

CONTRATO DE PARCERIA EMPRESARIAL E OUTRAS AVENÇAS QUE FAZEM ENTRE SI,

De um lado, a imobiliária **LUKA IMOVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob Nº 18.316.942/0001-49, estabelecida em Presidente Prudente/SP à Rua Padre João Goetz Nº 907, Vila Guaira, CEP 19061-460, por seus sócios e administradores **Lucas Marcel Jusfredo Falcon**, brasileiro, solteiro, maior, gerente de locação, portador do RG Nº 45.045.373-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob Nº 364.463.548-00 e/ou **Leonardo Krasucki de Alencar**, brasileiro, casado, gerente administrativo, portador do RG. Nº 34.469.029-5SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob Nº 304.813.978-84, residentes e domiciliados em Presidente Prudente/SP, doravante denominada de PRIMEIRA PARCEIRA (IMOBILIÁRIA);

De outro lado, escritório de arquitetura **NOME DA EMPRESA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob Nº **00.000.000/0001-00**, estabelecida em **CIDADE/ESTADO** à Rua/Av. **Fulano de tal**, nº. **000**. Bairro **tal**, por seu sócio(a) e administrador (a) **Fulano(a) de tal**, brasileiro(a), **ESTADO CIVIL**, **profissão**, portador(a) do RG. Nº **----- ???/SP**, inscrito no CPF/MF sob Nº **-----**, residente e domiciliado em **cidade/estado**, aqui denominada de **SEGUNDA PARCEIRA (ESRITÓRIO DE ARQUITETURA);**

Por este particular instrumento, as partes supramencionadas resolvem de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmar o presente Contrato de Parceria com vistas a estabelecer os termos e condições de uma parceria entre a **PRIMEIRA PARCEIRA** e a **SEGUNDA PARCEIRA**, a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Visa o presente instrumento estabelecer a **parceria** e a **cooperação** entre as partes, com a finalidade de realizarem ações conjuntas ligadas às atividades comerciais e *expertise* de ambas as partes. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, A **SEGUNDA PARCEIRA** [arquiteto(a)], aliado(a) às ideias e *expertise* da **PRIMEIRA PARCEIRA** no tocante ao perfil do imóvel no mercado e, para contribuir com o chamamento do cliente (locatário ou investidor interessado), se compromete a prestar serviços de **elaboração de projeto arquitetônico, estudos iniciais de implantação, estudo de massa e diretrizes iniciais**, para os imóveis administrados ou que virão a ser administrados pela **PRIMEIRA PARCEIRA**, sob a supervisão da **PRIMEIRA PARCEIRA**, tudo conforme solicitação prévia, na condição de risco comercial, ou seja, os honorários serão devidos somente se houver êxito na locação, cujos valores serão arcados pelo cliente da **PRIMEIRA PARCEIRA** (proprietário do imóvel), sendo a **PRIMEIRA PARCEIRA**, responsável pelos tramites e processos com o proprietário do imóvel.

Parágrafo Primeiro: A **PRIMEIRA PARCEIRA** apresentará para a **SEGUNDA PARCEIRA**, o que vislumbra implantar nos imóveis que administra / intermedia, com o objetivo de captar interessados em locar (locatário) ou adquirir (investidores potenciais) o imóvel / empreendimento, onde o objetivo principal da imobiliária **PRIMEIRA PARCEIRA** é fomentar as intermediações / administrações dos imóveis de seus clientes de forma diferenciada do mercado imobiliário (locação atípica / venda direcionada), onde novas demandas / projetos serão solicitados pela imobiliária **PRIMEIRA PARCEIRA**, que dará todo o feedback para a **SEGUNDA PARCEIRA** elaborar o projeto arquitetônico / estudo que necessita.

Parágrafo Segundo: Entende-se como sendo **locação atípica**, àquela cuja locação de imóvel com locatário interessado que precisa ou deseja padronizar o imóvel de acordo com o seu seguimento comercial - "LOCAÇÃO SOB MEDIDA", onde a **PRIMEIRA PARCEIRA** intermedia as tratativas comerciais entre proprietário (locador) do imóvel e possível locatário.

Parágrafo Terceiro: Entende-se como sendo **venda direcionada**, àquela cuja a venda do imóvel está sendo direcionada para algum cliente/investidor, e para facilitar as apresentações, se faz necessário apresentar estudos e projetos que facilitam os entendimentos dos envolvidos.

Parágrafo Quarto: Para o desenvolvimento do objeto do presente contrato a **SEGUNDA PARCEIRA** obedecerá às seguintes fases:

1. Estudo Preliminar, seguindo as diretrizes municipais (zoneamento municipal);
2. Estudos de massa com apresentação de um Anteprojeto;
3. Perspectivas em 3D;
4. Projeto legal (para aprovação das autoridades competentes).



Parágrafo Quarto: os projetos Projeto Executivo (que será executado à parte, cuja negociação será exclusivamente realizada entre a **SEGUNDA PARCEIRA** e o interessado, podendo ser o proprietário ou o locatário).

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DESPESAS E DOS RENDIMENTOS

Cada uma das partes se responsabilizará pelas despesas decorrentes das atividades sob sua responsabilidade. Outrossim, a **SEGUNDA PARCEIRA** responderá por qualquer prejuízo que direta ou indiretamente cause à **PRIMEIRA PARCEIRA**, seja por ação ou omissão sua ou de seus prepostos, funcionários ou colaboradores.

Parágrafo Primeiro: A remuneração pelos serviços prestados pela **SEGUNDA PARCEIRA** no que diz respeito locação atípica pode variar entre 30% a 100% do valor de um (01) aluguel acordado entre proprietário/locador e locatário, onde o percentual será definido antes de iniciar os trabalhos, e será **devida tão somente no êxito** e paga diretamente pelo proprietário do imóvel (ou locatário, conforme acordado entre as partes proprietário e locatário) à **SEGUNDA PARCEIRA**.

Parágrafo Segundo: Além de receber os honorários para fazer os estudos iniciais de implantação e diretrizes iniciais, conforme descrito no parágrafo acima, a **SEGUNDA PARCEIRA** (arquiteto) poderá prestar serviço para o futuro locatário ou para o proprietário do imóvel, onde a **PRIMEIRA PARCEIRA** não terá participação nenhuma nessa remuneração, nem tão pouco responsabilidades de ordem material e/ou moral, ficando a **SEGUNDA PARCEIRA** livre para estabelecer valores e/ou condições diretamente com o responsável pela construção (locatário e/ou proprietário).

Parágrafo Terceiro: Fica estabelecido entre as partes que o condão deste contrato de parceria não vincula a obrigatoriedade do cliente (locatário ou locador) em contratar com a **SEGUNDA PARCEIRA**, para continuar a prestação de serviço com projetos complementares, detalhamentos de interiores, entre outros, nem tampouco, será reembolsado (a **SEGUNDA PARCEIRA**) das despesas dispendidas para este fim.

Parágrafo Quarto: Fica estabelecido entre os PARCEIROS que a cada novo trabalho solicitado pela **PRIMEIRA PARCEIRA** à **SEGUNDA PARCEIRA**, em conformidade com o disposto no parágrafo terceiro da cláusula 1ª deste instrumento, será formalizado um documento apartado onde constará discriminada a prestação dos serviços, os valores acordados (remuneração) e a forma de pagamento, ficando deste já acordado, que o trabalho só será remunerado, se houver a comercialização para os locatários ou investidores.

Parágrafo Quinto: A **PRIMEIRA PARCEIRA** não será responsável pelos pagamentos dos honorários da **SEGUNDA PARCEIRA**, mesmo que exista inadimplência por parte do seu cliente, exceto se ficar estabelecido desde o início do projeto, que a responsabilidade de pagamento será da **PRIMEIRA PARCEIRA**.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA, DA ALTERAÇÃO E DA RESCISÃO

O presente contrato vigorará pelo prazo indeterminado, iniciando-se na data de sua assinatura e poderá ser alterado mediante termo aditivo competente, assim como poderá ser rescindido em comum acordo entre as partes ou unilateralmente a qualquer tempo, mediante comunicação por escrito à outra parte, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem que caiba qualquer direito de indenização na hipótese de uma das partes: (i) entrar em liquidação judicial ou extrajudicial, tiver requerido a falência ou requerer concordata.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

I- São obrigações exclusivas da **SEGUNDA PARCEIRA**:

- a) Prestar os serviços contratados na forma e modo ajustados, dentro das normas e especificações técnicas aplicáveis à espécie;
- b) Executar os serviços contratados, visando sempre atingir o melhor resultado, sob sua exclusiva responsabilidade, sendo-lhe vedada a transferência dos mesmos a terceiros, sem prévia e expressa concordância da **PRIMEIRA PARCEIRA**;
- c) A total responsabilidade pelos atos e/ou omissões praticados por seus empregados/prepostos/colaboradores, bem como pelos danos de qualquer natureza que os mesmos venham a sofrer ou causar para a **PRIMEIRA PARCEIRA**, seus clientes (proprietário/locatário) ou terceiros em geral, em decorrência da prestação dos serviços prestados neste contrato;
- d) O pagamento da remuneração de seus empregados/estagiários/prepostos/colaboradores, sendo responsável por todos e quaisquer ônus e encargos decorrentes da legislação trabalhista, fiscal e previdenciária, além dos



impostos, taxas, obrigações, despesas e afins, que venham a ser reclamados ou tornados obrigatórios em decorrência das obrigações assumidas neste contrato;

e) A responsabilidade única e exclusiva por qualquer espécie de indenização pleiteada por seus empregados/estagiários/prepostos/colaboradores, principalmente no tocante a reclamações trabalhistas e acidentes do trabalho;

f) O cumprimento de todas as determinações impostas pelas autoridades públicas competentes, relativas aos serviços aqui contratados, bem como o pagamento de todos os tributos federais, estaduais e municipais que incidam ou venham a incidir sobre os mesmo;

g) A total responsabilidade pelas despesas decorrentes dos serviços ora contratados, seja por exigência legal ou em decorrência da necessidade dos serviços, nada podendo ser cobrado ou exigido da **PRIMEIRA PARCEIRA**, desde que não haja qualquer outra expressa previsão contratual em contrário.

II- São obrigações exclusivas da **PRIMEIRA PARCEIRA**:

a) Comunicar a **SEGUNDA PARCEIRA** sobre as reclamações feitas contra seus empregados/prepostos/colaboradores, bem como com relação a danos por eles causados.

b) Colocar à disposição da **SEGUNDA PARCEIRA** todas as informações e/ou documentações solicitadas e necessários para desenvolver o trabalho.

CLÁUSULA SEXTA - DA PARCERIA

A **PRIMEIRA PARCEIRA** (Imobiliária) disponibilizará à **SEGUNDA PARCEIRA**, seu espaço físico (salas e demais dependências e estrutura da imobiliária), caso a **SEGUNDA PARCEIRA** tenha interesse em utilizar-se do local, para que ela e/ou seus empregados/estagiários/prepostos/colaboradores utilize da estrutura da Imobiliária, com o intuito de facilitar os processos e/ou procedimentos que requer a parceria, sem qualquer vínculo empregatício e/ou subordinação para com a **PRIMEIRA PARCEIRA** (Imobiliária). A utilização do espaço físico disponibilizado pela **PRIMEIRA PARCEIRA** será durante o horário de expediente da imobiliária e não será devido qualquer valor de aluguel do espaço cedido.

Parágrafo Primeiro: As **PARCEIRAS** poderão promover encontros/reuniões, que serão previamente agendados entre as partes, podendo ser semanal, quinzenal, ou quando convir, para que todos os envolvidos no(s) projeto(s), apresentem para os demais colaboradores e parceiros da Imobiliária e do Escritório de Arquitetura, tomarem ciência do que está sendo desenvolvido pelas partes.

Parágrafo Segundo: Visto que a **PARCEIRA** envolve o conhecimento e expertise de ambas as partes, os projetos desenvolvidos em conjunto, não poderão ser reaproveitados para o mesmo imóvel, com proprietários diferentes, sem que a Luka (**PRIMEIRA PARCEIRA**) esteja participando da intermediação.

Parágrafo Terceiro: As divulgações dos projetos deverão ser autorizados pelas partes, onde deverão ajustar oportunamente a divulgação, em conjunto ou isoladamente.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES

A **SEGUNDA PARCEIRA** prestará os serviços constantes deste instrumento sem qualquer exclusividade, desempenhando atividades para terceiros em geral, desde que não haja conflito de interesses com o pactuado no presente contrato. Nesse mesmo sentido, a parceria aqui estabelecida não é exclusiva da **SEGUNDA PARCEIRA**, podendo a Imobiliária (**PRIMEIRA PARCEIRA**) firmar novas parcerias com outras empresas o profissionais liberais no ramo da Arquitetura.

Parágrafo Único: O presente contrato não implica em qualquer vínculo empregatício da **SEGUNDA PARCEIRA** pelos serviços prestados à **PRIMEIRA PARCEIRA**, nem tampouco com relação aos funcionários e colaboradores (se houver) da **SEGUNDA PARCEIRA** destacados para operarem diretamente para a **PRIMEIRA PARCEIRA**.

CLÁUSULA OITAVA - DO FORO

Elegem as partes o foro da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas todas e quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais especial e privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento particular, em 02 (duas) vias, juntamente com duas (2) testemunhas abaixo qualificadas.



Presidente Prudente/SP, 00 de mês de 2020.

LUKA IMOVEIS LTDA.
Lucas Marcel Jusfredo Falcon e/ou Leonardo Krasucki de Alencar
PRIMEIRA PARCEIRA - IMOBILIÁRIA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
SEGUNDA PARCEIRA - ARQUITETO (A)

TESTEMUNHAS:

1.-----
Nome: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CPF/MF: 000.000.000-00

2.-----
NOME: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CPF/MF: 000.000.000-00

CRECI-SP 24.677-J

