



TRANSAÇÕES COMERCIAIS

FAÇA TUDO POR ESCRITO PARA NÃO TER DOR DE CABEÇA

VICTOR LAGO

Entre os Estados Unidos e o Brasil – dois gigantes da economia global – existem diferenças culturais flagrantes na maneira como os negócios são legalmente realizados. Os brasileiros e os norte-americanos, sem dúvida alguma, possuem conceitos opostos em relação à conveniência ou não de um contrato escrito para garantir o sucesso das transações comerciais. De qualquer maneira, em face da imprevisibilidade dos desafios que podem surgir no mundo dos negócios, vale a pena precaver-se dos imprevistos median-

te a proteção de um contrato escrito, principalmente quando se trata de transações com fornecedores, consumidores, empregados, etc.

No Brasil, as leis civis são mais formais e prescrevem uma série de exigências específicas para a elaboração dos contratos. Nos Estados Unidos, porém, o sistema do direito costumeiro é geralmente menos rígido, permitindo às partes criarem compromissos entre si legalmente executáveis sem formalidades especiais. A diferença existente entre estes sistemas jurídicos reflete na cultura popular dos dois países, também distintas

entre si no tocante ao uso ou desuso dos contratos escritos como garantia dos negócios habituais.

Na América do Norte, é usual firmar por escrito acordos de negócios entre duas ou mais partes, especialmente quando envolve somas de dinheiro e obrigações repetitivas que se estendem ao longo do tempo. No Brasil, ao contrário, muitas transações são feitas informalmente por um simples aperto de mãos entre as partes interessadas, sem nenhum acordo por escrito. E quando chegam nos Estados Unidos, alguns imigrantes brasileiros trazem na bagagem esta

prática de fazerem os negócios de modo informal, por receio talvez de assinarem algum contrato.

Na terra do Tio Sam, contudo, realizar negócios mediante um simples aperto de mãos – ou seja: sem nenhuma garantia por escrito – pode ocasionar sérios riscos. Primeiramente, existe um fator psicológico que predispõe os negociantes norte-americanos a não acreditarem na seriedade de uma transação que não tenha sido sacramentada por escrito. Aliás, a simplicidade do direito comum norte-americano, conforme dissemos, incentiva as negociações por escrito. Além disso, em determinadas transações, as leis exigem a elaboração de um documento escrito e com a assinatura pelo menos da parte que assumiu a obrigação. Estas leis são, basicamente, o Estatuto das Fraudes (Statute of Frauds) e o Código Comercial Uniforme (Uniform Commercial Code).

Na Flórida, por exemplo, os acordos sujeitos ao Estatuto das Fraudes são basicamente os seguintes: contratos para compra e venda de imóveis; contratos com prazo de duração

"Na América do Norte, é usual firmar por escrito acordos de negócios entre duas ou mais partes, especialmente quando envolve somas de dinheiro e obrigações repetitivas que se estendem ao longo do tempo. "

por mais de um ano, em especial, os contratos de locação; acordos em que uma das partes obriga-se a pagar alguma dívida; acordos que garantem determinados tratamentos médicos; e contratos de casamento. Por outro lado, o Código Comercial Uniforme determina a obrigatoriedade de um contrato escrito para as transações comerciais que envolvam o pagamento de determinadas mercadorias por preço acima de 500 dólares. Sendo assim, é imprescindível a existência de um contrato escrito, quando tais leis assim exigem, para que a parte interessada possa eventualmente mandar em juízo o cumprimento da obrigação que compete a outra parte.

Portanto, nas operações de negócios realizadas neste país, é prudente o uso de um conjunto de formulários de contratos a serem preenchidos e assinados pelas partes (a empresa de um lado; vendedores e clientes do outro lado). No entanto, estes formulários devem ser fornecidos por um advogado que esteja familiarizado com o tipo de negócio a ser realizado e que tenha ampla experiência na elaboração de



Hebron Church

Southeastern Spanish District Council of Assembly of God



1ª Congresso de Mulheres

AFIMC Qual é a tua petição? Ester 5:3



Preletoras:

MARÇO

Dia 13

8:00pm
Culto de Abertura
Festa de Purim
10:00pm
Vigília de Adoração

Dia 14

10:00am às 12:00pm
Palestras
2:00pm às 4:00pm
Encontro com o Rei
7:00pm - Festa de Purim

Dia 15

7:00pm
Culto
Festa de Purim



Pra. Consuelo
Hebron Church



Miss. Kezia Souza



Miss. Irenilce Peters



Miss. Lúcia Rocha



Cantora
Alexia Ferreira



Cantora
Cristina da Cruz

3266 NW 99th Way - Coral Springs FL | Info: 954.695.5504

Entrada Franca. Jantar ao final dos serviços. Favor confirmar presença.



"Uma vez amparada por contratos juridicamente bem elaborados, a empresa encontra-se preparada para enfrentar com sucesso qualquer disputa judicial emergente de eventuais desavenças contratuais entre as partes. Em tais circunstâncias, a empresa poderá tirar vantagem dos termos do contrato para discutir as bases de uma negociação que melhor lhe convenha."

contratos comerciais. Para começar, o estabelecimento comercial deve adotar diferentes formulários de acordo com cada situação, mediante uma consulta prévia com o advogado para uma boa análise dos negócios almejados.

Por exemplo, nas transações realizadas com fornecedores, consumidores, vendedores autônomos, ou ainda vendedores com vínculo empregatício, diferentes tipos de formulários serão utilizados para cada caso, observadas também as leis inerentes a cada estado do país. Por conseguinte, o foro de jurisdição para todas as disputas judiciais deve ser aquele do condado onde se situa a sede principal da empresa, a qual poderá ainda valer-se de uma cláusula limitativa da sua responsabilidade, caso venha a dar causa à quebra contratual, podendo assim livrar-se do pagamento de diversas verbas punitivas, dentre elas os honorários de sucumbência.

Por estas razões, todos os esforços devem ser feitos para persuadir a outra parte a utilizar o formulário padrão da empresa, efetuando-se apenas as alterações relativas ao caso concreto. É importante também que as partes responsáveis pelas vendas e resultados da empresa não vejam

a adoção de tais medidas como um obstáculo a impedir ou desestimular o bom resultado das transações. Ao invés, tais pessoas devem ser encorajadas a obterem os formulários assinados pelos clientes ou vendedores, ficando as respectivas comissões de vendas condicionadas à assinatura de tais documentos.

Uma vez elaborados de acordo com as necessidades específicas de cada empresa, os formulários de contratos tornam-se uma prática segura e aplicável em todas as transações cabíveis, além do que podem ser facilmente preenchidos. Convém ainda esclarecer que, nos Estados Unidos, os contratos não necessitam de ser elaborados por notários públicos em cartórios oficiais, o que não ocorre em diversos países.

No Brasil, por exemplo, o direito civil requer o reconhecimento de firmas pelos cartórios públicos em todos os contratos de um modo geral, sendo que alguns deles são obrigatoriamente lavrados por escrituras públicas, as quais devem ser ainda registradas nos cartórios imobiliários quando se tratar de determinadas operações, tais como a hipoteca ou compra e venda de bens imóveis.

Nos Estados Unidos, porém, nem sempre é necessário o reconhecimento público de assinaturas em contratos. E os notários públicos que fazem este serviço não estão vinculados a cartórios oficiais, podendo ser facilmente localizados em diversos estabelecimentos comerciais e bancários, assim como em qualquer escritório profissional. Note-se, no entanto, que uma assinatura autenticada pelo notário dispensa a comprovação de sua legitimidade em juízo. Por isso, é sempre bom consultar um advogado para verificar a necessidade ou não do selo notarial no contrato.

Uma vez amparada por contratos juridicamente bem elaborados, a empresa encontra-se preparada para enfrentar com sucesso qualquer disputa judicial emergente de eventuais desavenças contratuais entre as partes. Em tais circunstâncias, a empresa poderá tirar vantagem dos termos do contrato para discutir as bases de uma negociação que melhor lhe convenha. Portanto, caso a parte contrária dê causa ao descumprimento de suas obrigações, esta poderá primeiramente receber uma carta de cobrança, escrita pelo advogado da empresa. Se a carta não surtir efeito, o próximo passo será evidente-

mente uma demanda judicial por quebra contratual. A sentença que julga a ação procedente converte-se em um título executivo que confere à empresa credora o direito de penhorar os bens da parte sucumbente como garantia do pagamento da dívida objeto da demanda. Muito embora este processo acarrete despesas com honorários de advogado, é possível, às vezes, pagar esta verba ao final do processo nos termos de um contrato de honorários que se chama "contingency fees". Em tais circunstâncias, a parte interessada terá apenas as custas processuais como despesas iniciais.

Numa economia difícil, os empresários são forçados a fazerem determinadas escolhas para pouparem o capital de suas empresas, dando prioridade a determinados gastos em detrimento de outros que acabam por ser cortados do orçamento. Para melhor ilustrar esta realidade, vamos supor que uma companhia de administração de imóveis está tentando reduzir as suas despesas operacionais para não extrapolar o orçamento de 2009. Por outro lado, a limpeza

dos imóveis administrados é feita por duas companhias distintas. Uma delas está amparada por um contrato de prestação de serviços, e a outra não. Provavelmente, esta última enfrentará algumas adversidades impostas pela empresa tomadora do serviço, a qual poderá dispensar os serviços de limpeza sem notificação prévia, ou barganhar uma redução de preço e ainda alterar os termos de pagamento. Para evitar transtornos desta natureza, na-

da melhor que precaver-se mediante a assinatura de um contrato com termos que não possam ser modificados unilateralmente ao bel sabor da parte lesada uma indenização pela quebra do contrato. Desta maneira, não haverá crise econômica que possa facilmente encorajar alguém a descumprir as obrigações assumidas contratualmente.

Como se vê, no atual clima de instabilidade econômica em que vivemos,

"No atual clima de instabilidade econômica em que vivemos, as pessoas com quem a sua empresa mantém relações de negócios podem ficar em condições financeiras depauperáveis e serem forçadas a agirem contra você no momento menos esperado. (...) Portanto, faça tudo por escrito e você terá dias de paz, podendo dormir tranquilamente."

as pessoas com quem a sua empresa mantém relações de negócios podem ficar em condições financeiras depauperáveis e serem forçadas a agirem contra você no momento menos esperado. E as transações ao desamparo de um contrato escrito, conforme já se viu, colocam a sua empresa numa situação extremamente vulnerável e, quase sempre, irremediável. Para evitar transtornos e prejuízos financeiros, é melhor ter a assistência jurídica de um advogado que deixará sua empresa bem calçada para realizar negócios da maneira mais segura que existe, ou seja, mediante o preenchimento

rápido, fácil e eficaz de formulários de contratos. Afinal, você trabalhou duro para montar o seu negócio e espera que ele seja promissor e duradouro. Portanto, faça tudo por escrito e você terá dias de paz, podendo dormir tranquilamente. ■

Victor Lago é advogado corporativo filiado aos escritórios de advocacia Broad and Cassel, em Fort Lauderdale, FL. Artigo de caráter genérico e com propósitos meramente informativos. Info: vlago@broadandcassel.com

SEGUROS

FALAMOS PORTUGUÊS

*Sua Família
Merece o Melhor*



**Carro
Vida
Residências
Empresarial**

**FAZEMOS SEGURO
COM CARTEIRA
INTERNACIONAL**

**Frank A. Mezzatesta - Agent
Egbert Maciel - CPSR
Fátima Pires - CPSR**

**3900 Colonial Blvd. # 3
Fort Myers, FL 33966**

**(239) 945-7844
(239) 938-0051**