

MINUTA
CONTRATO DE HONORÁRIOS PROFISSIONAIS PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
A R Q U I T E T Ô N I C O S

CONTRATANTE . CGC CNPJ CPF RG
ENDEREÇO . e-mail
OBRA Construção de uma Residência / Comercial, com + - m2 de Área Projetada a serem Edificadas e mais as Áreas Externas e Urbanizadas, a Rua Av. Qd. Lt. com m2, bairro, Pres. Prudente-SP.
CONTRATADO Arquiteto Verginio Signoretti Júnior - CREA - SP 060.137.781/D
ENDEREÇO Rua Domingos de Moraes, 549 - CEP. 19013-180 - Presidente Prudente - SP
www.sigarch.com.br Tel. 0 xx 18 - 9771.8444 - 3221.1475 fax .

1.0 OBJETO

O objeto do seguinte Contrato é apresentar ao Sr. , doravante denominado CONTRATANTE as condições pelas as quais o ARQUITETO, obriga-se a executar os Serviços Projetuais Arquitetônicos, Urbanísticos, Paisagísticos, Interior, Programação Visual e Sinalização, Engenharia das Instalações Elétricas, Hidro-Sanitário e Estrutural em Concreto / Metálica, Fiscalização Técnica e Responsabilidade Técnica da Obra, subsequentes relacionados com referência ao presente contrato para a construção de uma , com m2 de Área Projetada a serem Edificadas e mais m2 de Áreas Externa a serem Urbanizadas, no lote 00, Escriturado de m2 e no Real com m2, em Presidente Prudente-SP, As Contratações se darão conforme as Etapas de Projetos a serem estabelecidas e definidas.

O Arquiteto prestará seus serviços na qualidade de profissional autônomo e sem qualquer vínculo empregatício funcional ou patronal com o Contratante.

2.0 ESCOPO

Objetiva a determinação e Representação Prévia da Configuração Arquitetônica e Urbanística dos Edifícios acima, bem como a sua estruturação, as instalações, que serão obtida mediante a orientação e a coordenação geral dos projetos, com os elementos, componentes e materiais de acabamento, com definições junto ao cliente e a obra sem as despesas de viagem da equipe técnica em condições.

Define-se os Projetos de Arquitetura e Engenharia, suas etapas de desenvolvimento, composição dos dados concepcionais, documentação inerente aos procedimentos usuais em escalas adequadas para perfeita compreensão e execução dos trabalhos.

Desenvolver e coordenar Projetos Arquitetônicos, Urbanos e Projetos Complementares, bem como sua fiscalização junto as obras, apoiando o planejamento, organização físico funcional, soluções técnicas construtivas de forma racional, visando o bom desempenho operacional da construção, da manutenção, flexibilidade e segurança, dos edifícios com qualidade dos ambientes construídos, de forma preservacionista ao meio ambiente a paisagem, permitindo sua avaliação pós ocupação.

Gerenciar Projetos e Obras com conceitos do Gerenciamento Empresarial, base para quem busca tal desafio e deseja obter resultados práticos de minimizar desperdícios e maximizar lucros. Buscar com aprimorada imaginação a viabilidade econômica-financeira ao interminável progresso da arquitetura e engenharia, com revisão da cadeia produtiva e de forma proativa.

Combinar este universo com que há de melhor, com melhora da qualidade dos serviços e com a criatividade necessária para fazer arquitetura e até para alavancar ainda mais os retornos esperados, através do Marketing positivo da obra e seu entorno, buscar novos Mercados e a satisfação das necessidades e expectativas.

“A qualidade não é um ato, é um habito (Aristóteles). Não é um acidente, é sim, resultado de alta intenção, esforço continuo e sincero, direção inteligente e execução apurada e escolha inteligente de muitas alternativas. Consciência do processo a garantir as decisões a tomar para atingir as Metas e Objetivos traçados, com desenvolvimento, treinamento e pesquisa.”

2.1 ETAPAS DOS PROJETOS DE URBANISMO, ARQUITETURA E ENGENHARIA

01. Programa de Necessidades prescrito a serem satisfeitos nos projetos que serão desenvolvidos para atender as exigências do cliente e dos futuros usuários.

02. Plano Diretor é o estudo para organizar as metas, estratégias e prioridades de execução com a representação do Zoneamento das Áreas, Sistema Viário interno e suas atividades com o entorno e sua atual malha viária, para a determinação de viabilidades do programa e do partido urbanístico e arquitetônico a ser adotado.

03. Estudos Preliminares de Arquitetura e Engenharia é o estudo com a representação de massa e volumes para a determinação de viabilidade do programa e do partido arquitetônico e engenharia a ser adotado.

04. Projeto de Urbanismo é a representação dos sistema viário, passeio, praças, estacionamentos, para a determinação do programa e do partido urbanístico, arquitetônico e engenharia a serem adotados.

05. Anteprojeto de Arquitetura e Engenharia é a representação do conjunto de informações técnicas gerais e provisórias, já com um partido, destinada a análise, avaliação, seleção e recomendações de alternativas.

06. Promover as Alterações para atendimento à exigências técnicas, as quais, porventura o projeto esteja sujeito para fins de aprovação, junto aos órgãos municipais.

07. Promover as Alterações a Acessibilidade e Mobilidade Urbana para atendimento ao Decreto Federal 5296/2004, ABNT NBR 9050/2004 e Lei Municipal específica como: (rebaixo de guias, rampas de acesso externos e internos, ajustes a vasos sanitários, barras de apoio, rebaixo de bancadas, porta abrindo para fora, bancadas de estudo, trabalho, serviço, sinalizações e em braile, elevador específico) a atender os portadores de deficiência ou com mobilidade reduzida, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços e dos mobiliários da edificação;

08. Projeto Legal de Arquitetura e Engenharia é a representação do conjunto de informações técnicas definitiva do Ante Projeto, necessárias a análise e aprovação com Memorial Descritivo, para as autoridades competentes, Prefeitura, Semav, Saúde, Cetesb, DPRN, DAEE, Bombeiro, com base nas exigências para obtenção do Alvará e Licença para as construções.

09. Projeto Executivo de Elétrica e Hidro-Sanitário é a representação do conjunto de informações técnicas necessárias tais como: definição dos pontos a serem instalados e demanda para a análise e aprovação.

Com memorial descritivo e quantitativo

10. Projeto Estrutural é a representação completa do conjunto de informações técnicas necessárias como os dimensionamentos, da fundação, colunas, vigas e muros de arrimo que irão dar a estabilidade á obra.

Com memorial descritivo e quantitativo

11. Projeto Executivo Arquitetônico é a representação do conjunto de informações técnicas suficientes a execução dos serviços da obra, com parte dos detalhes e dos revestimentos.

Com memorial descritivo e quantitativo

12. Projeto de Interior é a representação final e completa do conjunto de informações técnicas dos mobiliários fixos, locação das peças hidro-sanitarias e elétricas, detalhamentos dos revestimentos: dos pisos, dos tetos, das paredes, das portas e das esquadrias, com estudos de cores, suficientes a conclusão final dos serviços da obra.

Com memorial descritivo e quantitativo

13. Maquete Eletrônica é a visualização prévia da obra a ser executada com 10 vistas externas e 5 internas, lay out, materiais de revestimentos, iluminação e paisagismo.

14. Programação Visual e Sinalização é o detalhamento das placas, totens, indicações das informações necessárias para a comunicação dos usuários diretos, indiretos e de serviços.

15. Paisagismo é o detalhamento do macro paisagem com árvores e da micro paisagem com arbustos e forrações com vegetações regionais, enriquecendo o ambiente criado, assegurando os taludes e drenos.

16. Aprovações é montar e acompanhar os processos com todas as informações necessárias e solicitadas para suas Aprovações junto a Prefeitura, Semav, Saúde, Cetesb, DPRN, DAEE, Bombeiro. Fornecendo 01 copia em papel copiativo.

17. Cronograma Físico-Financeiro é o detalhamento do consumo de materiais, custos de cada etapa e determinação de prazos de execução ideal para cada etapa de serviços, proporcionando dados para o Gerenciamento, assim o controle dos investimentos.

18. Fiscalização Técnica é o acompanhamento da obra, com visitas periódicas para verificação da compatibilidade entre o Projeto Urbanístico e Arquitetônico e a obra, dirimir dúvidas, bem como assegurar a perfeita fidelidade da obra ao Projeto Arquitetônico. Sem as despesas de viagem.

19. Responsabilidade Técnica é o acompanhamento da obra, com visitas constantes para verificação da compatibilidade entre os Projetos: Arquitetônico e os Complementares e a obra. Comandar, decidir, dirimir dúvidas, especificar material, assegurar a perfeita fidelidade da obra aos projetos.

20. Administração Técnica é o acompanhamento da obra, com a Direção Técnica e Administrativa do Pessoal e Material responsabilizando-se pela administração geral, compras e de pessoal.

21. Gerenciamento de Projetos é o acompanhamento dos Projetos, com base no Cronograma, com objetivo de planejar as tarefas, reavaliar prazos e controle dos investimentos. Recalculo dos efeitos das mudanças de diretrizes no Cronograma de atividades, realinhamento de dados, com uma visão global dos projetos, investimentos e da obra.

2.2 METODOLOGIA

Em todas as Etapas dos Projetos dos itens acima: os estudos, desenhos, planos e soluções serão debatidos e analisados entre o Contratante, Proponentes e Técnicos Especializados, para melhor adequar a futura obra ao programa de necessidades, as atuais técnicas de construção, planejamento racional, permitindo o bom desempenho operacional e de manutenção. A cada etapa entregue o CONTRATANTE deverá autorizar a etapa seguinte. No caso de haver mudanças após estas deliberações os custos poderão sofrer ajustes justos.

Todos os documentos técnicos, objeto deste contrato serão apresentados em escala adequadas de acordo com os padrões e práticas profissionais das boas normas de Arquitetura e Engenharia, observando as Normas Brasileiras.

Fornecendo 01 copia em papel copiativo, 01 copia digital de leitura, das edições relativas as etapas e da solução final, as quantidades solicitadas de vias para montagem dos processos, copias de reserva administrativa, marketing, licitação e obras, onde os custos serão apurados posteriormente a serem pagos pelo contratante.

Não serão computados os dias em que o projeto ficar retido pela CONTRATANTE para apreciação ou para as aprovações junto aos órgãos competentes (Prefeitura, Semav, Saúde, Cetesb, DPRN, DAEE, Bombeiro). Podendo entretanto desenvolver algumas etapas paralelas para antecipar sem comprometerem as posteriores e finais.

Os prazos serão contados a partir das entregas dos elementos e informações necessárias como, levantamentos planialtimétrico, sondagens, dados urbanísticos do terreno e do entorno como lei de uso do solo, planos governamentais para a área, foto aérea ou foto de satélite da área e o do entorno urbano, copia da escritura e do carne de IPTU ou ITR para ao desenvolvimento dos projetos.

Os serviços ora contratados serão iniciados após assinatura do contrato e estabelecermos as condições e prazos de entregas e pagamentos.

3.0 HONORÁRIOS

Calculados conforme Tabela de Remuneração de Serviços e Direitos Autorais de Projetos Arquitetônicos do IAB-SP, SASP, SINAENCO para uma área bruta aproximada de 000,00 m² de edificação e mais 000,00 m² referentes as áreas da externas e urbanizadas e no caso de haver acréscimo ou redução da área projetada, serão recalculados os Honorários proporcionalmente. Áreas da Piscina, Área Construída Aberta Externa, Área Construída Enterrada, terão desconto de 50% dos custos abaixo. Nada diferente da elaboração e formação de custos e preço, de qualquer serviço ou produto.

O Contratante pagará ao ARQUITETO uma porcentagem referente as Etapas de Serviços / M² que são fixados com base no Custo da Construção Civil de R\$ 1.180,00 /M² (*) com sinal de 10% na assinatura do contrato, o restante divididos e pagas de forma à vista, nas datas dos vencimentos, já descontado o importe do Imposto de Renda, referentes aos serviços realizados e descritos no item 2.1 acima e apresentada abaixo:

(*) Custo este, somente possível através do uso de técnicas de gerenciamento, engenharia e arquitetura, pois, as médias para o Padrão Simples R\$ 960,00 /M², Médio R\$ 1.180,00 /M², Luxo R\$ 1.380,00 /M², com base (Sinduscon / FGV / Pini / Revista A&C). O Custo Total das Obras previstas em R\$ 000.000,00 sem os custos de administração, mobiliários, decoração, paisagismo, equipamentos, máquinas e urbanização. Será elaborado um cronograma a ser definido de comum acordo, dentro do necessário para o desenvolvimento técnico e legal dos serviços a serem prestados e interesses do CONTRATANTE.

O Custo Total dos Projetos de Arquitetura e Engenharia descritos abaixo é de R\$ 00.000,00 equivalente a 5,0 % do Custo das Obras, para calculo do Custo dos Projetos de Arquitetura e Engenharia, a base de custo será de R\$ 1.000,00/M².

O Arquiteto poderá emitir recibo de Profissional Autônomo (RPA) ou NOTA dos serviços pôr ele realizado, relativos a cada uma das parcelas de acordo com a programação abaixo.

01. Plano Diretor é de R\$ 00.000,00 pagos ao Arquiteto da forma abaixo com vencimentos em

10% Na assinatura do Contrato.

40% Na apresentação do Anteprojeto.

50% Na aprovação do Projeto.

02. Projeto de Urbanização é de R\$ 00.000,00 pagos ao Arquiteto da forma abaixo com vencimentos em 10-03 10-04 10-05 10-06 10-07

10% Na assinatura do Contrato.

15% Na apresentação do Anteprojeto.

25% Na aprovação do Projeto Legal.

50% Na entrega do Projeto Executivo Arquitetônico.

03. Projeto de Arquitetura é de R\$ 0.000,00 da relação de R\$ 20,00 /m² pagos ao Arquiteto da forma abaixo com vencimentos em 10-03 10-04 10-05 10-06 10-07

10% Na assinatura do Contrato.

15% Na apresentação do Anteprojeto.

25% Na aprovação do Projeto Legal.

50% Na entrega do Projeto Executivo.

- 04. Projetos Executivo e Interior** é de R\$ 0.000,00 da relação de R\$ 10,00 /m2 pagos ao Arquiteto da forma abaixo com vencimentos em 10-03 10-04 10-05 10-06 10-07
10% Na assinatura do Contrato.
15% Na apresentação do Anteprojeto.
25% Na aprovação do Projeto.
50% Na entrega do Projeto Executivo.
- 05. Projeto de Maquete Eletrônica e Lay Out** é de R\$ 0.000,00 da relação de R\$ 7,00 /m2 pagos ao Arquiteto da forma abaixo com vencimentos em 10-03 10-04 10-05 10-06 10-07
10% Na assinatura do Contrato.
15% Na apresentação do Anteprojeto.
25% Na aprovação do Projeto.
50% Na entrega do Projeto Executivo.
- 06. Projeto de Paisagismo** é de R\$ 0.000,00 da relação de R\$ 10,00 /m2 pagos ao Arquiteto da forma abaixo com vencimentos em 10-03 10-04 10-05 10-06 10-07
10% Na assinatura do Contrato.
40% Na apresentação do Anteprojeto.
50% Na entrega do Projeto Executivo.
- 07. Projetos de Engenharia** é de R\$ 0.000,00 da relação de R\$ 25,00 /m2 pagos ao Arquiteto da forma abaixo com vencimentos em 10-03 10-04 10-05 10-06 10-07
10% Na assinatura do Contrato.
20% Na apresentação dos Anteprojetos: Estrutural, M. Arrimo, Elétrica, Hidro-Sanitário e Drenagem.
30% Na aprovação dos Projetos Legais: Elétrica e Hidro-Sanitário.
40% Na entrega dos Projetos Executivos: Estrutural, Elétrica e Hidro-Sanitário.
- 08. Acessibilidade e Mobilidade Urbana** é de R\$ 0.000,00 da relação de R\$ 10,00 /m2 pagos ao Arquiteto da forma abaixo com vencimentos em 10-03 10-04 10-05 10-06 10-07
10% Na assinatura do Contrato.
15% Na apresentação do Anteprojeto.
25% Na aprovação do Projeto.
50% Na entrega do Projeto Executivo.
- 09. Projeto de Programação Visual e Sinalização** é de R\$ 0.000,00 pagos ao Arquiteto da forma abaixo com vencimentos em 10-03 10-04 10-05 10-06 10-07
10% Na assinatura do Contrato.
40% Na apresentação do Anteprojeto.
50% Na entrega do Projeto Executivo.
- 10. Gerenciamento dos Projetos** é de R\$ 0.000,00 da relação de R\$ 7,00 /m2 pagos ao Arquiteto da forma abaixo ou divididas em 04 parcelas iguais, de R\$ 0.000,00 com vencimentos em
- 11. Cronograma Físico - Financeiro** é de R\$ 0.000,00 da relação de R\$ 5,00 /m2 pagos ao Arquiteto da forma abaixo com vencimentos em 10-03 10-04 10-05 10-06 10-07
10% Na assinatura do Contrato.
40% Na apresentação do Anteprojeto.
50% Na entrega do Cronograma final.
- 12. Aprovações** é de R\$ 0.000,00 pagos ao Arquiteto da forma abaixo com vencimentos em
10% Na assinatura do Contrato.
40% Na aprovação do Projeto Legal.
50% Na entrega dos Processos.
- 13. Fiscalização Técnica** é de 1,5 Salários Mínimo / Mês / Período de Obra fora as despesas de viagem pagos ao Arquiteto para as visitas quinzenais.
- 14. Responsabilidade Técnica** é de 2,5 Salários Mínimo / Mês / Período de Obra fora as despesas de viagem pagos ao Arquiteto para as visitas semanais.
- 15. Administração** é de 10% CTO (*) / Mês / Período de Obra fora as despesas de viagem pagos ao Arquiteto para as visitas semanais.
- 16.** O índice adotado como indexador TR + 2%. No caso de congelamento ou suspensão do índice adotado como indexador TR + 2%, os valores continuarão sendo corrigidos pôr outro índice a ser definido de comum acordo entre as partes, e não inferior ao índice da Poupança.
- 17.** Nos Honorários do Arquiteto não incluem os Custos dos Projetos: Complementares e Especiais Legais e Executivos como Sondagem, Geológicos, Climáticos e Ambientais, Abastecimento e Geração de Energia e Água, Decoração, Luminotécnico, Telefonia, Sonorização, Comunicação, Acústica, Automação, Mecânicos, Climatização, Exaustão, Gases e Ar comprimido, Rima e EIA-Rima, Coleta e Reciclagem do Lixo, Tratamento de Resíduos, Pára-Raios, Revitalização e Restauração de Ambientes, Perícias e Laudos, Documentos para Financiamento e Projetos de Operação Integrada entre e Município, As Built entre outros, onde estes poderão ser objeto de novos contratos, bem como as Taxas, Emolumentos e Alvarás para Aprovação junto aos Órgãos Públicos, ART^s, INSS, Placas de Obra, os Custos Indiretos e

posteriores como viagens, Plotagens para cópias excedentes, Plantas para Comercialização, bem como as edições dos processos a Prefeitura, Semav, Saúde, Cetesb, DPRN, DAEE, Bombeiro.
+ Nota 28%

4.0 MULTAS

A falta do pagamento das parcelas nas datas estabelecidas implicará em multa de 10% sobre o valor em TR + 2% a ser pago na data do vencimento, ficando este novo valor resultante também definido em TR + 2%. A falta de pagamento no vencimento da parcela seguinte ou após 30 dias corridos decorrerá multa calculada da mesma forma sobre o novo valor, e assim sucessivamente até a quitação total da dívida.

5.0 CONDIÇÕES GERAIS

1. Na hipótese de ocorrer a necessidade de prestação de outros serviços, não objeto deste contrato, estes serão remunerados segundo condições a serem estabelecidas de comum acordo. Projetos complementares, referentes a projetos modificativos e alterações de projetos das fases já executadas.

2. O Arquiteto responsabiliza-se tecnicamente pela qualidade dos serviços prestados, obrigando-se ainda a sua substituição ou refazimento quando constatados erros de sua responsabilidade.

3. Ficam reconhecidas os direitos autorais do trabalho objeto deste contrato, conforme lei n. 5.988/73 do CREA/CONFEA, pertencentes ao Contratado, assim sendo, não poderá ser aproveitado, utilizado ou reproduzi-lo total ou parcialmente em nenhuma circunstância, a não ser com expressão consentimento pôr escrito do autor e detentor do direito.

4. Poderá o presente contrato ser unilateralmente rescindido pôr qualquer das partes, sem que seja devida qualquer indenização ou reparação a outra, nas seguintes hipóteses:

a. Pôr desinteresse de quaisquer das partes em sua continuidade, mediante comunicação feita pôr escrito com antecedência.

b. Ocorrência de caso fortuito ou de força maior que prejudique ou impossibilite a consecução do seu objetivo.

c. Na hipótese de acontecer qualquer dos casos enunciados anteriormente serão pago ao Arquiteto todos os serviços elaborados, assim como eventuais gastos previamente assumido pelo Arquiteto e decorrentes deste contrato, até a data da rescisão do presente contrato com o termino da etapa em andamento.

d. O presente contrato entra em vigor na data de sua assinatura, encerrando-se com a total finalização dos serviços objeto deste contrato.

e. As partes, estando de acordo e sem reservas, consideram-se justas e contratadas, pôr si e pôr seus herdeiros e sucessores, a qualquer titulo assinam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, elegendo o FORUM da cidade de Pres. Prudente - SP. para dirimir quaisquer divergências daqui decorrentes.

Presidente Prudente (SP) 20 de Janeiro de 2011.

a r q u i t e t o
Verginio Signoretti Júnior
CREA-SP 060.137.781-2/D
CPF 025.023.588-92

c o n t r a t a n t e
.
CGG / CNPJ
CPF .

testemunha

testemunha

RG
CPF

RG
CPF