprovação de projeto elétrico junto a concessionária de energia elétrica, se necessário;
- f) Providenciar profissional para elaboração e aprovação de projetos complementares, se necessário;

g) Comprovar a titularidade e propriedade do imóvel por meio 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;

*Caso o imóvel seja de propriedade de terceiro (interveniente anuente), o documento a ser juntado é relativo a propriedade desse.

Obrigações do contratante: definir conforme o objeto, estipulando tudo aquilo que competir ao contratante, desde a conclusão do projeto, ao pagamento dos honorários, comprovação de titularidade do imóvel, de contratação de profissional para acompanhamento na prefeitura e de respeito ao projeto arquitetônico.

- h) Executar a obra respeitando integralmente o Projeto Arquitetônico;
- i) Na hipótese de qualquer alteração de projeto, quando da sua execução, notificar por escrito o **CONTRATADO**, sob pena das cominações legais relativas aos direitos autorais;
- j) 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);
- l) Não iniciar a obra referente ao projeto de autoria do **CONTRATADO** sem a contratação de profissional responsável técnico pela execução de projeto junto a Prefeitura para mencionado fim;
- m) Respeitar o projeto, de modo que as alterações em trabalho de autoria de arquiteto e urbanista, tanto em projeto como em obra dele resultante, somente poderão ser feitas mediante consentimento por escrito da pessoa natural titular dos direitos autorais.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO:

7.1. São obrigações do **CONTRATADO**:

- a) Responsabilizar-se pela execução dos serviços acima descritos 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; c) Comunicação, com antecedência prévia de número (por extenso) dias, de qualquer alteração do Projeto original;
- b) Respeitar o Código de Obras do Município e demais disposições legais relativas ao ordenamento e ocupação do solo, além das **NBR nº 9.050**** – acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos e NBR nº 16.636 – elaboração de projetos de edificações – arquitetura.

** Ver norma vigente.

- c) 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;
- d) Efetuar o levantamento cadastral da obra;
- e) Apresentar os Registros de Responsabilidade Técnica dos projetos;
- f) Efetuar a aprovação dos projetos nas concessionárias elétricas, de água, esgoto, drenagem urbana e energia e nos correspondentes serviços públicos de fiscalização e regulamentação de obras civis urbanas;
- f) Supervisionar a mão de obra;
- g) Efetuar a supervisão e a conferência da recepção dos materiais, dentro da qualidade exigida pela **CONTRATANTE**;
- h) Efetuar a administração executiva de cada estágio ou fase da obra, indicando, através de relatórios semanais, o andamento à **CONTRATANTE**;
- i) Recomendar produtos com base em sua qualidade, indicando possíveis fornecedores independentemente de qualquer honorário, proveito, remuneração, comissão, gratificação, vantagem, retribuição ou presente de qualquer natureza, que possa desses receber.

Obrigações do contratado: definir conforme o objeto, determinando o que cabe ao contratado, especialmente a execução dos serviços objeto do contrato, a compatibilização com os projetos complementares, a observação do código de obras do município, das NBR, de manter sigilo em relação às informações do contratante, enfim, tudo o que for necessário realizar para concretizar o objeto do contrato.

CLÁUSULA OITAVA – CLAUSULA PENAL:

8.1. 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 até então concluídas, pagará ao **CONTRATADO** multa de **número % (por extenso)** sobre o saldo que remanescer para a conclusão do projeto.

8.2. 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 lhe pagar multa de **número % (por extenso)** sobre o saldo que remanescer para a conclusão do projeto.

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

Hipóteses de rescisão e cláusula penal: nesse ponto, é possível estabelecer multa para o descumprimento injustificado do contrato por ambas as partes. Caso haja resilição por uma das partes (que notifica a outra a respeito da impossibilidade de seguir com o contrato), o Código Civil determina que: “Art. 599. Não havendo prazo estipulado, nem se podendo inferir da natureza do contrato, ou do costume do lugar, qualquer das partes, a seu arbitrio, mediante prévio aviso, pode resolver o contrato.

Parágrafo único. Dar-se-á o aviso:

- I - Com antecedência de oito dias, se o salário se houver fixado por tempo de um mês, ou mais;
- II - Com antecipação de quatro dias, se o salário se tiver ajustado por semana, ou quinzena;
- III - de véspera, quando se tenha contratado por menos de sete dias”.

CLÁUSULA NONA – DIREITOS AUTORAIS:

- 9.1.** Os direitos autorais do projeto objeto do presente contrato pertencem ao **CONTRATADO**, sendo que, na hipótese de o **CONTRATANTE** exigir exclusividade, deverá efetuar o pagamento de **número % (por extenso)** de acréscimo sobre o valor do presente instrumento.
- 9.2.** Em nenhuma hipótese o projeto elaborado poderá ser executado/replicado, pelo **CONTRATANTE**, em terreno diferente do citado na cláusula segunda, bem como sua disposição no lote e todas as demais especificações devem ser rigorosamente seguidas.
- 9.3.** 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.

Os direitos autorais morais (de ter o nome ligado à obra) são do seu autor e não podem ser transmitidos. Os patrimoniais (exploração comercial da obra) podem ser transmitidos e, para tanto, pode ser estabelecido um valor. É nesse ponto que se negocia também a possibilidade de replicação do projeto e o quanto será cobrado por isso. É bom delimitar se o contratante poderá utilizar as imagens dos projetos e se o contratado poderá utilizar fotografias da casa ou edificação.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS:

- 10.1.** Conforme consta no subitem nº 5.3, não está incluído no presente contrato a Responsabilidade Técnica pela execução do projeto e, consequentemente, o acompanhamento da obra. Caso o **CONTRATANTE** venha a optar pelos serviços profissionais do **CONTRATADO** para os serviços de execução do projeto e acompanhamento da obra, novo contrato de prestação de serviços deverá ser elaborado, o qual servirá como prova de sua contratação como responsável técnico pela obra.
- 10.2.** Desde já, fica advertido o **CONTRATANTE** de que não poderá dar início a execução do projeto/obra sem a contratação de profissional que tecnicamente se responsabilize junto à Prefeitura pela execução do projeto e acompanhamento da obra.
- 10.3.** Caso não seja contratado como responsável técnico para a execução do projeto e acompanhamento da obra, fica assegurado ao **CONTRATADO** o direito de ser comunicado por escrito pelo **CONTRATANTE** acerca do início da obra.

10.4. As disposições deste contrato não podem ser modificadas, alteradas, nem abandonadas, exceto por meio de instrumento escrito devidamente assinado pelos contratantes.

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

10.6. 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.

10.7. 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.

10.8. 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.

10.9. 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.

10.10. 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.

10.11. 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 08h 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 ao **CONTRATADO** 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**.

10.12. 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 DÉCIMA PRIMEIRA – FORO:

11.1. As eventuais divergências oriundas ou relacionadas com o presente contrato, incluindo as questões sobre sua existência, validade ou rescisão deverão ser dirimidas pelo foro da Comarca de cidade/UF.

E, por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente Contrato, em duas vias de igual teor e forma, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Cidade, em dia de mês de ano

NOME DO CONTRATADO

CONTRATADO

NOME DO CONTRATANTE

CONTRATANTE

NOME DO INTERVENIENTE ANUENTE

INTERVENIENTE ANUENTE

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

Escritórios Regionais CAU/RS



- + Atendimento de qualidade
- + Valorização profissional
- + Ampliação da fiscalização
- + Mais segurança para a sociedade gaúcha

Porto Alegre - Rua Dona Laura, 320 / Térreo

Caxias do Sul - Rua Os Dezoito do Forte, 1639 / Sala 110

Passo Fundo - Rua Quinze de Novembro, 961 / Loja 3

Pelotas - Rua Félix Xavier da Cunha, 601

Santa Maria - Alameda Buenos Aires, 107 / Sala 101

ATENDIMENTO UNIFICADO:

Telefone e WhatsApp: (51) 3094-9800

E-mail: atendimento@caurs.gov.br

arquitetura
e urbanismo
para viver
melhor



Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Rio Grande do Sul



sigae
acompanhe
as nossas
novidades



caurs.gov.br