

APRESENTAÇÃO

MÓDULO I - Modelo de Contrato de prestação de serviços profissionais relativos a projetos

Esta minuta foi elaborada pelo Grupo de Trabalho de apoio à Comissão de Exercício Profissional, sob a coordenação do Arquiteto e Urbanista Eymard Cezar Araujo Ferreira, supervisão da Conselheira Estadual Giovana Dario Sbaraini, Coordenadora da CEP-CAU/MS e assessoramento do advogado Elias Pereira de Souza, Assessor Jurídico do CAU/MS.

Ela constitui o 1º Módulo de trabalho elaborado pelo GT, voltado para contratos relativos a serviços profissionais relativos a projetos.

O CAU/MS ressalta que o modelo ora apresentado deve servir de fonte de consulta aos profissionais de Arquitetura e Urbanismo na elaboração de seus contratos e não tem nenhuma conotação de norma a ser cumprida pelos profissionais de arquitetura e urbanismo.

As cláusulas previstas no modelo estão de acordo com a recente Resolução n. 64, de 08 de novembro de 2013, que aprovou o Módulo I, da Tabela de Honorários de Serviços de Arquitetura e Urbanismo do Brasil, sobre Remuneração do Projeto Arquitetônico de Edificações.

O modelo, elaborado pelo Grupo de Trabalho em apoio à Comissão de Exercício Profissional do CAU/MS, foi elaborado levando em consideração a melhor técnica encontrada, estando de acordo com a legislação pertinente e observada na Cláusula Primeira.

Ressaltamos que as cláusulas são mutáveis e devem ser elaboradas de acordo com o serviço contratado, observando as características inerentes a cada caso.

Recomendamos que o contrato seja assinado pelas partes e duas testemunhas, com reconhecimento de firma. Todas as vias, incluindo os anexos devem ser vistados pelas partes.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PROFISSIONAIS DE ARQUITETURA E URBANISMO

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 n.º. ___, com escritório a (endereço), (cidade/UF), Fones: (celular e fixo com DDD), doravante denominado simplesmente **CONTRATADO**, têm justo e contratado entre si o que segue:

(Obs: Ser houver participação de terceiro, inserir como segundo contratante ou segundo contratado.)

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO PROCEDIMENTO

1.1. O presente contrato foi elaborado de acordo com as normas constantes do Código Civil Brasileiro, Código Nacional do Consumidor, Lei Federal n. 12.378/2010 e Resolução n. 64, do CAU/BR, sendo regido por essas leis, independente do que consta em suas cláusulas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. 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 *(pode ser do CONTRATANTE ou não. Ressaltando que se não for de propriedade do CONTRATANTE, o proprietário deve constar do contrato como anuente)*, 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)*.

CLÁUSULA TERCEIRA - ESPECIFICAÇÃO DO PROJETO

3.1. O Projeto será desenvolvido de acordo com as especificações preliminares do CONTRATANTE e a Proposta (Anexo I) que faz parte integrante do presente instrumento, definidas pelas etapas e prazos determinados nas cláusulas seguintes, elaboradas de acordo com as normas do Código de Obras Municipal.

CLÁUSULA QUARTA – DAS ETAPAS DO CONTRATO E PRAZOS PARA EXECUÇÃO

4.1. As etapas do desenvolvimento do objeto do presente contrato serão elaboradas e desenvolvidas com base na NBR 13532, conforme Anexo II, que faz parte integrante do presente instrumento.

4.2. Os prazos para conclusão dos trabalhos serão aqueles especificados no Anexo II e estarão condicionados ao cumprimento pelo CONTRATANTE de seus próprios prazos de aprovação.

4.3. Na assinatura do presente contrato o CONTRATANTE deverá entregar ao CONTRATADO toda documentação necessária para o desenvolvimento do Estudo Preliminar, tais como: sondagens, cópia de matrícula atualizada (menos de trinta dias), levantamento planialtimétrico, habite-se em caso de reforma, etc.

4.4. Todos os documentos técnicos (desenhos e textos) produzidos em cada etapa de elaboração do projeto de arquitetura deverão ser submetidos à avaliação do CONTRATANTE ao final dos prazos estabelecidos no Anexo II.

4.5. Os documentos técnicos (desenhos e textos) que forem rejeitados parcial ou totalmente devem ser revistos ou alterados apenas pelo autor do projeto.

4.6. A aceitação, pelo CONTRATANTE, dos documentos técnicos (desenhos e textos) 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. Se este prazo for ultrapassado, sem a devida manifestação do CONTRATANTE, o autor do projeto pode se considerar autorizado ao prosseguimento dos serviços.

4.7. A aceitação deve ser formalizada pelo CONTRATANTE através de documentos fornecidos pelo autor do projeto. Esta aceitação não será dependente da avaliação das demais atividades técnicas (projetos complementares).

CLÁUSULA QUINTA – DOS HONORÁRIOS

5.1. Pela elaboração dos serviços ora contratados o CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO a importância de R\$XXXXXXXX (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;

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. Todas as despesas efetuadas pelo **CONTRATADO**, ligadas direta ou indiretamente com o objeto do contrato, incluindo taxas de expediente, 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).

5.5. As taxas relativas ao Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), cujo registro e recolhimento é de responsabilidade do CONTRATADO, deverão ser reembolsadas pelo CONTRATANTE.

5.6. 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.

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

5.7.1. 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;

5.7.2. Responsabilidade técnica pela execução e acompanhamento da obra;

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

5.7.4. Cópias e plotagens;

5.7.5. Perspectivas e maquetes eletrônicas;

5.8. 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.

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

5.10. 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 SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

6.1. 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.

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

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

6.4. Proceder ao pagamento dos honorários contratados.

6.5. 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.

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

6.6.1. 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;

6.7. 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).

6.8. 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 SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

7.1. 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;

7.2. Respeitar o Código de Obras do Município e demais disposições legais relativos 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6 - 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 OITAVA – DA RESCISÃO E PENALIDADES DECORRENTES

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 já concluídas, pagará ao CONTRATADO multa de 20% 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 ter que pagar em favor desse último, multa de 20% 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 nas cláusulas 8.1 e 8.2, independente de indenização por perdas e danos, devidamente comprovados.

CLÁUSULA NONA - CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

9.2 - 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.

9.3. 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.

9.4. Em nenhuma hipótese o projeto elaborado poderá ser executado/replicado, pelo contratante, em terreno diferente do citado na Cláusula 2.1 – objeto da proposta - bem como sua disposição no lote e todas as demais especificações devem ser rigorosamente seguidas.

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. 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.

9.8. 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.

9.9. 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.

9.10. 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 DÉCIMA - FORO DE ELEIÇÃO

10.1. Para dirimir qualquer litígio decorrente do presente contrato fica eleito pelas partes o Foro da Comarca de (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.

Município/Estado _____ de _____ de 20xx.

.....

CONTRATANTE

.....

CONTRATADO

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Endereço:

Nome:

CPF:

Endereço:

ANEXO I - PROPOSTA DE TRABALHO

1º

Objetivo:

.....
.....
.....

2º Definição das etapas de trabalho:

3º Honorários Profissionais:

Forma de pagamento:

.....
Arquiteto e Urbanista

AUTORIZAÇÃO

Autorizo o Arquiteto e Urbanista a desenvolver os trabalhos profissionais definidos na proposta acima detalhada.

.....
Nome: CPF:

ANEXO II – ETAPAS E PRAZOS DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS PROFISSIONAIS

1. Para o desenvolvimento do objeto da presente proposta o escritório de arquitetura obedecerá o que determina a NBR 13532, de acordo com as seguintes etapas:

- a) Estudo Preliminar de arquitetura;
- b) Anteprojeto de arquitetura;
- c) Projeto Legal de arquitetura;
- d) Projeto Executivo de arquitetura;
- e) Compatibilização dos projetos complementares.

2. Cada uma das etapas será orientada pelas seguintes informações: a) Informações de referência a utilizar; b) Informações técnicas a produzir; c) Documentos técnicos a apresentar, assim discriminados:

2.1. Estudo Preliminar de arquitetura:

2.1.1. Informações de referência a utilizar:

2.1.1.1. Programa de necessidades de arquitetura;

2.1.1.2. Programa de necessidades obtido pelas demais atividades técnicas (se necessário);

2.1.1.3. Levantamento topográfico e cadastral;

2.1.1.4. Levantamento de arquitetura;

2.1.1.5. Outras informações.

2.1.2. Informações técnicas a produzir:

2.1.2.1. Registros de vistorias no local da futura edificação e de arquivos cadastrais (municipais, estaduais ou federais), incluindo as leis municipais de parcelamento de solo e zoneamento (registro de uso, recuos e afastamentos, coeficiente de construção, taxa de ocupação e gabaritos);

2.1.2.2. Serviços públicos;

2.1.2.3. Terreno destinado à edificação, orientação norte-sul, direção e sentido dos ventos predominantes;

2.1.2.4. Edificações existentes no terreno destinado à edificação (a demolir ou não);

2.1.2.5. Área de construção, número de pavimentos, uso atual, características arquitetônicas e construtivas;

2.1.2.6. Fotografias: se necessário com indicações esquemáticas dos pontos de vista e com textos explicativos;

2.1.2.7. 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, bem como de quaisquer outras exigências prescritas ou de desempenho;

2.1.2.8. Sucintas e suficientes para a caracterização específica dos elementos construtivos e dos seus componentes principais, incluindo indicações das tecnologias recomendadas;

2.1.2.9. Relativas a soluções alternativas gerais e especiais, suas vantagens e desvantagens, de modo a facilitar a seleção subsequente.

2.1.3. Documentos técnicos a apresentar:

- 2.1.3.1. Desenhos: planta geral de implantação, planta dos pavimentos, perspectivas eletrônicas;
- 2.1.3.2. Laudo técnico da edificação existente (no caso de regularização / categoria edificação existente);
- 2.1.3.3. Outros meios de representação julgados necessários.

2.2. Anteprojeto de arquitetura:

- 2.2.1. Informações de referência a utilizar:
 - 2.2.1.1. Estudo preliminar de arquitetura;
 - 2.2.1.2. Estudos preliminares produzidos por outras atividades técnicas (se necessário);
 - 2.2.1.3. Levantamento topográfico e cadastral;
 - 2.2.1.4. Outras informações.
- 2.2.2. Informações técnicas a produzir:
 - 2.2.2.1. Informações técnicas relativas à edificação (ambientes interiores e exteriores), a todos os elementos da edificação e a seus componentes construtivos considerados relevantes.
- 2.2.3. Documentos técnicos a apresentar:
 - 2.2.3.1. Desenhos: planta geral de implantação, planta dos pavimentos, plantas das coberturas, cortes (longitudinais e transversais), elevações (fachadas);
 - 2.2.3.2. Outros meios de representação julgados necessários.

2.3. Projeto legal de arquitetura:

- 2.3.1. Informações de referência a utilizar:
 - 2.3.1.1. Anteprojeto de arquitetura;
 - 2.3.1.2. Anteprojetos produzidos por outras atividades técnicas (se necessário);
 - 2.3.1.3. Levantamento topográfico e cadastral;
 - 2.3.1.4. Legislação municipal, estadual e federal pertinentes (leis, decretos, portarias e normas);
 - 2.3.1.5. Dados presentes em matrícula atualizada do imóvel e levantamentos de referência obtidos junto à administração municipal.
- 2.3.2. Informações técnicas a produzir:
 - 2.3.2.1. Informações necessárias e suficientes ao atendimento das exigências legais para os procedimentos de análise e de aprovação do projeto legal e da construção.
- 2.3.3. Documentos técnicos a apresentar:
 - 2.3.3.1. Desenhos e textos 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.

2.4. Projeto executivo de arquitetura:

- 2.4.1. Informações de referência a utilizar:
 - 2.4.1.1. Anteprojeto de arquitetura;
 - 2.4.1.2. Anteprojetos produzidos por outras atividades técnicas;
- 2.4.2. Informações técnicas a produzir:
 - 2.4.2.1. Desenhos e textos que de forma clara e organizada, apresentam todas as informações necessárias à execução da obra e todos os serviços inerentes.
- 2.4.3. Documentos técnicos a apresentar:

- 2.4.3.1. Desenhos: planta geral de implantação, plantas das coberturas, cortes (longitudinais e transversais), elevações (frontais, posteriores e laterais);
- 2.4.3.2. Desenhos em escalas especiais: plantas, cortes e elevações de ambientes especiais (banheiros, cozinhas, lavatórios, lavanderias, etc.);
- 2.4.3.3. 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);
- 2.4.3.4. Textos: memorial descritivo da edificação; memorial descritivo dos elementos da edificação, das instalações prediais (aspectos arquitetônicos), dos componentes construtivos e dos materiais de construção;
- 2.4.3.5. Perspectivas eletrônicas.

2.5. Compatibilização dos projetos complementares:

2.5.1. Informações de referência a utilizar:

2.5.1.1. Projetos complementares a nível de executivo/anteprojeto sem a possibilidade de alterações.

2.5.2. Informações técnicas a produzir:

2.5.2.1. Relatório de alterações necessárias no projeto arquitetônico;

2.5.2.2. Listagem das alterações sugeridas necessárias para os responsáveis pelas demais atividades técnicas de projetos complementares.

2.5.3. Documentos técnicos a apresentar:

2.5.3.1. Projeto executivo de arquitetura contemplando a integração das demais atividades técnicas e possíveis ajustes de acabamento e alterações necessárias em favor do melhor funcionamento dos diversos sistemas do edifício.

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

3.1. no prazo de 05 dias contados da assinatura do contrato o CONTRATANTE deverá entregar ao CONTRATADO toda documentação necessária para o desenvolvimento do Programa de Necessidades e Estudo Preliminar, tais como: sondagens, cópia de escritura, levantamento planialtimétrico, demais informações pertinentes à elaboração do projeto, etc.

3.2. Nos 20 dias subseqüentes o CONTRATADO deverá elaborar o Estudo Preliminar e entregá-lo ao CONTRATANTE para análise;

3.3. Nos 10 dias após as alterações por parte do cliente, o CONTRATADO 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.

3.4. Após o término do prazo acima o CONTRATADO terá o prazo de 30 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.

3.5. 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.

3.6. Após o término do prazo acima (projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Campo Grande) o CONTRATADO terá o prazo de 20 dias para entregar ao CONTRATADO o Projeto Executivo.

3.7. Após finalização e entrega de todos os projetos complementares, o CONTRATADO terá o prazo de 20 dias para realizar a etapa de compatibilização.

4. A limitação do estudo preliminar foi descrita de duas formas:

4.1. Caso a CONTRATANTE rejeite o estudo de layout apresentado pela CONTRATADA, essa apresentará, no prazo de 10 dias, a contar da rejeição, novo estudo de layout, devendo não ultrapassar a quantidade de 05 (cinco) 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 quinto estudo, a ser pago quando da entrega de cada novo estudo.

4.2. Caso a CONTRATANTE rejeite o estudo de maquete (volumetria) apresentado pela CONTRATADA, essa apresentará, no prazo de 10 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.

CONTRATANTE

CONTRATADO

NBR 13532

4.4 Execução das etapas do projeto de arquitetura

4.4.1 Elaboração do projeto de arquitetura

4.4.1.1 A elaboração do projeto de arquitetura deve ser orientada, em cada uma das suas etapas, por:

- a) informações de referência a utilizar;
- b) informações técnicas a produzir;
- c) documentos técnicos a apresentar.

4.4.1.2 As informações técnicas produzidas em quaisquer das etapas de elaboração do projeto de arquitetura devem ser apresentadas mediante documentos técnicos (originais e/ou cópias) em conformidade com os padrões estabelecidos nas normas pertinentes, podendo ser:

- a) desenhos;
- b) textos (memoriais, relatórios, relações e listagens);
- c) planilhas e tabelas;
- d) fluxogramas e cronogramas;
- e) fotografias;
- f) maquetes;
- g) outros meios de representação.

4.4.2 Levantamento de dados para arquitetura (LV-ARQ)

4.4.2.1 Informações de referência a utilizar:

- a) levantamento topográfico e cadastral (LV-TOP);
- b) outras.

4.4.2.2 Informações técnicas a produzir:

a) registros de vistorias no local da futura edificação e de arquivos cadastrais (municipais, estaduais ou federais), incluindo os seguintes dados mínimos:

- vizinhança da edificação (acidentes);
- leis municipais de parcelamento de solo e de zoneamento (registro de uso, recuos e afastamentos, coeficiente de construção, taxa de ocupação e gabaritos);
- serviços públicos, companhias concessionárias (transporte coletivo), água potável, esgotos sanitários, escoamento de águas pluviais, energia elétrica em alta ou baixa tensão, iluminação pública, gás combustível, coleta de lixo e pavimentação;
- terreno destinado à edificação;
- orientação Norte-Sul, direção e sentido dos ventos predominantes;
- diferença ou alterações ocorridas após o levantamento topográfico e cadastral (LV-TOP) (movimentos de terra, construções clandestinas, rios, córregos, vias públicas, perfis, pavimentações, calçadas, guias, sarjetas, torres de transmissão de alta-tensão e postes);
- edificações existentes no terreno destinado à edificação (a demolir ou não);
- área de construção, número de pavimentos, uso atual, características arquitetônicas e construtivas;

b) outras informações relevantes.

4.4.2.3 Documentos técnicos a apresentar:

- a) desenhos (cadastrais da vizinhança, do terreno e das edificações existentes): plantas, cortes e elevações (escalas existentes ou convenientes);
- b) texto: relatório;
- c) fotografias: preferencialmente coloridas, com indicação esquemática dos pontos de vista e com textos explicativos;
- d) outros meios de representação.

4.4.3 Programa de necessidades de arquitetura (PN-ARQ)

4.4.3.1 Informações de referência a utilizar:

- a) levantamento de dados para a arquitetura (LV-ARQ);
- b) outras informações.

4.4.3.2 Informações técnicas a produzir:

- a) as necessárias à concepção arquitetônica da edificação (ambiente construído ou artificial) e aos serviços de obra, como nome, número e dimensões (gabaritos, áreas úteis e construídas) dos ambientes, com distinção entre os ambientes a construir, a ampliar, a reduzir e a recuperar, características, exigências, número, idade e permanência dos usuários, em cada ambiente;
- b) características funcionais ou das atividades em cada ambiente (ocupação, capacidade, movimentos, fluxos e períodos);
- c) características, dimensões e serviços dos equipamentos e mobiliário; exigências ambientais, níveis de desempenho; instalações especiais (elétricas, mecânicas, hidráulicas e sanitárias).

4.4.3.3 Documentos técnicos a apresentar:

- a) desenhos: organograma funcional e esquemas básicos (escalas convenientes);
- b) texto: memorial (de recomendações gerais);
- c) planilha: relação ambientes/usuários/atividades/ equipamentos/mobiliário, incluindo características, exigências, dimensões e quantidades.

4.4.4 Estudo de viabilidade de arquitetura (EV-ARQ)

4.4.4.1 Informações de referência a utilizar:

- a) levantamento de dados para arquitetura (LV-ARQ);
- b) programa de necessidades para arquitetura (PN-ARQ);
- c) levantamento de dados obtidos pelas demais atividades técnicas.

4.4.4.2 Informações técnicas a produzir:

- a) metodologia empregada;
- b) soluções alternativas (físicas e jurídico-legais);
- c) conclusões e recomendações.

4.4.4.3 Documentos técnicos a apresentar:

- a) desenhos: esquemas gráficos, diagramas e histogramas (escalas: convenientes);
- b) texto: relatório;
- c) outros meios de representação.

4.4.5 Estudo preliminar de arquitetura (EP-ARQ)

4.4.5.1 Informações de referência a utilizar:

- a) programa de necessidade de arquitetura (PN-ARQ);
- b) programas de necessidades obtidos pelas demais atividades técnicas (se necessário);
- c) levantamento topográfico e cadastral (LV-TOP);
- d) levantamento de dados para arquitetura (LV-ARQ);
- e) estudo de viabilidade de arquitetura (EV-ARQ);
- f) outras informações.

4.4.5.2 Informações técnicas a produzir:

- a) 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, bem como de quaisquer outras exigências prescritas ou de desempenho;
- b) sucintas e suficientes para a caracterização específica dos elementos construtivos e dos seus componentes principais, incluindo indicações das tecnologias recomendadas;
- c) relativas a soluções alternativas gerais e especiais, suas vantagens e desvantagens, de modo a facilitar a seleção subsequente.

4.4.5.3 Documentos técnicos a apresentar:

- a) desenhos:
 - planta geral de implantação;
 - plantas dos pavimentos;
 - planta da cobertura;
 - cortes (longitudinais e transversais);
 - elevações (fachadas);
 - detalhes construtivos (quando necessário);
- b) texto: memorial justificativo (opcional);

- c) perspectivas (opcionais) (interiores ou exteriores, parciais ou gerais);
- d) maquetes (opcionais) (interior, exterior);
- e) fotografias, diapositivos, microfilmes e montagens (opcionais);
- f) recursos audiovisuais (opcionais) (filmes, fitas de vídeo e disquete).

4.4.6 Anteprojeto de arquitetura (AP-ARQ) ou de pré-execução (PR-ARQ)

4.4.6.1 Informações de referência a utilizar:

- a) estudo preliminar de arquitetura (EP-ARQ);
- b) estudos preliminares produzidos por outras atividades técnicas (se necessário);
- c) levantamento topográfico e cadastral (LV-TOP);
- d) soldagens de simples reconhecimento do solo (LV-SDG);
- e) outras informações.

4.4.6.2 Informações técnicas a produzir: informações técnicas relativas à edificação (ambientes interiores e exteriores), a todos os elementos da edificação e a seus componentes construtivos considerados relevantes.

4.4.6.3 Documentos técnicos a apresentar:

a) desenhos:

- planta geral de implantação;
- planta de terraplenagem;
- cortes de terraplenagem;
- plantas dos pavimentos;
- plantas das coberturas;
- cortes (longitudinais e transversais);
- elevações (fachadas);
- detalhes (de elementos da edificação e de seus componentes construtivos);

b) texto:

- memorial descritivo da edificação;
- memorial descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção.

4.4.7 Projeto legal de arquitetura (PL-ARQ)

4.4.7.1 Informações de referência a utilizar:

- a) anteprojeto de arquitetura (AP-ARQ);
- b) anteprojetos produzidos por outras atividades técnicas (se necessário);
- c) levantamento topográfico e cadastral (LV-TOP);
- d) legislação municipal, estadual e federal pertinentes (leis, decretos, portarias e normas);
- e) normas técnicas (INMETRO e ABNT).

4.4.7.2 Informações técnicas a produzir: 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, conselho dos patrimônios artísticos e históricos municipais e estaduais, autoridades estaduais e federais para a proteção dos mananciais e do meio ambiente, Departamento de Aeronáutica Civil.

4.4.7.3 Documentos técnicos a apresentar: desenhos e textos 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.

4.4.8 Projeto básico de arquitetura (PB-ARQ) (opcional)

4.4.8.1 Informações de referência a utilizar:

- a) anteprojeto de arquitetura (AP-ARQ);
- b) anteprojetos produzidos por outras atividades técnicas;
- c) outras informações.

4.4.8.2 Informações técnicas a produzir:

- a) as relativas à edificação (ambientes externos e internos) e a todos os elementos da edificação, seus componentes construtivos e materiais de construção;
- b) as exigências de detalhamento devem depender da complexidade funcional ou formal da edificação.

4.4.8.3 Documentos técnicos a apresentar:

a) desenhos:

- planta geral de implantação;
- planta de terraplenagem;
- cortes de terraplenagem;
- planta dos pavimentos;
- planta das coberturas;
- cortes (longitudinais e transversais);
- elevações (frontais, posteriores e laterais);
- 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, revestimentos e seus encontros, impermeabilizações e proteções);

b) textos:

- memorial descritivo da edificação;
- memorial descritivo dos elementos da edificação, das instalações prediais (aspectos arquitetônicos), dos componentes construtivos e dos materiais de construção;
- memorial quantitativo dos componentes construtivos e dos materiais de construção;

c) perspectivas (opcionais) (interiores ou exteriores, parciais ou gerais);

d) maquetes (opcionais) (interior e exterior);

e) fotografias, diapositivos, microfilmes e montagens (opcionais);

f) recursos audiovisuais (opcionais) (filmes, fitas de vídeo e disquetes).

4.4.9 Projeto para execução de arquitetura (PE-ARQ)

4.4.9.1 Informações de referência a utilizar:

- a) anteprojeto ou projeto básico de arquitetura (AP-ARQ ou PB-ARQ);
- b) anteprojeto ou projetos básicos produzidos por outras atividades técnicas;
- c) outras informações.

4.4.9.2 Documentos técnicos a apresentar:

a) desenhos:

- planta geral de implantação;
- planta de terraplenagem;
- cortes de terraplenagem;
- plantas das coberturas;
- cortes (longitudinais e transversais);
- elevações (frontais, posteriores e laterais);
- 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);

b) textos:

- memorial descritivo da edificação;
- memorial descritivo dos elementos da edificação, das instalações prediais (aspectos arquitetônicos), dos componentes construtivos e dos materiais de construção;
- memorial quantitativo dos componentes construtivos e dos materiais de construção;

c) perspectivas (opcionais) (interiores ou exteriores, parciais ou gerais);

d) maquetes (opcionais) (interior e exterior);

e) fotografias, diapositivos, microfilmes e montagens (opcionais);

f) recursos audiovisuais (opcionais) (filmes, fitas de vídeo e disquetes).