

CONTRATO IMOBILIÁRIO: UM GÊNERO TEXTUAL

Daniela Zenatto Jornada e Vanessa Diânifer Lopes Paula

RESUMO[©]

Considerando os gêneros textuais como práticas de ação social dos enunciados da língua em situações comunicativas, o presente artigo tem por finalidade analisar o gênero contrato imobiliário com base nas perspectivas de Bakhtin. Com essa finalidade, coletamos cinco contratos imobiliários referentes ao ano de 2004 na cidade de Santa Maria. Estudamos a sua parte escrita e realizamos entrevistas com proprietários/funcionários das mesmas, no intuito de melhor esclarecer o gênero.

PALAVRAS-CHAVE: gênero, texto, contrato

INTRODUÇÃO

A concepção de linguagem humana como instrumento de interação social, apesar de sua origem nos estudos de Bakhtin datados dos anos 20 e 30, somente se difundiu no Brasil entre os anos 80 e 90. Segundo o lingüista (1986:60), a linguagem se concretiza através da língua, o sistema material e formal de signos verbais. É ela que fornece a base de construção dos enunciados orais ou escritos realizados por participantes das várias áreas de atividade humana. Se a linguagem pode acompanhar todas essas atividades, haverá tantos gêneros de discurso quanto atividades humanas.

Na comunicação verbal, cada esfera humana desenvolve seus próprios "tipos relativamente estáveis de enunciados" (Bakhtin, 1986:60), que podem ser chamados de gêneros discursivos, os quais refletem o contexto sócio-histórico que os geraram. O discurso, por sua vez, deve ser considerado como um processo social e histórico de produção da linguagem.

Os Parâmetros Curriculares Nacionais (PCN's), já em 1998, apontavam para a necessidade da discussão sobre os gêneros textuais, sendo colocada como base de uma proposta que os considera como necessidades

comunicativas a serem desenvolvidos ou aperfeiçoadas no contexto escolar brasileiro.

No presente artigo, propomos a inclusão do *contrato* como gênero textual a ser trabalhado nos processos de ensino e aprendizagem da língua materna. Tendo em vista a ampla utilização deste na sociedade contemporânea, é possível que o aluno venha a fazer uso dele, sendo necessário seu conhecimento integral a fim de evitar equívocos de compreensão. Para permitir maiores esclarecimentos, caracterizaremos apenas uma categoria dentre o gênero *contrato*, que é o *contrato de locação de imóveis*.

1 Revisão da literatura

Ao falar em gênero textual, precisamos relacionar concepções trabalhadas por diversos teóricos, ainda que todos partam dos conceitos criados por Bakhtin.

O conceito de gêneros discursivos advindo de Bakhtin tem início na obra **Estética da criação verbal**, apesar de já aparecer na obra **Marxismo e filosofia da linguagem**. Na proposta inicial de Bakhtin, a enunciação é vista como produto de interação social, quer se trate de um ato de fala determinado pela situação imediata ou pelo contexto que constitui o conjunto das atividades humanas de uma determinada comunidade lingüística. Bakhtin detectou uma dependência indissociável das mensagens produzidas em uma língua específica por um emissor (que resulta de suas condições de produção) em relação ao seu destinatário (que depende de suas condições de recepção), ao momento histórico e ao contexto sócio-cultural no qual essa mensagem se constrói (que envolve, entre outras coisas, as condições de circulação).

Maingueneau (2001, p.61). reforça a importância do contexto, da função comunicativa e dos sujeitos envolvidos no discurso, conceituando gêneros de discurso

como "dispositivos de comunicação que só podem aparecer quando certas condições sócio-históricas estão presentes".

Para Swales (1990,p.58), um gênero compreende uma classe de eventos comunicativos, cujos membros partilham um conjunto de propósitos. Exemplos de gênero devem exibir vários padrões de similaridade em termos de estrutura, estilo, conteúdo e audiência pretendida. Assim, gêneros textuais são tipos específicos de textos de qualquer natureza, tanto na forma oral como na forma escrita. As características funcionais e organizacionais, aliadas às variáveis do contexto de produção, permitem o reconhecimento do gênero.

Ilustraremos, no presente artigo, o que foi explicitado por Marcuschi. As proposições do autor chamam a atenção para o caráter "maleável, dinâmico e plástico" dos gêneros textuais. Não podemos considerá-los instrumentos "estanques e enrijecedores da ação criativa". Eles estão diretamente associados às necessidades e atividades sócio-culturais, bem como às invenções tecnológicas, fato que permite uma grande expansão de novos gêneros. Marcuschi privilegia os aspectos sócio-comunicativos e funcionais para a caracterização e definição de gênero, em detrimento de seus aspectos formais-estruturais ou lingüísticos. Ele admite, entretanto, que, em muitos casos, são as formas que determinam o gênero e, em outras situações, o próprio suporte ou o ambiente em que os textos aparecem o fazem.

2 Metodologia

Para que este trabalho chegue a resultados objetivos, optamos por dividi-lo em etapas. Num primeiro momento, foram coletados cinco modelos de contratos de locação, sendo quatro deles provenientes de imobiliárias e um encontrado em livrarias. Num segundo momento, realizamos um questionário dirigido aos proprietários/funcionários das imobiliárias, cujos nomes não podem ser explicitados no presente trabalho. Selecionamos, num terceiro momento, dois desses contratos, no intuito de compará-los e, dessa forma, então, melhor explicitar as semelhanças e, por ventura, alguma diferença

que pudesse haver entre eles.

Nossa análise foi feita com base em cinco modelos de contrato de locação coletados em Santa Maria, referentes ao ano de 2004. Para melhor detalhar as semelhanças e diferenças, selecionamos dois deles: um contrato encontrado em livraria, e o outro fornecido por uma imobiliária da cidade.

A partir da análise feita através da comparação estabelecida entre os documentos é que se pode constatar os resultados obtidos.

3 Discussão dos resultados

No Brasil, constantemente, faz-se necessário o conhecimento do gênero contrato por sua vasta utilização nos diversos contextos da sociedade contemporânea. O gênero contrato pode se apresentar de diferentes maneiras nestes diversos contextos, entretanto, há uma semelhança estrutural e funcional, que indica a existência de um gênero textual bastante ordenado, com vários subgêneros, como é o caso do contrato de locação de imóveis.

A função comunicativa a que se propõe esse gênero é estabelecer um vínculo - reconhecido por lei - entre as partes acordadas e assegurar o direito de ambas.

O contrato de livraria pode ser adquirido tanto por pessoa física quanto jurídica. O outro contrato, entretanto, é elaborado pela imobiliária, porém ambos seguem as leis estabelecidas pelo CRECI/SECOVI (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis/Sindicato das Empresas do Comércio e Venda de Imóveis).

Nos dois contratos analisados, as primeiras informações giram em torno da apresentação dos participantes envolvidos e do objeto a ser negociado. Em se tratando de um contrato de locação imobiliário, temos, respectivamente, locador, locatário e imóvel.

Após essas informações, são especificadas as condições mediante cláusulas que podem vir a rescindir o contrato afirmado, caso não cumpridas. Essas cláusulas elaboradas em linguagem técnica, comum ao meio imobiliário,

descrevem as responsabilidades que cabem às partes cumprirem. Dentre elas, podemos citar, o acordo do valor e do prazo de locação, o reajuste do aluguel, a solicitação de fiadores e o estabelecimento das condições de recebimento e de desocupação do imóvel.

As cláusulas podem apresentar parágrafos, que permitem o esclarecimento das mesmas e ampliam as informações por elas fornecidas. Reafirmamos que essas condições do contrato são estipuladas por leis instituídas pelo CRECI/SECOVI.

Após a apresentação das cláusulas, o contrato é encerrado com a reiteração dos acordos já estabelecidos, não admitindo, portanto, qualquer alteração. Por conseguinte, há a definição do local e data, e, por último, as assinaturas dos envolvidos na negociação: locador(a), locatário(a), fiadores e testemunhas.

Além de informações como contexto, estrutura e função comunicativa, são necessárias outras informações acerca das condições de produção e recepção e da linguagem utilizada no gênero, para que se possa compreendê-lo na sua totalidade.

Por se tratar de um documento, que é reconhecido por lei, a linguagem utilizada no contrato é técnica, comum ao meio imobiliário. Para ilustrar essa característica, o texto que constitui esse gênero faz uso de palavras que remetem ao campo semântico de locação de imóveis. Fazem-se exemplos as seguintes palavras: imóvel, locação, locador, locatário, aluguel, cláusula, legislação, sublocação, fiadores.

As imobiliárias nas quais realizamos entrevistas foram questionadas acerca dos contratos de locação com os quais trabalham. Detectamos que essas imobiliárias não fazem uso do contrato de livraria, e sim apenas produzem-no adaptando as leis vigentes às suas necessidades.

O público-alvo do contrato de locação é qualquer pessoa interessada em alugar imóveis com fins comerciais e/ou residenciais.

Realizada a análise do corpus, constatamos uma estrutura recorrente em todos os contratos comparados, a qual pode ser

observada abaixo em dois contratos analisados. As diferenças observadas foram mínimas:

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL (IMOBILIÁRIA)

Entre as partes, de um lado Sr.#####, brasileiro, casado, funcionário Público, portador(a) da cédula de identidade número #####, inscrito(a) no CIC sob número #####, residente e domiciliado na cidade de Santa Maria-RS neste ato representado por seu Procurador administrador o Sr. #####, Corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob número #####, e que doravante denomina-se simplesmente de LOCADOR, e de outro lado o(a) Sr.(a) #####, brasileiro(a), casado(a), militar, cédula de identidade funcional número #####, inscrito no justo e contratado, presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a locação do imóvel a seguir descrito.

CONTRATO DE LOCAÇÃO (LIVRARIA)

Pelo presente instrumento, #####, #####, residente e domiciliado(a) ou com sede na cidade de #####, na #####, número #####, inscrito no CPF/MF ou CGC/MF sob o número ##### a seguir denominado(a) LOCADOR(a), e #####, residente e domiciliado(a) ou com sede na cidade de #####, na #####, número ##### inscrito no CPF/MF ou CBC/MF sob o número ##### a seguir denominado) LOCATÁRIO(a), tem, entre si, firme e ajustada a presente locação que reger-se-á mediante as seguintes cláusulas e condições.

Algumas imobiliárias não são associadas ao sindicato da categoria, podendo adicionar ou retirar cláusulas, parágrafos, mantendo, porém, o que foi padronizada por lei. Aos proprietários dos imóveis cabe também fazer alterações que julguem necessárias. Outra diferença consiste na disposição dos elementos constitutivos do texto, podendo, por exemplo, uma cláusula ser a 2ª ou a 10ª.

Observamos também que certos termos, cujas denominações são convencionadas pelas próprias imobiliárias, podem ser substituídos um pelo outro, como acontece, por exemplo, com as palavras “cláusula” e “parágrafo”

É importante salientar que esses documentos devem ser reconhecidos em cartório para que tenham validade jurídica/legitimidade social.

CONCLUSÃO

Após a análise de exemplares, verificamos que existe um gênero *contrato* que se reconheceu facilmente por sua estrutura. Diante de sua diversidade de categorias, optamos por explorar apenas um, que foi o contrato de locação de imóveis. As diferenças encontradas em sua macroestrutura não interferem em sua inserção na categoria de gênero textual; apesar dessas diferenças, tal gênero é ainda reconhecido.

Sugerimos aos professores de língua uma forma de trabalhar esse gênero em sala de aula. Uma maneira de interagir com os alunos é solicitar que eles mesmos procurem exemplos de gênero e tragam para análise, a fim de constatar as semelhanças e diferenças. É possível que muitos deles os consigam facilmente em casa, dada a larga utilização do gênero contrato na sociedade contemporânea.

Acreditamos que uma das metas dos professores de línguas deve ser trabalhar, em sala de aula, com o maior número possível de gêneros textuais, visto que se pretende que o aluno desenvolva sua capacidade de elaborar e interpretar textos em sua língua materna e em outras línguas que estude; os gêneros, portanto, além de serem instrumentos de comunicação, são, nos contextos de ensino, objetos de ensino/aprendizagem.

Chamamos a atenção para a escolha dos textos, que devem apresentar contextos reais de comunicação. O mercado de trabalho, por exemplo, pode vir a exigir do aluno o conhecimento do gênero contrato de locação ou ele pode, ainda, vir a ocupar a posição de locador/locatário. Em ambas as situações, a estrutura e o real significado do gênero devem estar claros. As possíveis implicações que o não

entendimento dele podem acarretar são irrevogáveis.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BAKHTIN, M. **The problem of speech genres**. In: *Speech genres & other late essays*. Austin, Texas: University of Texas Press.

_____. **Estética e criação verbal**. São Paulo: Martins Fontes, 1992.

_____. **Marxismo e filosofia da linguagem**. São Paulo: Hucitec, 1997.

MARCUSCHI, Luiz Antônio. **Gêneros textuais: definição e funcionalidade** In: *Gêneros textuais & ensino*, 2002.

SWALES, J. M. **Genre analysis: English in academic and research settings**. New York: Cambridge University Press, 1990.

NOTA

© Trabalho desenvolvido pelas alunas Daniela Zenatto Jornada e Vanessa Diâner Lopes Paula, do quarto semestre do curso de Letras da UFSM, orientadas pela Prof^a. Ms. Cristiane Fuzer de Vargas, em trabalho apresentado à disciplina Português III.