

PREMISSAS PARA ELABORAÇÃO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ARQUITECTURA

O Pelouro do Apoio à Prática Profissional entendeu estabelecer um documento orientador para elaboração de um contrato de prestação de serviços de arquitectura, a ser utilizado pelos membros desta instituição. Assim, apresenta-se uma pequena introdução a este tema, fundamentada nos regulamentos da OA e, seguidamente, surgem as premissas consideradas essenciais para a produção ou análise de um documento que formalizará a contratação dos serviços prestados por um arquitecto.

Em jeito de nota prévia, chama-se a atenção que, para a elaboração de um contrato, devemos contar com a ajuda de um especialista nesta matéria, ou seja, um advogado. Será o profissional mais indicado para que possa assistir o arquitecto na elaboração de um documento escrito, que permita assegurar os seus direitos e obrigações de um modo correcto, ou para avaliar um contrato já minutado que é apresentado ao arquitecto para este analisar ou subscrever. Deste modo, a OA-SRN disponibiliza aos membros inscritos e em plenos direitos do exercício da profissão, o acesso directo a consulta de apoio jurídico, através do contacto dos serviços da secretaria.

1 - Introdução - Estatuto da Ordem dos Arquitectos e Regulamento de Deontologia

A alínea a) do n.º 2, do art. 49º, do Estatuto da Ordem dos Arquitectos determina que o arquitecto deve:

“Definir claramente os termos da sua relação profissional, nomeadamente a natureza, o objectivo, a extensão dos serviços a prestar, responsabilidades, fases e prazos a cumprir, bem como a remuneração e todos os restantes elementos que com ela se relacionem;”(...)

Por sua vez, o n.º 6, do art.º 7.º, do Regulamento de Deontologia da Ordem dos Arquitectos estabelece:

“Todo o compromisso profissional do arquitecto deve ser objecto de um contrato ou acordo escrito prévio que cumpra as seguintes condições:

- a) Definir a natureza e âmbito das funções, tarefas ou intervenções, assim como a respectiva forma de remuneração;*
- b) Ter em conta as disposições do presente Regulamento e conter, explicitamente, as regras fundamentais que definem as relações entre o arquitecto e o seu cliente ou empregador.”*

A Lei 31/2009, de 3 de Julho que aprovou o regime jurídico que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos, pela fiscalização de obra e pela direcção de obra, que não esteja sujeita a legislação especial, e os deveres que lhes são aplicáveis, revogando o Decreto n.º 73/73, de 28 de Fevereiro, estabelece no n.º 1 do seu art. 7º:

“A elaboração de projecto é contratada por escrito, contendo, sob pena de nulidade, a identificação completa do coordenador de projecto, se for exigido nos termos do artigo seguinte, e dos autores de projecto, a especificação das funções que assumem e dos projectos que elaboram, bem como a identificação dos elementos do seguro, previsto no artigo 24.º, que garante a sua responsabilidade civil.”

Face ao exposto, verifica-se que o arquitecto, quando assume desenvolver um trabalho para um cliente, tem que definir as suas obrigações de uma forma clara e mediante a elaboração de um acordo ou contrato escrito.

Trata-se, por um lado de precaver uma relação profissional, passando a escrito todos os seus contornos, obrigações e deveres, mas também, de cumprir uma obrigação legal e deontológica. A formulação de um documento deste tipo deve anteceder a prestação a contratar, devendo-se evitar situações que iniciem o trabalho e depois elaborar o contrato.

2 – Premissas para elaboração de um contrato

Chama-se aqui a atenção, resumidamente, para algumas premissas gerais que deverão estar asseguradas quando é subscrito/elaborado um documento deste tipo:

- A identificação correcta das partes que intervêm. Por exemplo, se estamos perante uma sociedade, ter o cuidado de verificar se o mesmo é outorgado pelo respectivo representante, com poderes para o acto em que intervêm. Normalmente, no caso de uma sociedade/pessoa colectiva aparece(m) o(s) gerente(s), nas sociedades por quotas, ou o(s) administrador(es), nas sociedades anónimas a agir em sua representação;
- Definição clara dos termos do objecto do contrato. Dever-se-á ter o cuidado de ser o mais discriminativo possível, definindo quais as tarefas que vai desempenhar e aquelas que não se encontram abrangidas pelo contrato, permitindo deste modo, a não existência de dúvidas quanto à natureza e âmbito dos serviços a prestar. Por exemplo, se além do projecto de arquitectura o arquitecto vai ter a incumbência da parte administrativa do respectivo licenciamento, se a ele houver lugar; se vai realizar levantamentos de edifícios existentes ou se estes, ou qualquer outro tipo de levantamentos, serão da responsabilidade do dono de obra; etc.;

Uma vez que a matéria respeitante a este tipo de actividade é muito específica e o comum das pessoas que recorrem aos serviços de um arquitecto, não conhecem os seus contornos, aconselha-se a aposição de cláusulas que refiram quais os serviços que não são abrangidos. Por exemplo, se o arquitecto não vai assumir a coordenação dos projectos ou responsabilizar-se pela contratação das engenharias das especialidades será útil que o refira para que não existam dúvidas perante o Cliente, que não conhece a envolvente de um processo de construção, permitindo assim evitar conflitos futuros que irão certamente minar a relação entre o projectista e o dono de obra.

Atendendo às fases que comporta um processo de construção, principalmente se vai ser sujeito a controlo prévio por parte de uma entidade pública, um bom método de definir as obrigações do arquitecto, será a sua divisão por fases: exemplo - estudo prévio; projecto base, licenciamento, etc.

- Definição de prazos. Caso sejam impostos prazos, estes terão que estar bem definidos em termos de calendário, sejam parciais, sejam globais. Podem ser definidas “multas” pelo seu incumprimento. Faz-se notar que, os prazos, podem e devem ser estipulados para ambas as partes. Poderá ficar definida a obrigação do Cliente em entregar ao arquitecto, dentro de determinado prazo, certos elementos que sejam necessários à elaboração ou licenciamento do

projecto. Claro que na definição dos prazos deverá existir um grande cuidado para que os mesmos possam ser efectivamente cumpridos, nunca estipulando prazo para o cumprimento de obrigações que não são da nossa responsabilidade, como é o caso da apreciação nos processos submetidos à apreciação de entidades públicas. No caso do projecto de arquitectura, o arquitecto, enquanto profissional qualificado, saberá, atendendo às especificidades do serviço contratado, o tempo que vai demorar a elaborar o estudo prévio ou o projecto de execução. Estipular um prazo para a realização destas tarefas vai criar um elevado grau de confiança no Cliente uma vez que lhe permite saber o tempo que vai demorar a ser concretizado o serviço que contratou;

- Honorário pelos serviços a prestar. Estabelecer correctamente o preço pelo trabalho a desempenhar, com prazos bem definidos para o seu pagamento, seja por data pré-definida ou por actos a praticar (exemplo: aprovação do projecto). O arquitecto pode estabelecer pagamentos parciais, dividindo os honorários totais à medida que vai executando tarefas ou fases de trabalho. Ao valor definido para os honorários deve referir se acresce o imposto sobre o valor acrescentado (IVA) ou se este já está incluído no preço;
- Definição do âmbito dos honorários. Mais uma vez dever-se-á discriminar quais as tarefas ou serviços que se encontram abrangidos, de modo que não surjam dúvidas à sua execução, ou seja, quais os serviços que o cliente vai usufruir pelo preço que vai liquidar ao projectista. É prática corrente, e saudável, os arquitectos estabelecerem que os honorários abrangem, por exemplo, x cópias de projecto, x visitas à obra, etc. Quanto maior a indefinição maior a possibilidade de existirem conflitos. O cliente por vezes entende serem exigíveis tarefas que não se encontram contratadas, ou mais grave, a indefinição, ou omissão, no texto do contrato podem levar a interpretações que podem acarretar prejuízos para o projectista. Outra questão que sempre se colocou quanto aos honorários é a forma de os calcular, ou seja, qual o método encontrado para obter o valor dos honorários a cobrar ao cliente. Como é sabido, não existe, nem pode existir, tabela de honorários, estabelecida pela Ordem dos Arquitectos, nem a obrigação de observar um método ou forma de cálculo específico. Vigora o princípio da liberdade contratual, sendo que as partes, dentro da Lei, podem estabelecer a forma e preço que entenderem para o trabalho a prestar. Existem múltiplas formas de o arquitecto o fazer que vão desde um valor hora de trabalho, percentagem sobre o valor de obra, valor global do trabalho, etc. Outra situação que importa salvaguardar é a de estipular que em caso de alterações, exigidas pelo Cliente e não previstas no início do contrato, os honorários do arquitecto terão que sofrer alterações. Uma coisa são pequenas alterações que acontecem, na maior parte das vezes, durante a obra, outra coisa é o Cliente solicitar

alterações ao programa pré-definido, que vão exigir do arquitecto uma intervenção que não estava prevista no contrato inicial.

- Definição do pagamento das despesas a que houver lugar cuja responsabilidade caiba ao cliente. Interessa também ter sempre presente a distinção entre honorários e despesas, ou seja, é do interesse do arquitecto clarificar que tipos de despesas se encontram, ou não, incluídas nos honorários. É vulgar os arquitectos “esquecerem-se” de incluir despesas que caem fora do âmbito dos honorários. Entre estas estarão as mais correntes como deslocações, certidões, cópias de projecto, etc.;
- Definição de sanções. Poderão também ser definidas sanções pelo incumprimento ou pelo cumprimento defeituoso do contrato, estabelecendo valores a pagar pelo contraente faltoso. Por exemplo, estabelecer um valor por dia de atraso na entrega do estudo prévio, na entrega de elementos documentais por parte do cliente, etc.
- Definição dos direitos de autor do projecto. Dever-se-á determinar, por exemplo, se o projecto é alienado patrimonialmente, na sua totalidade ou se apenas é permitida a sua utilização.
- Outras questões adicionais. Datar sempre o documento e elabora-lo em dois exemplares, ou mais, consoante o número de outorgantes, ficando um exemplar em posse de cada um dos outorgantes depois de devidamente assinado.

Recomendações finais:

Como já se referiu, são inúmeras as questões que poderão surgir na elaboração de um documento deste tipo e cada situação contratual tem as suas particularidades. O texto que acima se transcreve serve apenas para ajudar a compreender as questões que devem ser abordadas nos contratos com os clientes, especialmente quando somos confrontados com textos já elaborados, onde a nossa intervenção vai ser diminuta. **Nunca se deve partir de uma minuta que foi feita para um contrato**, por exemplo de um colega, e aplicá-la, sem mais, à situação que se lhe depara. Os riscos são muito elevados. O ideal será recorrer aos serviços de um advogado, que é o profissional habilitado para prestar este tipo de serviços, após obter todos os elementos necessários da tarefa que pretende desempenhar, possibilitando a elaboração de um documento que reúna as condições necessárias a regular uma relação profissional que vai nascer. Decerto que não vamos solicitar a um advogado que elabore um projecto de arquitectura.