

## **CONDIÇÕES GERAIS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO**

última revisão: 08.04.2026

## 1 - ÂMBITO DE APLICAÇÃO

As presentes CONDIÇÕES GERAIS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO aplicam-se a todas as prestações de serviço propostas pela *iken-arquitectura*, ou contratadas a esta, após o dia 8 de Abril de 2026, independentemente das mesmas terem sido, ou não, objecto de contrato escrito de prestação de serviços. Prevalcem sobre as presentes CONDIÇÕES GERAIS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO as disposições particulares contidas em PROPOSTA DE SERVIÇOS E HONORÁRIOS válida ou, havendo, em CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS vigente.

## 2 - DEFINIÇÕES

Para efeitos de qualquer proposta de serviço da *iken-arquitectura* ou de contrato de prestação de serviços celebrado entre esta e terceiro(s) entende-se por:

- **valor da obra / valor global de obra** – custo previsional e estimado da obra, calculado com referência à área bruta de construção da edificação, incluindo os custos sem IVA dos trabalhos de construção civil, bem como, do fornecimento e da montagem das instalações técnicas prediais correntemente incorporadas na edificação (eléctricas, hidráulicas, etc.), excluindo, entre outros, o custo do mobiliário solto, dos equipamentos soltos, dos elementos de decoração, bem como, o valor das licenças de construção e taxas urbanísticas; o valor da obra / valor global de obra não inclui também, a não ser que expressamente referido, o custo de demolições, de movimentos de terras, de fundações e dos arranjos exteriores (arruamentos, passeios e ajardinamentos, ...);
- **projecto** – o conjunto coordenado e organizado de informações, expressas em elementos desenhados e escritos, integrando, por regra e consoante o contratado, o projecto ordenador (projecto de arquitectura) e os demais projectos complementares (projectos transversais e/ou de especialidade), que tenham por finalidade definir e caracterizar uma determinada *proposta de transformação* a concretizar por terceiros em momento posterior à sua elaboração, descrevendo a concepção funcional, estética e construtiva da obra;
- **gestão de projecto** – actividade de coordenação e controlo geral, desenvolvida necessariamente ao longo de todo o processo de implementação do empreendimento, exercida, regra geral, pelo próprio dono da obra (com ou sem apoio técnico de terceiros) ou, em alternativa, por entidade externa por este contratada para a exercer em sua substituição total ou parcial; a gestão de projecto visa, entre outros, a especificação das necessidades a satisfazer em projecto, a programação das acções a desenvolver, a contratação dos diversos intervenientes, a avaliação de seu desempenho e o incentivo à prossecução das acções a desenvolver;

- **coordenação de projectos** – actividade de supervisão e interacção entre os diversos projectistas autores e responsáveis pelos projectos de arquitectura e de especialidades porventura necessários, legalmente imposta (nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 40/2015, de 1 de Junho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2018, de 14 de Junho), complementar à elaboração de projectos, desenvolvida ao longo de todo o processo de elaboração de projectos cumprindo os deveres especiais estipulados no art.º 9 da citada lei, exercida com autonomia técnica por profissional legalmente habilitado para o efeito sobre todos os elementos da equipa de projecto (nomeado e remunerado pelo dono da obra); a coordenação de projectos visa, por um lado, a integração no projecto ordenador (projecto de arquitectura) das participações sectoriais inerentes aos diversos projectos de especialidade e, por outro, a boa articulação interdisciplinar dos vários domínios especiais de projecto;
- **elaboração de projectos (de arquitectura ou engenharia)** – actividade de idealização e desenvolvimento de soluções arquitectónicas e de engenharia (estudos e respectivas sínteses), legalmente imposta (nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 40/2015, de 1 de Junho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2018, de 14 de Junho), desenvolvida antes do início de obra (por regra, de modo faseado e predominantemente em gabinete) cumprindo os deveres especiais estipulados no art.º 12 da citada lei, exercida com autonomia técnica por profissionais legalmente habilitados para o efeito, nomeados e remunerados pelo dono da obra; a elaboração de projectos visa à progressiva definição de uma *proposta de transformação*, a qual conjugue, de forma equilibrada e ponderada, os parâmetros inicialmente estabelecidos pelo dono da obra (necessidades espaciais, requisitos técnicos, limites orçamentais, etc.) com os condicionalismos apresentados pelas pré-existências, pelas exigências legais e regulamentares vigentes, bem como, com os critérios gerais de qualidade inerentes aos respectivos domínios disciplinares de conhecimento (Arquitectura, Engenharia Civil, Engenharia Electrotécnica, etc.) e os standards de qualidade auto-estabelecidos pelos responsáveis da sua elaboração;
- **revisão de projectos** - actividade de auditoria, legalmente imposta para as obras públicas (e recomendada para as obras particulares), desenvolvida após conclusão dos projectos (quando não ao longo da elaboração faseada dos mesmos), exercida com autonomia técnica por profissionais legalmente habilitados para o efeito (nomeados e remunerados pelo dono da obra); a revisão de projectos visa, entre outros, verificar a suficiência e integralidade da informação de projecto, bem como, a conformidade do(s) projecto(s) concluído(s) com os parâmetros de projecto inicialmente estipulados pelo dono da obra e as exigências legais e regulamentares aplicáveis;
- **garantia técnica de projecto** – actividade de correcção de projecto, por princípio não remunerada, exercida necessariamente pelos respectivos autores; a garantia técnica de projecto visa suprir eventuais

não-conformidades contidas no projecto (erros, omissões e incongruências) da responsabilidade dos seus autores;

- **preparação de obra** – actividade de pormenorização do projecto, complementar à elaboração do projecto, desenvolvida após adjudicação da empreitada e antes da concretização dos trabalhos, exercida por técnicos afectos e remunerados pelo empreiteiro-adjudicatário (ainda que sob controlo da coordenação de projecto e/ou da direcção de fiscalização da obra); a preparação da obra visa a elaboração dos elementos desenhados e escritos necessários à produção (em oficina ou em obra) das partes constituintes da obra;
- **coordenação de segurança (em fase de projecto ou de obra)** - actividade de planeamento, organização e coordenação das condições de segurança em obra, legalmente imposta (nos termos do Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de Outubro), desenvolvida durante a elaboração de projectos e durante a execução da obra cumprindo os deveres especiais estipulados na citada lei, exercida com autonomia técnica por profissional legalmente habilitado para o efeito (nomeado e remunerado pelo dono da obra); a coordenação de segurança visa, entre outros, planificar os cuidados de segurança e saúde a respeitar em estaleiros da construção e, assim, prevenir riscos e danos para pessoas e bens, bem como, em última análise, a ocorrência de acidentes de trabalho em ambiente de obra;
- **assistência técnica ao projecto** - actividade de apoio técnico, complementar à elaboração do projecto, desenvolvida ao longo de todo o processo de implementação do empreendimento, exercida com autonomia técnica pelos autores e responsáveis pela elaboração dos projectos, ou por técnicos por estes nomeados; a assistência técnica visa assessorar o dono da obra, ou a entidade por este nomeada para exercer a gestão de projecto, nas diversas acções a empreender; a assistência técnica ao projecto prestada pela *iken-arquitectura* não abrange, em circunstância alguma, as tarefas e obrigações constantes no artigo 10.º da Portaria n.º 255/2023 de 7 de Agosto, e, das tarefas e obrigações referidas no artigo 9.º, somente inclui, por defeito, as mencionadas nas alíneas a) do n.º 2 e n.º 3.
- **gestão e/ou direcção de obra** – actividade de planeamento e coordenação, desenvolvida ao longo de toda a execução da obra, exercida por profissional legalmente habilitado para o efeito (nomeado e remunerado ora pelo dono da obra, ora pelo empreiteiro-geral, consoante o modo de execução de obra adoptado); a direcção da obra visa promover o célere andamento da obra;
- **direcção de fiscalização da obra** - actividade de acompanhamento pró-activo, orientação e controlo dos trabalhos de construção civil, legalmente imposta (nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 40/2015, de 1 de Junho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2018, de 14 de Junho), desenvolvida ao longo de toda a execução da obra cumprindo os deveres especiais estipulados no art.º 16 da citada lei e o disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação em vigor, exercida por profissional legalmente habilitado para o efeito (nomeado e remunerado pelo dono da obra); a direcção de fiscalização da obra visa garantir, entre outros, perante as entidades

administrativas, que a obra seja executada de acordo com o projecto aprovado e as disposições legais e regulamentares aplicáveis; esta função corresponde à agregação da anteriormente designada 'direcção técnica da obra' e 'fiscalização de obra'.

### 3 - **CARACTERIZAÇÃO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

#### 3.1 - **natureza da prestação de serviços**

Em todas as tarefas das quais a *iken-arquitectura* se encarregue, entre outras, naquelas cujo sucesso e resultado depender de terceiros que não se encontrem sobre a alçada directa da *iken-arquitectura*, como p.ex. nos serviços associados aos procedimentos administrativos de controlo prévio (licenciamento, autorização e comunicação prévia), a intervenção da *iken-arquitectura* deverá ser considerada como sendo uma *prestação de serviços com obrigação de meios* e não uma *prestação de serviços com obrigação de resultados*.

#### 3.2 - **serviços incluídos**

Só se consideram incluídos na prestação de serviços da *iken-arquitectura* os serviços expressamente referidos como tal em proposta de serviços ou contrato escrito de prestação de serviços.

Os serviços prestados pela *iken-arquitectura* abrangem, em regra e salvo estipulação em contrário contida em proposta ou contrato escrito, o especificado na PROPOSTA DE SERVIÇOS E HONORÁRIOS **ou, caso esta não exista, no documento intitulado STANDARD DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.**

#### 3.3 - **serviços excluídos**

Para além dos serviços não expressamente mencionados em proposta ou contrato escrito, ou aí referidos como estando excluídos, consideram-se sempre e em quaisquer circunstâncias excluídos das obrigações da *iken-arquitectura* os seguintes serviços, salvo menção em contrário:

- a elaboração, em qualquer fase do processo, de estudos de variantes a apresentar paralelamente às respectivas propostas base ou após a entrega das mesmas, sem prejuízo das que venham a revelar-se necessárias no âmbito do processo de controlo prévio junto da entidade licenciadora por motivo imputável à *iken-arquitectura*;
- as repetições de quaisquer estudos ou fases de trabalho, as quais se tornem necessárias por motivo alheio à *iken-arquitectura*, entre outros, por alteração dos parâmetros de planeamento e projecto ou dos requisitos programáticos anteriormente definidos mesmas sem prejuízo das que venham a revelar-

se necessárias no âmbito do processo de controlo prévio junto da entidade licenciadora por motivo imputável à *iken-arquitectura*;

- a revisão das peças escritas e desenhadas já aprovadas pelo *dono da obra / destinatário do serviço*;
- a redução ou ampliação de desenhos para formatos impostos pelo *dono da obra / destinatário do serviço*;
- o fornecimento de originais e/ou o fornecimento de peças escritas ou desenhadas em suporte informático, com excepção das especificamente mencionadas fornecer no contrato de prestação de serviços;
- a elaboração de projectos referente a obras artísticas porventura consideradas no projecto de arquitectura;
- a elaboração de projectos de decoração;
- a colaboração do autor do projecto na escolha de mobiliário ou objectos de decoração;
- a elaboração de modelos e maquetas, de qualquer espécie, entre outros, de apresentação;
- a elaboração de imagens 3D fotorealistas (imagens *renderizadas*);
- a elaboração de traduções, de qualquer espécie;
- a participação de técnicos especialistas ou consultores em áreas de conhecimento específico;
- a elaboração de contratos, entre outros, de empreitada;
- a realização de estudos de financiamento da obra;
- a realização de estudos económicos, entre outros, os necessários à obtenção de financiamento e/ou subvenções;
- as análises e os ensaios laboratoriais de materiais e/ou elementos de construção.

#### 3.3.1- **prestação de serviços excluídos**

A prestação pela *iken-arquitectura* de quaisquer serviços não discriminados na proposta ou no contrato de prestação de serviços será considerada como constituindo trabalho-a-mais e deverá desejavelmente ser objecto de acordo prévio quanto às condições e prazos de execução dos mesmos, bem como quanto ao valor dos respectivos honorários a pagar pelo *dono da obra / destinatário do serviço*. O acordo prévio deverá ser reduzido a escrito e aditado ao contrato de prestação de serviços celebrado, do qual passará a fazer parte integrante.

#### 3.4 - **despesas excluídas**

Mesmo que realizadas pela *iken-arquitectura* com vista à prossecução do objecto da proposta ou do contrato de prestação de serviços, consideram-se sempre e em quaisquer circunstâncias excluídas das obrigações da *iken-arquitectura* as seguintes despesas, as quais ficarão, conseqüentemente, a cargo do

*dono da obra / destinatário do serviço*, ainda que possam ter sido adiantadas pela *iken-arquitectura* e mesmo que porventura sem prévia autorização expressa deste:

- as despesas decorrentes do pedido de emissão de plantas topográficas e da apresentação de requerimentos junto da Administração Pública ou outras entidades, entre outros, concessionárias do serviço público;
- os custos de digitalização de documentos a entregar à Administração Pública, entre outros, dos documentos recepcionados em suporte físico de entidades externas consultadas;
- as despesas de deslocação, estadia e alimentação do arquitecto, seu representante e/ou qualquer elemento colaborador da sua equipa de trabalho, em qualquer fase ou etapa da prestação de serviços, mesmo que efectuadas em serviço afecto à prestação de serviços contratada, desde que o local de destino se situe fora da área do concelho no qual se localiza o escritório-sede da *iken-arquitectura* ou dos concelhos limítrofes a este.

### 3.5 - **modo de prestação de serviços**

#### 3.5.1 - **princípios gerais**

A *iken-arquitectura* compromete-se a desenvolver os serviços a si entregues ou a si contratados:

- a) em estrita observância da programação geral e da metodologia de trabalho acordada com o *dono da obra / destinatário do serviço*;
- b) com a competência e diligência adequadas, nomeadamente defendendo a cada momento, os legítimos interesses do *dono da obra / destinatário do serviço*, no que se refere às relações com terceiros;
- c) com a discrição adequada, nomeadamente não divulgando ou comunicando a terceiros, sem expresse consentimento do *dono da obra / destinatário do serviço*, qualquer informação deste recebida, bem como elementos, estudos ou resultados relacionados com a presente prestação de serviços, sem prejuízo do exercício pela *iken-arquitectura* dos direitos a esta reconhecidos no Código dos Direitos de Autor e no Estatuto da Ordem dos Arquitectos;
- d) no respeito pelas regras deontológicas convencionadas pela Ordem dos Arquitectos.

#### 3.5.2- **início das prestações de serviços**

Por regra, o desenvolvimento das tarefas incluídas nas acções das sucessivas etapas de trabalho apenas será iniciado após aprovação expressa do *dono de obra / destinatário do serviço* dos elementos entregues e correspondentes à etapa de trabalho e/ou acção antecedente, quando a estas entregas houver lugar.

### 3.5.3 - **sequência dos serviços**

Os serviços incluídos em proposta ou contrato escrito de prestação de serviços serão desenvolvidos de modo sequencial, de acordo com a ordem definida no plano de acção proposto pela *iken-arquitectura*.

### 3.5.4 - **faseamento de serviços**

Sempre que as partes tenham acordado na prestação faseada de qualquer dos serviços, a ordem estipulada para qualquer uma das respectivas fases de trabalho é inalterável, não sendo exigível a prestação dos serviços referentes a uma fase sem que se tenha verificado a conclusão da fase anterior, bem como a sua aprovação escrita pelo *dono da obra / destinatário do serviço*.

### 3.6. - **elementos a entregar**

#### 3.6.1 - **conteúdos e modo de apresentação**

Salvo acordo em contrário entre a *iken-arquitectura* e o *dono da obra / destinatário do serviço*, as entregas a formalizar no âmbito de qualquer prestação de serviços da *iken-arquitectura* deverão, quando referentes a projectos:

- a) conter os dados e informações necessários à boa descrição do objecto projectado, em nível de pormenorização adequado ao estado de desenvolvimento do projecto a que correspondem, e organizados de forma clara e criteriosa, utilizando grafismos de apresentação facilmente inteligíveis e simbologias sempre que possível normalizadas;
- b) incluir as peças escritas e desenhadas consideradas adequadas, entre outros, no caso dos dossiers de licenciamento oficial, as exigíveis pela legislação em vigor, apresentadas, consoante o exigido pela entidade administrativa, em suportes tradicionais (papel normal) ou digitais;
- c) ser organizadas e entregues preferencialmente em formato digital, através da disponibilização de ficheiros numa *cloud* acompanhadas de índice de consulta *hiperlinkado*, ou, em alternativa, em formato convencional (impresso) através da disponibilização em pasta-dossier.

#### 3.6.2 - **número de cópias**

Para além das cópias expressamente previstas fornecer na PROPOSTA DE SERVIÇOS E HONORÁRIOS no âmbito de determinada prestação de serviços, de todos os projectos, planos, relatórios ou outros elementos desenhados e escritos, produzidos no âmbito de qualquer prestação de serviços da *iken-arquitectura*, será por norma entregue até, no máximo, 1 (uma) cópia impressa, para apreciação e arquivo do dono da obra, desde que por este expressamente pedida.

Em alternativa, o *dono da obra / destinatário do serviço* poderá, se assim o preferir e desde que nesse sentido avise com a devida antecedência, solicitar que a entrega dos elementos em papel impresso seja substituída por entrega em suporte digital (CD).

### 3.6.3 - **formatos de apresentação**

Qualquer cópia impressa será apresentada em papel opaco, formato DIN (A4 ou maior), dobrado de acordo com a NP17.

Quaisquer elementos em suporte digital serão fornecidos apenas em formato de leitura (ficheiro não editável).

## 3.7 - **prazos para a prestação de serviços**

### 3.7.1 - **marcação de prazos**

Quando não expressamente previstos em proposta de serviços ou em contrato, os prazos-limite para a prestação pela *iken-arquitectura* de quaisquer serviços, entre outros, o fornecimento de quaisquer elementos escritos ou desenhados, serão acordados caso a caso, por acordo entre as partes, a fixar antes da sua prestação em documento escrito, desejavelmente aditado ao contrato, tomando sempre em consideração tanto a conveniência do dono da obra, dos projectistas (arquitectos e engenheiros) e restantes técnicos envolvidos, como a envergadura e complexidade dos trabalhos a realizar, bem como ainda outros factores circunstanciais, tais como, por exemplo, as exigências de terceiros ou a necessidade de cumprimento de prazos que venham a ser estipulados por entidades oficiais.

### 3.7.2 - **contagem de prazos**

Na falta de indicação expressa, todos os prazos porventura indicados na proposta ou no contrato de prestação de serviços serão contados em dias úteis.

### 3.7.3 - **início da contagem dos prazos**

Quando não expressamente definida em proposta ou contrato de serviços, a contagem do prazo acordado para a prestação de qualquer serviço iniciar-se-á com a respectiva incumbência escrita do *dono da obra / destinatário do serviço* à *iken-arquitectura*, e após confirmação da recepção da mesma por esta última.

Sem prejuízo do acima disposto, a contagem do prazo para a prestação de qualquer serviço, apenas se iniciará após o fornecimento, pelo *dono da obra / destinatário do serviço*, de toda a documentação, informação ou qualquer elemento de trabalho considerado indispensável à sua realização, bem como aquela a seu tempo oportunamente solicitada pela *iken-arquitectura*.

**3.7.4 - suspensão dos prazos**

Os prazos acordados para a prestação de quaisquer serviços consideram-se automaticamente suspensos:

- a) durante o período de aprovação do projecto por parte de entidades oficiais;
- b) durante o período de suspensão do contrato;
- c) ocorrendo motivo de força maior ou facto alheio à responsabilidade da *iken-arquitectura*;
- d) durante o mês de Agosto, assim como no período que medeia entre o Natal e o Ano Novo.

**3.7.5 - prorrogação dos prazos de entrega**

Os prazos acordados para a prestação de quaisquer serviços serão passíveis de prorrogação:

- a) por acordo entre as partes;
- b) por necessidade de elaboração de alterações ao projecto solicitadas pelo *dono da obra / destinatário do serviço*, ou resultantes da imposição de entidades oficiais;
- c) no caso da verificação de demora ou atraso na entrega, pelos serviços oficiais envolvidos, entre outros, da respectiva câmara municipal, de elementos indispensáveis à instrução dos processos de controlo prévio administrativo;
- d) no caso da verificação de demora ou atraso na entrega de qualquer elemento de trabalho, entre outros, de projectos da especialidade, a fornecer por entidades terceiras não contratadas pela *iken-arquitectura*;
- e) no caso da verificação de atrasos na aprovação oficial.

A parte que pretender a prorrogação de qualquer prazo deverá comunicar à outra, por escrito, a prorrogação de prazo pretendida e o facto que a motiva. A prorrogação de qualquer prazo será acordada expressamente pelas partes e reduzida a escrito, em documento a aditar ao contrato e do qual passará a fazer parte integrante. A inexistência de resposta escrita de uma das partes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, à proposta de prorrogação apresentada pela outra, determinará a aceitação da prorrogação de prazo proposta. O prazo cuja prorrogação tenha sido solicitada por qualquer das partes considerar-se-á suspenso desde a data de apresentação da proposta de prorrogação de prazo até ao momento em que as partes acordem sobre o mesmo.

A prorrogação de qualquer prazo, nos termos do presente artigo, não conduzirá à aplicação de qualquer penalidade à *iken-arquitectura*.

### 3.7.6 - penalidades por incumprimento dos prazos

O incumprimento dos prazos estabelecidos para a execução de qualquer das prestações de serviços, por factos não derivados de motivo de força maior, ou cuja justificação não haja sido aceite pelo *dono da obra / destinatário do serviço*, determinará uma penalidade, para a *iken-arquitectura*, calculada diariamente (sob consideração exclusiva dos dias úteis), pela aplicação das seguintes permissões ao valor da prestação de honorários vincenda:

- a) um por mil, nos primeiros quinze dias;
- b) dois por mil, a partir do décimo sexto e até ao trigésimo dia;
- c) dois e meio por mil, a partir do trigésimo primeiro e até ao quadragésimo quinto dia;
- d) três por mil, a partir do quadragésimo sexto até ao nonagésimo dia.

### 3.7.7 - limite máximo do valor da penalidade por atrasos

O valor das penalidades referidas no artigo anterior nunca poderá exceder o valor da prestação de honorários imediatamente vincenda, na acção a que diga respeito.

### 3.7.8 - modo de aplicação da penalidade por atrasos

O valor das penalidades a aplicar à *iken-arquitectura* por incumprimento dos prazos acordados será deduzido, pelo *dono da obra / destinatário do serviço*, ao valor da prestação de honorários vincenda, no momento do respectivo pagamento, devendo então serem considerados a favor da *iken-arquitectura* os dias que esta tenha porventura conseguido antecipar a satisfação de compromissos de entrega verificados em entregas antecedentes àquela que fundamenta a aplicação de penalidades.

## 4 - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO PRESTADOR E DESTINATÁRIO DOS SERVIÇOS

### 4.1 - deveres da *iken-arquitectura*

Incumbe à *iken-arquitectura*, no âmbito das prestações de serviços a si contratadas:

- a) informar o *dono da obra / destinatário do serviço*, com a devida exactidão e clareza, sempre que este o solicite expressamente, acerca do estado de desenvolvimento do(s) projecto(s) e dos estudos ou trabalhos em curso, bem como da ocorrência de qualquer circunstância que possa condicionar o regular desenvolvimento da prestação de serviços contratada;

- b) submeter à apreciação e aprovação do *dono da obra / destinatário do serviço*, os sucessivos estudos que for efectuando, procedendo às alterações ou correcções por este sugeridas, sem direito a qualquer indemnização ou encargos adicionais para o *dono da obra / destinatário do serviço* desde que estas se enquadrem inequivocamente no programa estabelecido no início da tarefa a que a entrega se refere;
- c) corrigir ou completar, sem encargos adicionais para o *dono da obra / destinatário do serviço*, os estudos e documentos que haja produzido e sejam manifestamente reconhecidos como insuficientes ou defeituosos.

#### 4.2 - **deveres do dono da obra / destinatário do serviço**

Incumbe ao *dono da obra / destinatário do serviço*, no âmbito das prestações de serviços por si contratadas à *iken-arquitectura*:

- a) prestar e fornecer as informações e os elementos indispensáveis ao início e ao desenvolvimento da prestação de serviços em causa;
- b) comunicar no prazo de 10 (dez) dias úteis após a recepção dos elementos submetidos à apreciação para aprovação, a eventual existência de deficiências ou irregularidades, independentemente da sua natureza ou importância;
- c) aprovar, por escrito, no prazo de 10 (dez) dias úteis após a respectiva recepção, os estudos, projectos ou quaisquer outros documentos submetidos à sua apreciação, considerando-se a ausência de acto expresso como aprovação tácita;
- d) não divulgar ou comunicar a terceiros, sem expresso consentimento da *iken-arquitectura*, qualquer informação da parte desta recebida com classificação de confidencialidade;
- e) respeitar os circuitos de comunicação ou relacionamento estabelecidos para a prestação de serviços, entre outros, os que envolvam terceiros;
- f) disponibilizar à *iken-arquitectura*, no final da obra, os elementos contabilísticos necessários ao cálculo definitivo do valor global da obra.

#### 4.3 - **direitos da iken-arquitectura**

À *iken-arquitectura* assiste o direito, a seu único e exclusivo critério, no âmbito das prestações de serviços a si contratadas, de:

- a) constituir a sua equipa de projecto, bem como, introduzir alterações na mesma, para o efeito substituindo parte ou a totalidade dos elementos que a compõem;
- b) subcontratar parte ou a totalidade dos serviços objecto do presente contrato a entidades da sua escolha;

c) divulgar, em qualquer altura e circunstância, ainda que sempre em pleno respeito do disposto no Estatuto da Ordem dos Arquitectos e respectivo Regulamento de Deontologia, bem como no Código dos Direitos de Autor (regulada pelo Decreto-Lei n.º 63/85, de 14 de Março, da Lei n.º 45/85, de 17 de Setembro e posteriores normas de alteração), os projectos e estudos produzidos no âmbito da prestação de serviços.

## 5 - **GARANTIAS**

### 5.1 - **garantias incluídas**

Qualquer prestação de serviços da *iken-arquitectura* no domínio da elaboração de projectos inclui, sem qualquer acréscimo de custo, uma garantia de cumprimento regulamentar (desde que acompanhada do respectivo termo de responsabilidade assinado) e uma garantia contra não-conformidades de projecto, nos termos da legislação em vigor.

### 5.2 - **garantias excluídas**

A não ser que expressamente referido na proposta ou convencionado em contrato escrito, as prestações de serviços da *iken-arquitectura* não incluem garantia de controlo de custo da obra, sendo que a indicação em PROPOSTA DE HONORÁRIOS E SERVIÇOS ou em CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS de um valor estimativo de obra ou até de um valor-limite de obra, por assentarem ambos necessariamente num conhecimento insipiente dos requisitos programáticos e por serem, assim, meramente indicativos de um objectivo a procurar atingir, não constitui uma assunção de responsabilidades por parte da *iken-arquitectura* no sentido de assegurar a elaboração de um projecto que garanta em absoluto e em quaisquer circunstâncias um custo de obra abaixo desses valores.

## 6 - **RESPONSABILIDADES**

### 6.1 - **erros ou danos imputáveis à *iken-arquitectura***

São da responsabilidade da *iken-arquitectura* os erros ou omissões, e consequentes danos em pessoas e bens, verificados e comprovados como graves, que sejam derivados de negligência ou inaptidão profissional, aferidos estes nos limites dos comportamentos e conhecimentos considerados de diligência média à data da celebração do contrato de prestação.

**6.2 - erros ou danos não imputáveis à *iken-arquitectura***

Quaisquer erros não verificados ou não comprovados nos termos do artigo anterior não são da responsabilidade da *iken-arquitectura*, entre outros:

- a) eventuais de erros ou omissões motivados por incorrecções ou deficiências nos elementos fornecidos pelo *dono da obra / destinatário do serviço*, e/ou por terceiros não contratados pela *iken-arquitectura*;
- b) eventuais danos ou prejuízos sofridos pela execução de obras sem a respectiva aprovação oficial, entre outros, camarária;
- c) eventuais erros ou danos decorrentes do não cumprimento do(s) projecto(s) na execução da obra por motivos não imputáveis à *iken-arquitectura*.

**6.3 - limite máximo de indemnizações**

O valor da indemnização derivada da imputação de responsabilidades à *iken-arquitectura* não poderá exceder o valor global dos honorários a que se refere a respectiva prestação de serviços.

**6.4 - responsabilidade por atrasos**

A responsabilidade da *iken-arquitectura* por mora no cumprimento dos prazos contratuais considera-se restrita à aplicação das penalidades previstas no artigo 3.7.7 [limite máximo da penalidade por atraso], supra.

**6.5 - prazo máximo para a exigibilidade de responsabilidades**

A exigibilidade da responsabilidade imputável à *iken-arquitectura* caduca findo que seja o período de 1 (um) ano contado da data de entrega dos documentos e/ou, se não houver lugar à produção de documentos, da data de prestação dos serviços, que se comprovem ter estado na origem do erro.

**6.6 - transferência da responsabilidade**

Qualquer responsabilidade da *iken-arquitectura* decorrente de contrato de prestação de serviços que celebre poderá ser transferida para uma entidade seguradora.

## 7 - **REMUNERAÇÃO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

### 7.1 - **valor dos honorários**

Os valores de honorários referidos em proposta ou contrato de prestação de serviços não incluem o IVA, que será acrescido a todos os valores vencidos, aquando da respectiva facturação, pela taxa legal então em vigor.

### 7.2 - **método de cálculo do valor dos honorários**

Os valores parciais de honorários, indicados em PROPOSTA DE SERVIÇOS E HONORÁRIOS ou em anexo de proposta de serviços intitulado LISTA DE ACÇÕES / SERVIÇOS INCLÚIDOS / HONORÁRIOS, foram calculados tendo por base, relativamente às diversas variáveis de cálculo em presença, os parâmetros especificados no ponto 'pressupostos subjacentes da proposta' da PROPOSTA DE SERVIÇOS E HONORÁRIOS ou do CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.

### 7.3 - **revisão do valor de honorários**

Os valores parciais de honorários serão sucessivamente revistos após conclusão de cada etapa de trabalho ou, em qualquer caso, após conclusão definitiva da obra (aquando da recepção provisória), em condições a acordar, sempre que uma alteração num qualquer dos pressupostos referidos na proposta ou no contrato de prestação de serviços se traduzir em factor de agravamento da prestação de serviços.

#### 7.3.1 - **fundamentos para a revisão do valor de honorários**

Constitui, entre outros, fundamento para a revisão de honorários, a ocorrência de uma das seguintes situações no decurso da prestação de serviços, com referência ao inicialmente definido e pressuposto em proposta ou contrato de prestação de serviços:

- a) a alteração da localização da obra;
- b) a alteração do tipo de intervenção, entre outros, se em vez de uma obra de construção de raiz a intervenção passar a preconizar ou incluir uma ampliação, remodelação e/ou restauro de edificação pré-existente;
- c) a alteração do destino funcional, entre outros, se em vez de um uso único a intervenção passar a preconizar uso(s) diversos tipologicamente distinto(s);
- d) a alteração do grau de dificuldade do projecto, com referência às categorias de obras previstas na Portaria n.º 255/2023, de 7 de Agosto;

- e) o aumento da dimensão da obra ou do valor da obra, decorrente da introdução de maior nível de complexidade ou de maior área de construção, com base nos valores das estimativas intercalares apresentadas pela *iken-arquitectura* ou do custo global final da obra, consoante o caso, mas somente quando se verificar que estes ultrapassem em mais de 5% o valor de obra inicialmente estimado e indicado em proposta ou contrato e prestação de serviços;
- f) as modificações substanciais introduzidas durante a prestação de serviços a pedido do *dono da obra / destinatário do serviço* no volume da construção ou no Programa Preliminar, ou modificações aceites pelo *dono da obra / destinatário do serviço* sob proposta da *iken-arquitectura*, durante o desenvolvimento de qualquer das prestações de serviços e que implique a alteração de elementos desenhados ou escritos já apresentados ao *dono da obra / destinatário do serviço*, mais ainda se os mesmos já foram por este aprovados;
- g) a alteração do modo de financiamento da obra;
- h) a alteração da modalidade de controlo prévio administrativo, entre outros, se a intervenção prevista na vez de se integrar, p.ex., no regime de isenção de controlo prévio passar a obrigar a comunicação prévia, ou se a intervenção prevista na vez de se encontrar sujeita a comunicação prévia passar a estar sujeita a processo de autorização ou licenciamento;
- i) a alteração do faseamento e regime de execução da obra, entre outros, se, tendo estado previsto o regime de execução por empreitada geral, for posteriormente adoptado o regime de execução por empreitadas parcelares ou o regime de administração directa pelo dono da obra, ou se, tendo estado prevista a execução não faseada, for posteriormente adoptada uma execução da obra por fases, e que estas alterações venham, por exemplo, a exigir da *iken-arquitectura* a organização de processos parciais destinados a definir autonomamente cada uma das empreitadas ou fases de execução;
- j) a alteração do modo de selecção dos empreiteiros;
- k) o início de execução de obra posterior ao decurso do prazo de 3 (três) anos a contar da data de assinatura do contrato ou de 1 (um) ano a contar da data de apresentação do projecto de execução;
- l) a demora na conclusão da obra para além da data de execução da obras inicialmente prevista no contrato de empreitada por motivos não imputáveis à *iken-arquitectura*;
- m) a demora na conclusão da prestação de serviços para além da data de conclusão do processo de obras prevista no contrato, originada por motivos não imputáveis à *iken-arquitectura*.

Não haverá redução de honorários se alterações ao programa de qualidade e volume de obra, introduzidas por motivos alheios à *iken-arquitectura*, interferirem no preço da adjudicação da obra motivando uma redução no seu custo final relativamente às estimativas iniciais ou aos orçamentos aprovados.

Não haverá igualmente redução de honorários por dispensa de apresentação formal de entregas convencionadas em proposta ou contrato de prestação de serviços.

#### 7.3.2 - cálculo automático do agravamento de honorários

O agravamento de honorários supra referido será calculado cumulativamente, da seguinte forma:

- a) para o caso referido na alínea e) do artigo anterior, o valor global dos honorários será agravado na proporção directa entre o valor global de obra inicial e o valor intercalar ou final, isto é, na justa proporção do aumento verificado nas sucessivas estimativas intercalares ou no custo final da obra;
- b) nas restantes situações, a revisão dos honorários far-se-á em condições a acordar entre o *dono da obra / destinatário do serviço* e a *iken-arquitectura*, após tomada de conhecimento das circunstâncias alteradas e desejavelmente antes da realização das tarefas a que houver lugar por consequência das alterações introduzidas.

#### 7.4 - honorários por repetições de trabalhos e/ou revisões de documentos

A repetição de quaisquer serviços, estudos ou fases de trabalho, bem como a revisão de quaisquer peças escritas e desenhadas, quer estas já tenham sido ou não aprovadas pelo *dono da obra / destinatário do serviço*, por motivos não imputáveis à *iken-arquitectura*, determinará para esta o direito de receber do *dono da obra / destinatário do serviço* honorários suplementares, em valor a acordar pelas partes, previamente à respectiva repetição ou revisão, o qual deverá ser reduzido a escrito em documento a aditar ao contrato de prestação de serviços e do qual passará a fazer parte integrante.

#### 7.5 - vencimentos

##### 7.5.1 - vencimento de honorários

Os honorários referentes a quaisquer serviços ou trabalhos acordados vencem-se, salvo acordo expresso das partes em contrário, no acto de entrega dos respectivos elementos ou, quando não haja dado lugar à produção de documentos, logo após a conclusão da prestação dos serviços a que estes se referem.

##### 7.5.2 - vencimento de despesas excluídas

O pagamento das despesas excluídas, ou equiparadas, vence-se no momento da sua realização pela *iken-arquitectura*.

## 7.6 - pedidos de pagamentos

### 7.6.1 - pedidos de pagamento de honorários

O pagamento de honorários vencidos será reclamado pela *iken-arquitectura* mediante apresentação ao *dono da obra / destinatário do serviço* da respectiva nota de honorários ou factura.

### 7.6.2 - pedidos de pagamento de despesas

A restituição de despesas vencidas será reclamada pela *iken-arquitectura* mediante apresentação ao *dono da obra / destinatário do serviço* da respectiva nota de despesas ou nota de débito, acompanhada, caso expressamente solicitado por este, da cópia dos respectivos recibos comprovativos.

### 7.6.3 - conferência de honorários e despesas

Caso pretendido pelo *dono da obra / destinatário do serviço*, a *iken-arquitectura* procederá ao envio prévio de resumos de honorários e/ou despesas vencidos, devidamente discriminados, para efeito de sua verificação de conformidade, considerando-se a ausência de acto expresso no prazo de 5 dias úteis como aprovação tácita.

## 7.7 - condições e prazos de pagamento

### 7.7.1 - pagamento de honorários (valor global)

7.7.1.1 - O pagamento dos honorários em 'valor global' será repartido nas prestações ao diante especificadas:

- primeira: em valor fixo, no montante de 15% do valor global de honorários, a ser liquidada no próprio acto de adjudicação da proposta de serviços, a título de confirmação da mesma, ou de celebração do contrato escrito;
- segunda e seguintes: em valores variáveis, correspondentes aos somatórios dos valores parciais de honorários vencidos relativos a serviços entretanto prestados, reduzidas em 15% do seu valor para compensação do montante de honorários recebido aquando da adjudicação, a serem liquidadas no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis após a apresentação pela *iken-arquitectura* da correspondente nota de honorários ou factura.

7.7.1.2 - O pagamento das prestações relativas a serviços para os quais se encontre previsto um desenvolvimento faseado (como p.ex. a elaboração de projectos de arquitectura e/ou de especialidades) ou para os quais se preveja um tempo de execução prolongado, isto é, superior a 2 (dois) meses, será repartido, de acordo com o subescalamento de pagamentos indicado na PROPOSTA DE SERVIÇOS E HONORÁRIOS ou em

pagamentos mensais até perfazer o valor total estipulado para a acção em causa (reduzido sempre do percentual de adjudicação já cobrado).

7.7.2 - **pagamento de honorários (valores unitários suplementares)**

O pagamento dos honorários em 'valor unitário suplementar' será realizado em pagamentos não fraccionados, a efectuar no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis após a apresentação pela *iken-arquitectura* da correspondente nota de honorários ou factura.

7.7.3 - **pagamento de honorários (valores avencados)**

O pagamento dos honorários em 'valor de avença mensal' será realizado mensalmente, até ao oitavo dia do mês.

No caso desta avença se referir ao acompanhamento da obra, o pagamento terá início no mês em que se verifica o arranque da obra (consignação da obra) e término no mês subsequente àquele em que se tenha verificado a conclusão da obra (recepção provisória da obra).

7.7.4 - **pagamento de despesas**

A restituição das despesas efectuadas por conta do *dono da obra / destinatário do serviço* será realizada em pagamentos não fraccionados, a efectuar no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após a apresentação pela *iken-arquitectura* da correspondente nota de despesas ou nota de débito.

7.8 - **atrasos no pagamento**

7.8.1 - **penalidades pelo atraso no pagamento**

O não pagamento atempado de quaisquer honorários e despesas devidos fará incorrer o *dono da obra / destinatário do serviço* no pagamento de juros de mora, calculados à taxa legal, desde o respectivo vencimento até efectivo pagamento, para além de outras penalidades ou do exercício de outros direitos porventura previstos em contrato vigente.

7.8.2 - **liquidação de juros de mora**

O pagamento das importâncias correspondentes aos juros moratórios deverá ser efectuado no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após a apresentação pela *iken-arquitectura* da correspondente nota de débito.

**7.9 - honorários a pagar em caso de desistência ou suspensão temporária**

Em caso de desistência definitiva por parte do dono da obra da prestação de serviços contratada à *iken-arquitectura*, devida a que motivo for, ou em caso de sua suspensão por período superior a 1 (um) ano, devida a motivo não-imputável à *iken-arquitectura*, a remuneração da prestação de serviços em causa será concluída pelo pagamento dos honorários vencidos, do pagamento integral dos honorários referentes às prestações de serviço iniciadas, acrescida do pagamento, a título de indemnização compensatória pelos lucros cessantes, de 15% dos honorários vincendos.

**8 - OUTROS****8.1 - direito aplicável**

A lei aplicável às presentes CONDIÇÕES GERAIS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS e/ou aos CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS nos quais a *iken-arquitectura* intervém como outorgante, bem como, aos casos porventura omissos é a portuguesa.

**8.2 - resolução de conflitos**

Nos termos do disposto na Lei n.º 144/2015 de 8 de Setembro, a *iken-arquitectura* declara-se disponível para promover a resolução de eventuais litígios emergentes das prestações de serviço a si contratadas por via das 'formas alternativas de resolução de litígios'.

**8.2.1 - competência para dirimir litígios de consumo**

(1) Em caso de litígio de consumo, definido nos termos do disposto na Lei n.º 144/2015, de 8 de Setembro, o consumidor pode recorrer à entidade de resolução alternativa de litígios de consumo competente (ver entidades no Portal do Consumidor - [www.consumidor.pt](http://www.consumidor.pt)).

(2) Sem prejuízo do disposto na legislação, nos estatutos e nos regulamentos a que as entidades de resolução alternativa de litígios de consumo se encontram vinculadas, considera-se competente para dirimir o litígio de consumo, a entidade de resolução alternativa de litígios de consumo do local da celebração do contrato de compra e venda do bem ou da prestação de serviços ou em alternativa a entidade de resolução alternativa de competência especializada, caso exista para o sector em questão.

(3) Caso não exista entidade de resolução alternativa de litígios com competência no local da celebração do contrato ou a(s) existente(s) não se considere(m) competente(s) em razão do valor deste, o consumidor pode recorrer ao Centro Nacional de Informação e Arbitragem de Conflitos de Consumo, sito

em Lisboa, com o endereço electrónico: [cniacc@unl.pt](mailto:cniacc@unl.pt) e disponível na página [www.arbitragemdeconsumo.org](http://www.arbitragemdeconsumo.org).

8.3 - **autorizações implícitas**

A aceitação por parte do *dono da obra / destinatário do serviço* de proposta de prestação de serviços e honorários da *iken-arquitectura*, ou a celebração de contrato de prestação de serviços entre este e a *iken-arquitectura* compreende, implicitamente, sempre a autorização para afixação de painel publicitário da empresa no local da obra e ainda a autorização para divulgação do projecto e da obra em sites, redes sociais digitais e noutras publicações, sem prejuízo da observância das regras deontológicas vigentes aplicáveis.

8.4 - **reserva de propriedade intelectual**

As propostas arquitectónicas e de engenharia contempladas em estudos e projectos apresentados pela *iken-arquitectura* são propriedade desta, encontrando-se protegidas, consoante o caso, por Direito de Autor ou Direito de Propriedade Industrial, consoante o caso, não podendo ser utilizadas por terceiros sem expressa e prévia autorização escrita.