



NEGOCIANDO CONTRATOS

O que você, arquiteto e urbanista,
precisa saber.



CAU/BA

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo da Bahia



Seja como pessoa física ou jurídica, você, arquiteto e urbanista, estabelece muitas relações contratuais em razão do desempenho de sua atividade profissional e que impactam nos seus custos.

Contratos de locação, contratos de prestação de serviços, contratos de trabalho, contratos de consumo (luz, água, telefonia, internet/banda larga), condomínio, tributos de forma geral, contratos com fornecedores e parceiros são alguns exemplos de relações que impactam na sua gestão financeira.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Os contratos civis não foram incluídos pelas legislações editadas em razão do COVID-19, até 07/04/2020, que contenha comando expresso que determine, de forma obrigatória: a redução, isenção, dispensa ou supressão de pagamento dos respectivos aluguéis, bem como de taxas de condomínio vinculadas à locação.

É fato que a situação de pandemia, uma ocorrência superveniente, afetou ambas as partes nas relações contratuais firmadas: locador e locatário.

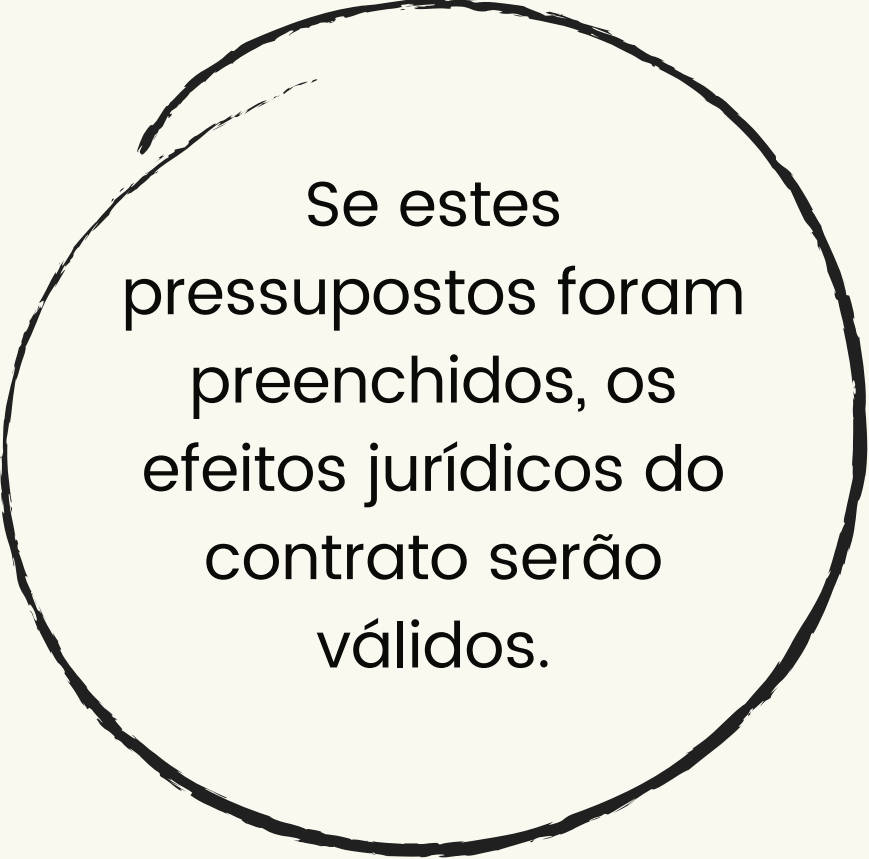
Locador e locatário foram alcançados com a descontinuidade das atividades comerciais e dos serviços e, de forma ampla, com a descontinuidade das atividades econômicas, de maneira geral.



VERIFICAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS DE VALIDADE DO CONTRATO

O primeiro recorte a fazer é verificar se quando o contrato foi celebrado, os pressupostos de validação foram atendidos. E quais são?

- Agente capaz;
- Objeto lícito;
- Objeto possível, determinado e/ou determinável;
- Forma prescrita ou não defesa em lei.



Se estes pressupostos foram preenchidos, os efeitos jurídicos do contrato serão válidos.

NEGOCIAR: PALAVRA DE ORDEM

- Se a sua receita foi impactada e você verifica dificuldade de manter o pagamento dos aluguéis, envie uma PROPOSTA de REDUÇÃO PROVISÓRIA DO VALOR, com sugestão de pagamento posterior parcelado. Na proposta, indique o percentual e o respectivo valor da redução. Indique o quantitativo de parcelas, a data de início e a data do término do pagamento. A razoabilidade e a boa-fé contratual devem nortear as relações.



NEGOCIAR: PALAVRA DE ORDEM

- A proposta de negociação deverá ser realizada por meios eletrônicos. Encaminhe o texto de sua proposta por e-mail e também, por WhatsApp. Não esqueça de solicitar a confirmação de recebimento.



- A boa-fé deve preponderar. Assim, a proposta deverá contemplar a relação de custos fixos impactados pela descontinuidade da sua receita.

CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO COM CLIENTES

ANÁLISES PRÉVIAS PARA EVITAR A RESCISÃO

Verifique se, dentre os serviços que se obrigou a realizar, é possível antecipar fornecimentos que não prejudiquem o objeto principal contratado. Verifique se no contrato está inserido o formato remoto de prestação de serviços. Se não, proponha ao contratante a inclusão. A inclusão não é obrigatória, então não se surpreenda se o contratante não aceitar e propuser a rescisão do contrato. Nesse caso, tente a renegociação de cláusulas para manter a contratação. Tente!



Importante:
a proposta deverá ser enviada por e-mail e WhatsApp. O cliente deverá devolver com aceite expresso das novas condições.

CONTRATOS DE CONSUMO (LUZ, ÁGUA, TELEFONIA, BANDA LARGA)

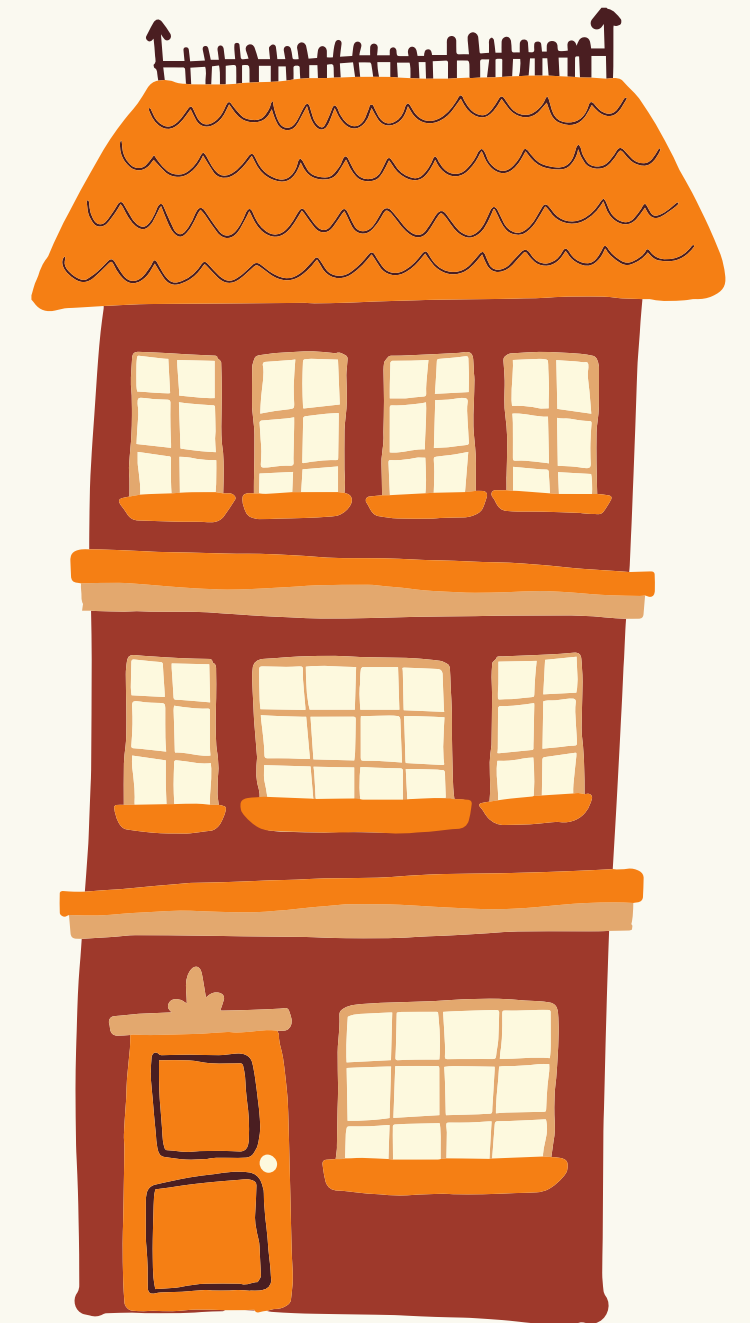
Verifique junto as operadoras e concessionárias quais as hipóteses de redução, as possibilidades de suspensão provisória dos serviços, taxas de religação, etc. Avalie o custo e o benefício de manter os serviços e, na hipótese de dificuldade de pagamento, solicite a redução ou suspensão provisória, se for o caso.



CONDOMÍNIO

O pagamento da taxa de condomínio é obrigatório. A taxa está vinculada ao imóvel utilizado e locado. Nos contratos de locação é o locatário o responsável pelo pagamento.

É composto por itens de despesas vinculadas à manutenção dos serviços comuns a todos os condôminos. Assim, a negociação pode ser possível, considerando a variação das despesas que compõem o valor total da taxa condominial. Havendo eventual diminuição dos itens, em face da diminuição do uso, como por exemplo: luz, água, material de limpeza, etc, vale solicitar o demonstrativo aberto e pleitear uma readequação.



TRIBUTOS

Em estado de **CALAMIDADE PÚBLICA** reconhecida, algumas obrigações tributárias já foram prorrogadas. São exemplos:

Importante:

Acompanhe diariamente as informações sobre a prorrogação dos tributos. Atente também para os cadastramentos exigidos.

SIMPLES NACIONAL

Prorroga o prazo para pagamentos dos tributos federais; tributos estaduais e municipais ainda não foram prorrogados.

Resolução N.º 152, de 18 de março de 2020.

FGTS

Diferimento do recolhimento, prorrogando o prazo e parcelando o pagamento das obrigações.

Medida Provisória N.º 927, de 22 de março de 2020.

TRIBUTOS

Em estado de **CALAMIDADE PÚBLICA** reconhecida, algumas obrigações tributárias já foram prorrogadas. São exemplos:

Importante:

Acompanhe diariamente as informações sobre a prorrogação dos tributos. Atente também para os cadastramentos exigidos.

Apresentação das Escriturações Fiscais Digitais da Contribuição para o PIS/PASEP, para o COFINS, e da Contribuição Previdenciária para a Receita.

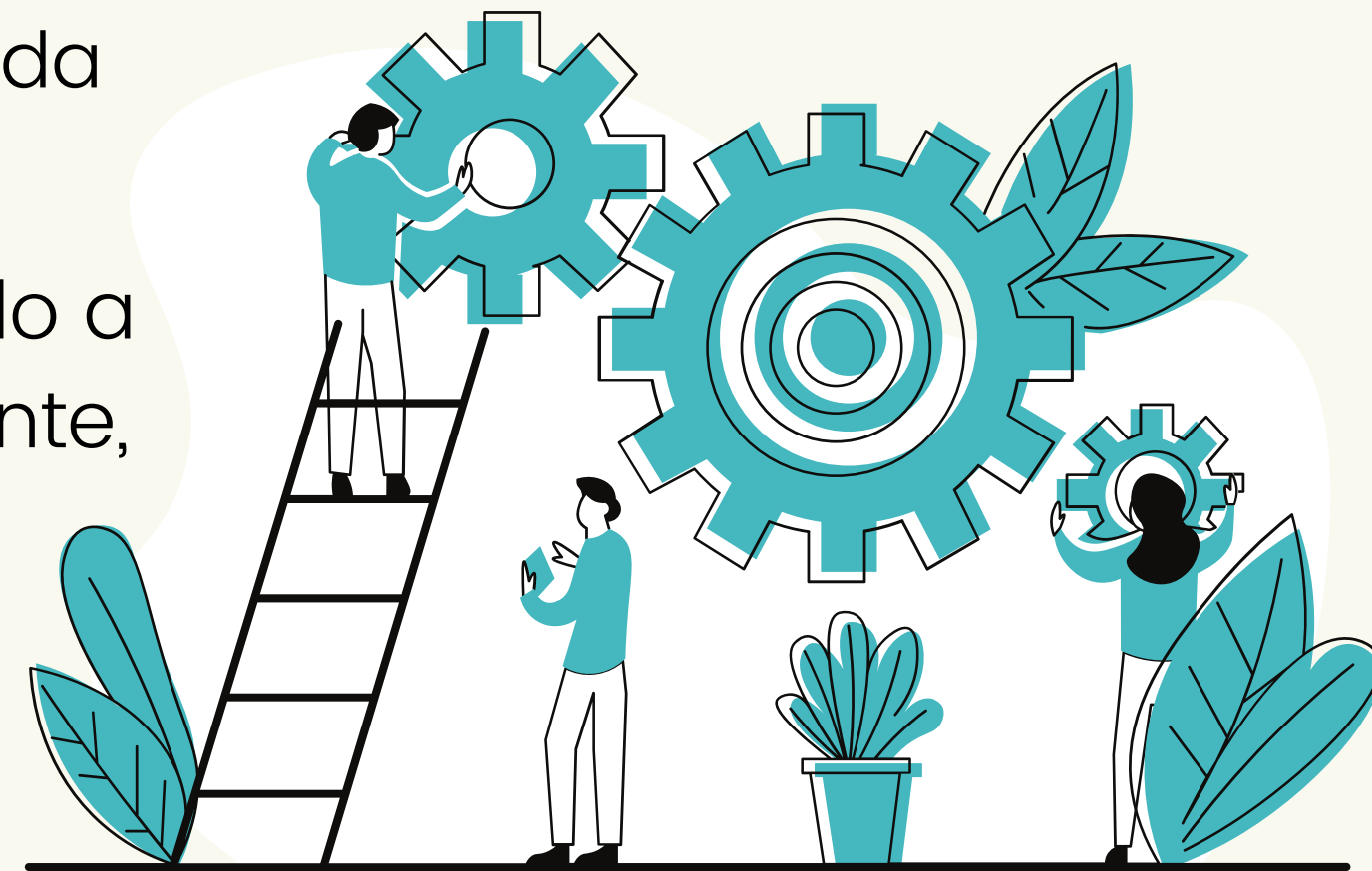
Instrução Normativa N.º 1.932, de 3 de abril de 2020.

Prorrogado o prazo de recolhimento do Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e Sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação (ICMS), no âmbito do Simples Nacional, para microempresas e empresas de pequeno porte optantes, e Microempreendedor Individual (MEI).

Decreto Estadual N.º 19.619, de 7 de abril de 2020

CONTRATOS COM FORNECEDORES E PARCEIROS

- Se não é possível manter o fornecimento do objeto ou houve interrupção por força do isolamento social, negocie o sobrestamento do contrato, para retomada posterior.
- Se o objeto do ajuste e da entrega estiver vinculado a outra contratação celebrada entre você e seu cliente, repactue as cláusulas contratuais, inserindo a possibilidade de readequação futura num determinado prazo.
- Se o objeto ainda pode ser entregue de forma remota, mas o seu cliente suspendeu os pagamentos, negocie a redução para pagamento posterior parcelado.



CONTRATOS DE TRABALHO

VOCÊ COMO EMPREGADO E/OU EMPREGADOR

Os reflexos sobre os contratos de trabalho já foram abordados em e-book elaborado pelo CAU/BA, com análise da Medida Provisória N.º 927/2020 [Clique nos links para conhecer!](#)

A Medida Provisória N.º 936/2020 também será objeto de publicação de material orientativo. Aguardem!



RESUMINDO

- Reavalie todos os contratos formais e todos os ajustes. Reavalie as condições de execução – anteriores e atuais. Analise o que pode ser repactuado.
- Negocie com seu locador. Apresente uma proposta demonstrada em face de sua condição atual e faça tudo de forma documentada.
- Negocie com o condomínio. Solicite o demonstrativo aberto da composição das taxas (para checar o que reduz em face do não uso, para eventual solicitação de redução).
- Avalie suas despesas detidamente e as condições de contratação. Acompanhe as informações para aderir às postergações de pagamento de tributos.
- Negocie com seus empregados e parceiros. Verifique a potencialidade da sua receita e, conseqüentemente, a manutenção das condições de pagamento. Seja transparente!

Não esqueça:
qualquer resultado
de negociação
precisará ser
formalizado através
de instrumento
jurídico próprio.



Sabemos que este é um momento peculiar, de muitas informações simultâneas e, sobretudo, de muitas dúvidas.

O CAU/BA estará informando, orientando e esclarecendo aos arquitetos e urbanistas sobre as normas que interfiram, de alguma forma, no exercício das atividades profissionais.

Em caso de dúvidas, fale conosco através de nossos canais de atendimento.

Conte com o seu Conselho!





@caubahiaoficial



caubahia



CAU/BA Oficial