

**VIDA E CIDADANIA**

Quinta-feira, 17/06/2010

**JUSTIÇA**

ACORDO DE VONTADES

**10 mandamentos do bom contrato**

Publicado em 28/05/2010 | VINÍCIUS ANDRÉ DIAS

Realizar um contrato não se resume a simplesmente rubricar uma folha de papel ou dar um firme aperto de mão. Em tempos em que a boa-fé é tão rara quanto os "fios de bigode", o velho conselho soa remoçado: é melhor se prevenir, com um bom contrato, do que remediar na Justiça, com um bom advogado. "Contratos bem elaborados, de fato, são potencialmente inibidores de litígios e podem contribuir para uma redução do prazo de solução judicial", confirma o advogado Paulo Afonso da Motta Ribeiro, que atua na área de auditoria jurídica de contratos. Não há receita exata para se elaborar bons contratos. Com o auxílio de juristas, no entanto, elencamos orientações básicas, para contratos em geral – os dez mandamentos para se elaborar um bom contrato. Eis as regras da tábua de salvação contratual:

**1) Darás importância ao contrato**

"A informalidade dificulta o exercício dos direitos. É ágil no momento da contratação, mas será uma fonte de dor de cabeça na hipótese, nada rara, de a



Marcelo Elias/Gazeta do Povo



## Auditoria de contratos evita disputas judiciais

*Entrevista com Paulo Afonso da Motta Ribeiro, advogado especializado em auditoria jurídica de contratos.*

### **O que é a auditoria de contratos?**

A auditoria de contratos consiste no diagnóstico jurídico preventivo de conteúdo de todos os contratos da empresa. O que se pretende com a auditoria é “tirar o contrato da gaveta ou do arquivo” quando a empresa não precisa fazê-lo, ou seja, no momento em que a relação e o ambiente entre os interessados permitem e autorizam aperfeiçoamento e não quando os interessados já estão em cenário de pré-litígio. Entre as muitas vantagens dessa prática está a redução de custos com assessoria jurídica contenciosa.

### **Quais foram as maiores “aberrações” contratuais que o sr. já identificou?**

A existência de contrato redigido em inglês sem tradução para o português, contratos não assinados, contratos assinados por quem não detém poderes, contratos desaparecidos e solicitados para a outra parte contratante. (VAD)

### **Serviço:**

O advogado Paulo Afonso da Motta Ribeiro realiza cursos sobre auditoria de contratos. Informações pelo [site](#).

outra parte descumprir as condições contratadas”, alerta a procuradora do Estado Márcia Carla Pereira Ribeiro, presidente da Associação Paranaense de Direito e Economia.

## **2) Respeitarás os interesses do próximo, como os teus mesmos**

“Muitas vezes vivenciamos o empresariado dizer que o contrato está ótimo para a empresa. E nós perguntamos: ‘E para o outro contratante, também está ótimo?’ Existem princípios legais, destacados pelo Código Civil, que devem inspirar e permear a redação do contrato: boa fé, transparência, equilíbrio e função social”, diz Motta Ribeiro.

## **3) Verificarás se a outra parte é capaz e legítima**

É fundamental verificar se a outra parte é capaz (maior, na plenitude de suas facultades mentais) e está legitimada a realizar o negócio – um cônjuge não pode vender um bem sem a autorização do

outro, por exemplo (art. 1.647, I, do Código Civil). "Não compre gato por lebre. Terreno de quem não é dono. Coisa de origem duvidosa. O verdadeiro dono pode aparecer, ou a polícia", indica Márcia Carla.

#### **4) Optarás pela forma adequada**

Boa parte dos contratos não tem forma prevista em lei, mas é bom estar atento. Para contratos envolvendo imóveis de valor superior a 30 salários mínimos, o Código Civil (art. 108) exige escritura pública, por exemplo. "Contratos de gaveta valem entre as partes, mas não produzem efeitos perante terceiros. O cumprimento das formalidades legais é uma garantia de validade do negócio", recomenda Márcia Carla.

#### **5) Serás minucioso em relação ao objeto**

Não economize palavras para deixar absolutamente claro o que está sendo contratado. "O objeto do contrato deve ser detalhado à exaustão. A leitura da cláusula que define o objeto deve transmitir exatamente o que se pretende: comprar, vender, fabricar, criar, prestar serviços, etc.", explica Motta Ribeiro.

#### **6) Prestarás atenção aos valores**

"A cláusula do valor do contrato exige redação transparente e didática, incluindo-se as taxas de juros, encargos, bonificações", diz Motta Ribeiro. "Nunca acredite no preço à vista que é igual ao preço a prazo. Toda venda parcelada tem embutido um acréscimo e há o risco de se pagar várias vezes o valor do bem. Quando possível, contrate preços à vista", aponta Márcia Carla.

#### **7) Exigirás e oferecerás garantias**

"Não se deve esquecer que as promessas de ocasião nem sempre são cumpridas. Daí a conveniência de se estabelecer formas de garantia que desestimulem o rompimento do contrato ou que satisfaçam ao direito do outro quando do descumprimento do pactuado", comenta Márcia Carla. Já Motta Ribeiro lembra que é preciso deixar claras informações sobre trocas e devoluções.

#### **8) Lerás o contrato com atenção, antes de assiná-lo**

"Atenção às letras pequenas! Muitos dos contratos que são utilizados no dia a dia não são discutidos amplamente pelas partes contratantes. Seus conteúdos são impostos e o contratante aceita ou não. Quando não se pode discutir o conteúdo contratual, deve-se ao menos conhecer de forma completa as características do vínculo assumido", afirma Márcia Carla.

#### **9) Vigiarás o contrato do início ao fim**

"Os contratos são feitos para manterem o conteúdo das vontades expressas estáveis no tempo. Há, porém, motivos que justificam a modificação do pactuado: quando há alterações das condições essenciais do contrato ou quando fatos imprevisíveis modificam o quadro originário, justificando a alteração do combinado", explica Márcia Carla.

#### **10) Em caso de dúvidas, procurarás um advogado**

"Alguns contratos correspondem a um ideal de toda uma vida – a compra da casa própria, por exemplo. Para não se pôr tudo a perder e o sonho virar pesadelo, o (bom) advogado é o profissional mais capacitado a orientar a realização de um bom negócio", completa Márcia Carla.

[Compartilhe esta matéria  
o que é isso?](#)

[Twitter](#)

[Google Bookmarks](#)

[Facebook](#)

[Yahoo! Buzz](#)

[Del.icio.us](#)

[Reddit](#)

Digg