MINUTA DE DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE CONTRATOS

Fonte: Deliberação nº 14/2019 – Comissão de Ética e Disciplina – CED-CAU/MG

Este modelo apresenta diretrizes básicas para subsidiar a elaboração de contratos para serem utilizadas pelos profissionais em especial na elaboração de projetos arquitetônicos e complementares.

Para uma relação ética entre cliente e arquiteto urbanista é necessário estabelecer características de transparência na prestação dos serviços. Para isto, é de extrema importância a elaboração de um contrato detalhado, objetivo e claro. Certos aspectos são de extrema importância e devem estar presentes, no mínimo, os seguintes itens no contrato de prestação de serviços:

a) *Caracterização das partes: Nome completo das partes, nacionalidade, estado civil, profissão, endereço residencial e comercial, número da carteira profissional, CPF e endereço do local onde o serviço será prestado.*

b) *Objeto;*

   Discriminar a prestação de serviço em si, suas etapas, quais serão as responsabilidades, obrigações de cada parte contratual e como será determinado que o contrato foi cumprido em sua integralidade e localização dos serviços.

   Recomenda-se discriminar a(s) atividade(s) técnica(s) contratada(s) conforme as atividades e atribuições profissionais do arquiteto e urbanista previstas na Resolução CAU/BR n°21, 5 de abril de 2012, e discriminar as etapas, no caso de projeto arquitetônico, conforme a NBR n°13532, de 1995.

c) *Obrigações do contratado;*

   Discriminar as responsabilidades do contratado para o cumprimento do objeto, informar apresentação em formato físico ou digital e número de cópias se for referente à atividade de projeto, delimitar a abrangência dos serviços, informar que será apresentado Registro(s) de Responsabilidade Técnica devidamente quitado(s) e preenchido(s) em conformidade com os normativos do CAU e observar que sua atuação se dará sob o resguardo do Código de Ética e Disciplina do CAU/BR, aprovado pela Resolução CAU/BR n°52, de 06 de setembro de 2013.

d) *Obrigação do contratante;*

   Discriminar as responsabilidades do contratante. Caso seja serviço que necessite de apresentação de documentação pelo contratante, discriminar documentação necessária para o início dos serviços (informação básica, IPTU, levantamento topográfico, sondagem, levantamentos existentes, etc.).

   Recomenda-se que fique explícito que o contratante deve fornecer as informações e meios necessários para o cumprimento total do objeto contratado.

e) *Preço e forma de pagamento;*

   Discriminar: I) os valores a serem recebidos (em numeral e por extenso); II) quando o(s) pagamento(s) é(são) devido(s); III) a forma que deverá ser efetuado, em dinheiro, cheque pré-datado, em parcelas ou à vista. IV) Estipular custos, em caso de alterações não previstas após o recebimento ou pagamento integral dos serviços.

Recomenda-se vincular o pagamento das parcelas, se for o caso, à entrega das etapas da(s) atividade(s) técnica(s) contratada(s). Recomenda-se, ainda, que o arquiteto e urbanista deve apresentar propostas de custos de serviços de acordo com as tabelas indicativas de honorários aprovadas pelo CAU/BR, conforme o inciso XIV do art. 28 da Lei n° 12.378, de 2010.

f) Prazo;

Discriminar o prazo total para a prestação do serviço pelo contratado, devendo ser indicados os prazos para a elaboração de cada etapa explicitada no objeto do contrato. Discriminar as condições referentes a alterações da atividade técnica solicitadas pelo cliente: até quando podem ser solicitadas sem acréscimo de honorários. Discriminar até quando o profissional contratado permanece vinculado ao contrato.

Recomenda-se que caso a proposta de elaboração de atividade técnica represente o contrato de prestação do serviço, é necessário a determinação de prazo de validade da proposta e possíveis reajustes.

g) Condições de rescisão;

Discriminar em quais casos o contrato será rescindido automaticamente ou por vontade das partes.

h) Condições específicas;

Cada atividade contratada tem suas especificidades. Desta forma, é necessário pormenoriza-las, como, ***por exemplo****: I) nos casos em que alguma parte não poderá se responsabilizar mediante algum acontecimento fortuito; II) forma de entrega do trabalho; III) responsabilidade sobre indicação de terceiros; IV) coordenação e responsabilidade sobre projetos complementares; V) visitas técnicas e custos eventuais; VI) acompanhamento e administração de obra; VII) créditos especialmente relacionados à divulgação; VIII) transferência relacionada aos direitos autorais; IX) outros.*

Recomenda-se explicitar como é que desentendimentos eventuais podem ser resolvidos antes que seja adotada uma medida judicial.

i) Indicação da responsabilidade sobre eventuais legalizações.

Como as atividades de arquitetura e urbanismo quase sempre envolvem aspectos legais e exigem licenciamento/aprovação em Prefeituras e/ou autarquias Estaduais e Federais, é necessária a explicitação das obrigações do arquiteto e urbanista contratado quanto à execução destes acompanhamentos.

Cabe destacar que deverão ser elaborados aditivos para toda e qualquer alteração das condições contratuais iniciais e que o contrato elaborado deverá ser emitido em um número de cópias igual ao número de partes assinantes, que deverão rubricar todas as páginas. Recomenda-se que o ato seja presenciado e assinado por testemunhas.