

# BONACCORSI NOTÍCIAS

INFORMATIVO BIMESTRAL BONACCORSI ADVOGADOS - JANEIRO/FEVEREIRO 2023 - NÚMERO 15



**RISCOS E PRECAUÇÕES  
NA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL**

**“PEJOTIZAÇÃO” E OS RISCOS  
DO VÍNCULO TRABALHISTA**

# EDITORIAL

Esse é o número quinze da nossa revista Bonaccorsi Notícias e continuaremos firmes no intuito de levar informações e notícias do mundo jurídico a vocês clientes, amigos e parceiros.

Nessa edição, escrevemos um artigo sobre os riscos e precauções na aquisição de um imóvel. Abordamos a importância de ser realizado o procedimento de *due diligence* por um profissional especializado, a fim analisar os riscos do negócio, sanar as eventuais pendências e permitir que a compra do imóvel seja realizada de forma segura.

Em outro artigo, a Dra. Mikaele, nossa associada, escreveu sobre um assunto de suma importância que trata de contratação de pessoa jurídica para a prestação de serviços. A mesma abordou as vantagens e os riscos dessa modalidade de contratação do ponto de vista trabalhista, a fim de não gerar passivos futuros para o empresário. Ao final, ela pontuou sobre a necessidade de contratar um profissional especializado na área para avaliar a melhor alternativa para a empresa e afastar os possíveis riscos trabalhistas.

Por fim, gostaríamos de lembrar que já

estamos no primeiro mês do ano e convidamos-lhes a refletir sobre os pontos positivos e negativos do ano que passou. Gostaríamos de agradecer primeiramente a Deus e a você que nos acompanhou nessa jornada! Um feliz e próspero 2023!

**“Abordamos a importância de ser realizado o procedimento de *due diligence* por um profissional especializado, a fim analisar os riscos do negócio, sanar as eventuais pendências e permitir que a compra do imóvel seja realizada de forma segura.”**

Desejamos a todos uma boa leitura! Críticas e sugestões poderão ser enviadas para o e-mail: [administrativo@bonaccorsi.com.br](mailto:administrativo@bonaccorsi.com.br).

A revista Bonaccorsi Notícias estará também disponível para download em nosso site: [bonaccorsi.com.br](http://bonaccorsi.com.br).

**BONACCORSI**  
ADVOGADOS

**Thiago Bonaccorsi é advogado, sócio do escritório, pós graduado em Direito de Empresa, Direito Processual Civil e Imobiliário, autor de vários artigos jurídicos e atua nas áreas do Direito Civil e Imobiliário.**



# RISCOS E PRECAUÇÕES NA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

A aquisição de um imóvel é um negócio que envolve uma série de riscos e cuidados que devem ser analisados por um profissional especializado antes de ser concretizado.

Isso deverá ser realizado através de um procedimento denominado *due diligence* que consiste em uma investigação preliminar de viabilidade do negócio jurídico.

Nesse procedimento, será feita uma análise pormenorizada de todo e qualquer material relacionado ao objeto da transação, dentre eles:

- 1) Pesquisa sobre a existência de processos judiciais que envolvam as partes (certidões negativas de feitos);
- 2) Levantamento das certidões do proprietário;
- 3) Pesquisa sobre a existência de débitos fiscais e buscas em cartórios de protestos;
- 4) Emissão e análise da matrícula e certidão de ônus reais do imóvel.

A análise prévia feita pelo especialista é essencial, já que, ao final do procedimento, será emitido um parecer sobre o negócio e, caso exista alguma irregularidade, pendência ou risco jurídico, as partes serão alertadas.

Nesse sentido, caso as partes, mesmo sabendo da existência dos riscos envolvidos optem por prosseguir na transação, o profissional contratado poderá, ainda, fazer um acompanhamento até o final do negócio, participando de todo o processo, a fim de tentar minimizar os riscos e auxiliar na concretização do negócio.

Por fim, conclui-se que a contratação de um especialista para aquisição do imóvel tem uma importância fundamental, vez que irá permitir analisar os riscos do negócio e até sanar as eventuais pendências, a fim de que a compra do imóvel seja realizada de forma segura.

Thiago Bonaccorsi



# “PEJOTIZAÇÃO” E OS RISCOS DO VÍNCULO TRABALHISTA

A contratação por Pessoa Jurídica mais conhecido como PJ, nada mais é que uma celebração de contrato civil entre empresas. Para isso, o prestador de serviços deverá ter um CNPJ e emitir nota fiscal.

O prestador de serviço não possui vínculo empregatício com a contratante. Logo, poderá prestar serviços em várias empresas, pois é contratado para realizar um trabalho específico, com prazo estabelecido em contrato, podendo, inclusive, contratar ou subcontratar pessoas.

A vantagem da contratação de uma PJ é a diminuição de custos. É extremamente vantajoso para o contratante contratar uma PJ no lugar de uma Pessoa Física, vez que, em tese, não terá que arcar com todos os gastos salariais necessários exigidos pela CLT: 13º salário, férias, FGTS, INSS, aviso prévio, em casos de demissão, multa de 40% sobre o saldo do FGTS, entre outros.

Lado outro, para a PJ compensa, vez que o trabalhador terá autonomia e liberdade para cuidar e organizar das próprias atividades, no seu tempo e com expectativas financeiras. A autonomia dará a PJ a possibilidade de montar a sua própria agenda, já que não se vincula a uma jornada diária, possibilitando, ainda, cuidar de sua remuneração.

Mas deve se ter muito cuidado para não gerar vínculos trabalhista, pois a PJ não poderá preencher os requisitos de um empregado CLT, quais sejam:

- Pessoalidade;
- Onerosidade;
- Habitualidade;
- Subordinação.

Dessa forma, a partir do momento em que o prestador de serviços passa a receber cobranças,

seja de metas ou de horários, já possui indícios de uma relação de emprego, abrindo brecha ao prestador para pedir o reconhecimento do vínculo.

A empresa que contrata um prestador de serviço deve se atentar e fugir do vínculo empregatício. Caso o prestador de serviços passe a preencher os requisitos de empregado, terá direito a todas as verbas trabalhistas, podendo recorrer à justiça para o reconhecimento do vínculo. Contudo, o risco do negócio é muito alto, apesar de chances maiores de retorno financeiro. Então, toda a economia que a empresa teve durante o contrato, acaba pagando muito mais numa ação trabalhista, se reconhecido o vínculo. Além do mais, para as empresas se protegerem, a contratação de pessoas em regime de PJ, deverá ser feita apenas, se for coerente para o modelo de trabalho exercido na empresa.

O ponto principal para dirimir todos os riscos é sempre buscar ajuda de um profissional. Um bom advogado atuante na área trabalhista poderá pensar nas melhores soluções para a empresa e impedir que problemas sejam criados, apenas pela falta de conhecimento.



**Mikaele Moura é advogada e atua nas áreas de Direito Trabalhista, Cível e Previdenciário**

## EXPEDIENTE

**Coordenação editorial:** Bonaccorsi Advogados e Star Comunicação • **Diagramação:** Star Comunicação  
**Fotos:** Paulo Márcio • **Revisão:** Star Comunicação e Bonaccorsi Advogados • **Endereço online:**  
[www.bonaccorsi.com.br](http://www.bonaccorsi.com.br) • **Anúncios:** Star Comunicação - [www.agenciastar.net](http://www.agenciastar.net) - (31) 3564.3834  
Contato: Maurício Birchal - (31) 99107.6806 - [contato@agenciastar.net](mailto:contato@agenciastar.net)