

**AUDITORIA DE CONTRATOS**  
M O T T A R I B E I R O A D V O C A C I A

## SUMÁRIO

Auditoria de Contratos terceirizados .....	1
Compliance também se aplica à área trabalhista .....	3
Auditoria Legal evita surpresas em transações imobiliárias .....	4

## Auditoria de Contratos terceirizados

*Autor do artigo: Paulo Afonso da Motta Ribeiro*

### 1. A AUDITORIA

Os contratos são instrumentos de geração e circulação de riqueza. A segurança desejada para atingir o resultado empresarial esperado pressupõe a elaboração de contrato e sua permanente vigilância.

A auditoria de contratos tem como escopo de trabalho o diagnóstico jurídico das cláusulas e eventos contratuais e a apresentação de parecer que aponte soluções para correção de anomalias apuradas.

O ambiente da auditoria é preventivo e abrange todos os contratos que envolvem a organização empresarial.



### 2. A TERCEIRIZAÇÃO

No complexo, ilimitado e dinâmico universo dos contratos a comunidade jurídica tem enfrentado a questão em torno da terceirização empresarial.

A terceirização consiste em "... a transferência de atividades para fornecedores especializados, detentores de tecnologia própria e moderna, que tenham esta atividade terceirizada como atividade-fim, liberando a tomadora para concentrar seus esforços gerenciais em seu negócio principal, preservando e evoluindo em qualidade e produtividade, reduzindo custos e gerando competitividade." (Ciro Pereira da Silva na obra "Formas atípicas de trabalho" de Rodrigo de Lacerda Carelli, LTr 2004, pg.44).

O marco legal brasileiro da terceirização remonta aos anos de 1968/1969 com as atividades de agência de colocação de mão de obra e de segurança bancária. A LTP (Lei do Trabalho Temporário), do início dos anos 70, a Lei de Concessões e Permissões (1995) e a LGT (Lei Geral das Telecomunicações), de 1997, ofereceram tratamento legal para serviços terceirizados.

No ambiente do Judiciário (TST) a antiga Súmula 256 e, posteriormente a atual 331, oferece parâmetros para a terceirização: atividades permitidas, atividades meio e fim e responsabilidade solidária e subsidiária do prestador e do tomador dos serviços.

Atualmente, várias propostas legislativas acerca da terceirização tramitam no Congresso Nacional, com destaque para o PL 4302/1998 ([www.camara.gov.br/proposicoes](http://www.camara.gov.br/proposicoes)) que, em síntese, propõe aumento do prazo para o trabalho temporário, "autoriza" a terceirização na atividade fim e modifica a responsabilidade subsidiária para solidária.

Com o advento de novos relacionamentos – de emprego e de trabalho – a legislação e a orientação dos Tribunais já não são suficientes para atenderem de modo satisfatório as consequências econômicas e jurídicas dos contratos terceirizados.

Entre as idéias extremadas de que atividade fim da empresa é gerar lucro e de que a terceirização em atividade fim é proibida, há de se buscar o equilíbrio, especialmente diante dos princípios constitucionais da livre iniciativa e da dignidade do trabalho.

Neste ambiente, a auditoria de contratos terceirizados procura identificar cláusulas e eventos contratuais que sirvam de indicadores para maior e melhor avaliação dos riscos trabalhista, civil e tributário.

Os tradicionais modelos contratuais cedem espaço para novos, especialmente com o advento do Novo Código Civil, inspirado nos princípios da autonomia da vontade, da boa fé, da função social e do equilíbrio contratual, já identificados na doutrina de juristas consagrados, entre os quais, Mauricio Godinho Delgado em “Curso do Direito do Trabalho”, pg.585 Editora LTr 7ª edição e Alice Monteiro de Barros em “Curso de Direito do Trabalho”, pg. 494 Editora LTr 3ª edição.

O modelo centralizador – pautado na hierarquia rígida e vertical – cede espaço a um modelo flexibilizado, próprio do mundo globalizado, além fronteiras (vide o estudo de Márcio Pochmann “A transnacionalização da terceirização na contratação do trabalho”

*fonte:www.sindeepres.org.br/images/stories/pdf/estudo/seminario%20internacional.pdf).*

Na prática, já se percebe a recomendação dirigida ao empresário de leitura da obra “O Capital” de Marx, ao mesmo tempo em que o trabalhador busca no empreendedorismo uma quebra de paradigma do modelo capital e trabalho.

Como sabido e reconhecido, pelo Direito e pelo modelo capitalista, o risco da atividade (ainda) é do empresário e a proteção dos direitos do trabalhador é inafastável.

Cabendo ao empresário o risco, o contrato e sua realidade (aquilo que é fato e que não tem previsão contratual) exigem planejamento e estratégia de modo a que se tenha e se conquiste melhor, maior e permanente avaliação dos riscos corporativos visando aprimorar a vantagem competitiva e a sustentabilidade do negócio.

*Autor: Paulo Afonso da Motta Ribeiro, advogado sênior da Motta Ribeiro Advocacia, OAB/PR 1700, dedicada a área de auditoria jurídica de contratos (www.auditoriadecontratos.com.br)*

## Compliance também se aplica à área trabalhista

Fonte: Migalhas - site [www.migalhas.com.br](http://www.migalhas.com.br)  
Data: 25/09/2008

O advogado Sólton Cunha, de Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados, fala sobre o Compliance, método para minimizar riscos na gestão de ativos de terceiros.

Surgida no meio financeiro como um método para minimizar riscos na gestão de ativos de terceiros, o Compliance também é aplicado hoje em empresas de diversos segmentos e em áreas como a trabalhista. "A legislação e os tribunais brasileiros responsabilizam em grande parte as empresas pela conduta de seus gestores e, até mesmo, pelo convívio e relações entre os funcionários", explica o advogado Sólton Cunha, doutor em direito do trabalho e sócio do escritório Machado, Meyer, Sendacz e Opice.

Essa responsabilização pode gerar ações cíveis e trabalhistas e até indenizações por danos morais. "Para a justiça brasileira, a empresa tem o dever de zelar pelo bom ambiente de trabalho e por orientar seus funcionários. Logo, é fundamental desenvolver mecanismos de prevenção e gerenciamento de possíveis problemas internos, ou seja, ter uma estrutura de compliance", afirma Sólton Cunha.

Como ferramentas de prevenção, o advogado cita a elaboração de um código de conduta, a realização de palestras e treinamentos e a criação de um comitê para gestão de problemas. "Na maioria das vezes, o responsável por apurar e repreender um funcionário por determinada conduta é o próprio chefe. No entanto, seja por simpatizar (ou não) com tal funcionário, o chefe acaba não sendo a pessoa mais indicada. É necessário que se crie um grupo, que pode até ser externo, que possa averiguar o ocorrido de forma imparcial e sigilosa". Feita a averiguação, a abordagem do infrator também é importante. "Deve-se evitar ao máximo a humilhação pública, que também pode gerar dano moral, ainda que o infrator tenha agido de forma errada".

Entre as situações delicadas que podem ocorrer no ambiente de trabalho, Sólton elenca o assédio sexual e moral, brigas entre funcionários, comportamentos inusitados, demissões e repreensões e o uso inadequado da internet e e-mails corporativos.

Este último tema, ressalta o advogado, tem gerado diversos problemas para as empresas. "Desde o envio de spams, fotos pornográficas e vírus à invasão de computadores e roubo de informações privilegiadas, as empresas têm enfrentado diversas situações e, a não ser que consigam provar que tomaram todas as precauções necessárias, elas podem ser responsabilizadas". As precauções não se restringem apenas às tecnológicas (como filtros, senhas e o monitoramento) e incluem o treinamento dos funcionários e o estabelecimento de regras claras para o uso da internet e do e-mail. "É fundamental também que a empresa tenha um responsável pela área de TI mais experiente e com formação completa, de forma que ele possa dar o correto tratamento as informações obtidas".

Outra questão levantada pelo advogado é a proteção aos ofendidos. "Principalmente os funcionários que sofrem assédio sexual ou moral, mesmo quando o ato é comprovado, podem ser alvo de retaliações de outros colegas. Essa situação, além de poder gerar dano moral, contamina o ambiente de trabalho e reduz a produtividade". Por isso, a identidade dos envolvidos deve ser mantida em sigilo ao máximo e, quando a informação vier a tona, a empresa deve deixar claro que não tolerará qualquer tipo de comentário preconceituoso ou outros tipos de segregação.

## Auditoria Legal evita surpresas em transações imobiliárias

Fonte: Migalhas - site [www.migalhas.com.br](http://www.migalhas.com.br)  
Data: 24/07/2008

São Paulo – O crescimento do mercado imobiliário brasileiro, cujas vendas de 2006 para 2007 passaram de R\$ 9 bilhões para R\$ 20 bilhões, torna ainda mais importante o cuidado em operações neste setor. O mercado cresceu não apenas em número de transações, mas em volume e complexidade. Compradores e vendedores devem se certificar de diversos aspectos a fim de garantir a segurança e o sucesso do negócio. Muito aplicada e conhecida em fusões, aquisições e abertura de capital de empresas, a auditoria legal (ou due dilligence) é a principal ferramenta para se evitar esse tipo de situação.

“A auditoria legal profunda na área imobiliária tem como objetivo identificar eventuais contingências que envolvem o proprietário e que podem comprometer o negócio jurídico de aquisição. Procura-se realizar um levantamento do histórico da propriedade, a regularidade dos atos de registro, dos aspectos ambientais, além de outros riscos”, afirma Alexandre Laizo Clápis, sócio da área imobiliária do escritório Machado, Meyer, Sendacz e Opice. Com larga experiência em direito imobiliário e registros públicos, ele passou por diversos cartórios e, antes de seu retorno ao escritório no começo de 2008, era oficial substituto do 13º Registro de Imóveis de São Paulo.

O advogado explica que os envolvidos em uma operação como esta normalmente se focam mais nos aspectos envolvendo o registro do imóvel e das cláusulas do contrato de compra e venda (o que é também fundamental), mas é necessária uma análise mais ampla envolvendo inclusive questões ambientais, urbanísticas, cíveis, trabalhistas e tributárias.

Outro aspecto importante que deve ser analisado nas due diligences imobiliárias refere-se aos contratos que são formalizados para transferência da propriedade. “Ao contrário do que acontece na Alemanha ou na Espanha, o direito brasileiro estabelece uma importante conexão entre o contrato aquisitivo (título causal) e o respectivo registro no Registro de Imóveis. Possíveis vícios dos contratos podem contaminar o registro. Por essa razão é que também os contratos dos proprietários anteriores devem ser cuidadosamente analisados antes da aquisição de um imóvel.”