

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
PUC - SP

ANDRÉA RODRIGUES DO NASCIMENTO

AS ESTRATÉGIAS DE COMUNICAÇÃO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO.

São Paulo
2014

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

PUC - SP

ANDRÉA RODRIGUES DO NASCIMENTO

AS ESTRATÉGIAS DE COMUNICAÇÃO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO.

Monografia apresentada à Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – GOGAE, como exigência parcial para obtenção do título de Especialista em Língua Portuguesa, sob a orientação da Prof.^a Dra. Ana Rosa Ferreira Dias.

São Paulo
2014

RESUMO

O objetivo deste trabalho é identificar e analisar os problemas que envolvem a preservação da face e o grau de polidez no âmbito jurídico, em especial, no gênero contrato de locação.

Os contratos de locação são instrumentos de clarificação e transparência dos direitos e deveres das partes em certa negociação. Entretanto, examinando mais minuciosamente esses textos, nota-se um obscurecimento dos sentidos para os enunciatários não possuidores dos conhecimentos vinculados ao texto.

Em determinadas situações o que existe, são tentativas que almejam à manutenção de uma situação equilibrada entre as partes.

ABSTRACT

The objective of this work is to identify and analyze problems that involve the preservation of faces and the degree of politeness in the legal framework, especially in the genre of lease.

Lease contracts are instruments of clarification and transparency of rights and duties of the parties to some negotiation. However, examining more closely these texts, there has been a blurring of the senses for non enunciated possessors of knowledge related to the text.

In certain situations there is, are attempts that aims to maintain equilibrium between the parties

SUMÁRIO

Introdução	07
Capítulo 1 – Gêneros da área jurídica	10
1.1 Gêneros do ponto de vista textuais e discursivo na área jurídica	10
1.2 Gêneros jurídicos: Contrato	14
1.3 O Contratos de locação	20
1.4 Estruturas do contrato de locação	22
Capítulo 2 – Referencial teórico	26
2.1 Conceitos de preservação da face	26
2.2 Principais conceitos de polidez	30
2.2.1 – Polidez positiva	33
2.2.2 – Polidez negativa	34
2.2.3 – Polidez indireta	35
2.3 A preservação da face nos contratos jurídicos	36
Capítulo 3 – O <i>corpus</i>	38
3.1 Apresentação e justificativa do <i>corpus</i> de pesquisa	38
3.2 Análise do <i>corpus</i>	40
Conclusão	50
Referências bibliográficas	51
Anexo	53

INTRODUÇÃO.

Tradicionalmente o ensino de Língua Portuguesa tem-se centrado no ensino da escrita e da leitura e, com isso, deixam-se alguns conceitos esquecidos, como é o caso dos conceitos ligados à oralidade. Afinal, oralidade não se resume em ler um texto em voz alta, cujo principal objetivo é constatar se o leitor domina a decodificação do código linguístico. Existem vários conceitos a serem explorados quando falamos em oralidade como, por exemplo, a polidez linguística, a preservação da face, entre outros.

Neste trabalho não temos a intenção em tirar o mérito da escrita totalmente rebuscada e formal dos textos jurídicos, mas sim, de verificar até que ponto a polidez linguística aliada à preservação da face tornam-se estratégias no texto jurídico, principalmente no contrato de locação.

Acreditamos ser de total validade esta pesquisa, mostrando que em alguns contratos de locação, por conta dos interesses de seus locadores, existem certas estratégias de polidez, com vistas à preservação da face do locatário, que poderiam reivindicar alguns de seus direitos, desfavorecendo jurídica e financeiramente o locador. Às vezes para evitar essa possível postura por parte do locatário, o locador faz uso de algumas estratégias de polidez.

Os contratos, de um modo geral, apresentam uma seleção lexical que abrange algumas áreas tais como: Economia, Direito e Medicina, que podem não ser conhecidas dos enunciatários, o que possivelmente torna os textos obscuros para os

leitores que não possuem esses conhecimentos, o que não deveria ocorrer devido à importância desses textos nessas situações comerciais.

Sabidamente, em qualquer tipo de interação humana utilizam-se diferentes estratégias de polidez, e com possíveis ameaças às faces, o que não seria diferente no caso dos contratos de locação.

É de suma importância ressaltar que o presente trabalho está ligado aos estudos de Língua Portuguesa, sendo, portanto, o conteúdo da matéria de Direito totalmente dispensado às análises e observações disposto no corpus. Desta forma, os nomes constantes no contrato de locação apresentado serão preservados.

Para a organização deste trabalho, estabelecemos três capítulos: 1) Gêneros na área jurídica; 2) Referencial teórico; 3) O *corpus*.

No primeiro capítulo, trataremos dos conceitos gerais de gêneros, utilizando principalmente, os postulados de Bakhtin (2003), e as noções de gênero expostas por Marcuschi (2005; 2006). Em seguida apresentaremos os gêneros da área jurídica, dando uma atenção especial ao contrato de locação, por ser o *corpus* do trabalho, remetendo a Venosa (2006), Guimarães (2003) e Führer (2001).

No segundo capítulo – A polidez linguística e a preservação da face no contrato de locação – fundamentado em Goffman (1980), Brown & Levinson (1987), Kerbrat-Orecchioni (2005) e (2006), e Preti (2002) e (2009).

No terceiro capítulo – Análise do corpus - apresentamos a análise de partes do *contrato de locação*.

Por fim, nossas considerações finais sobre as análises efetuadas.

CAPÍTULO 1 – GÊNEROS DA ÁREA JURÍDICA.

1.1 Gêneros do ponto de vista textuais/discursivo na área jurídica.

Para Marcuschi (2005; 2006), os gêneros são fatos, e não somente fatos linguísticos. São mais do que uma forma, são ações sociais, que se dá na recorrência de situações que os tornam reconhecíveis. São superestruturas determinadas, formas de organização social e de produção de sentidos, ou seja, são rotinas que contribuem para organizar as atividades do cotidiano. O autor ressalta que os gêneros são flexíveis e variáveis, processuais, sociais, interativos, cognitivos.

Ainda de acordo com o autor (2005, p.19), os gêneros são “entidades sócio-discursivas e formas de ação incontornáveis em qualquer situação comunicativa”, a funcionalidade é, portanto, o ponto essencial a ser questionado em relação ao gênero “contrato de locação”, já que esses textos são de difícil inteligibilidade.

A funcionalidade do gênero “contrato” surge da necessidade de interação dos indivíduos, tendo como questão fundamental a mediação da linguagem entre os sujeitos que deles fazem uso. No caso do contrato, podemos dizer que o gênero funciona como “ferramenta” usada pelos indivíduos para executar tarefas comunicativas.

Bakhtin (2003) questiona o fato da questão geral dos gêneros, talvez por nunca ter sido colocada uma discussão sobre gêneros considerando a situação em que pudesse estar envolvido. Segundo o autor, estudavam-se os gêneros literários:

[...] da Antiguidade aos nossos dias eles (os gêneros literários), foram estudados num corte da sua especificidade artística – literária, nas distinções diferenciais entre eles (no âmbito da literatura) e não como determinados tipos de enunciados, que são diferentes de outros tipos, mas têm como estes uma natureza verbal (linguística) comum (BAKHTIN, 2003, p.262).

O autor ainda diz que existem gêneros primários e secundários. Os primários seriam os gêneros mais simples relacionados com o discurso de oralidade, como as conversas informais. Já os secundários, seriam os complexos, como por exemplo, da literatura, da ciência, da política entre outros, sendo principalmente escritos. Na realidade, os gêneros secundários incorporam, reelaboram os gêneros primários, é como uma espécie de interface dos gêneros primários.

Os autores Charaudeau & Maingueneau (2008, p.251) mostram a complexidade da questão de gêneros, inclusive as denominações como: “gênero de discurso” e “gênero de texto”.

Nosso corpus de trabalho abrange ambas as teorias (gênero textual/gênero discursivo), pois oferece um padrão formal, e cabe a regularidade e similaridade das relações sociais em uma área de comunicação específica, ou seja, jurídica.

Marcuschi na sua obra *Produção textual, análise de gêneros e compreensão* (2008) coloca em evidência os mais variados gêneros existentes. Cita os institucionais (científico, acadêmico e educacional), religiosos, os jornalísticos, lazer, publicitário e etc. Por fim relata a existência do gênero jurídico, esse último objeto principal do nosso trabalho.

No gênero jurídico encontramos as mais variadas formas de textos, entre eles: contratos, leis, regulamentos, estatutos, certidão de batismo, certidão de casamento, certidão de óbito, documentos pessoais, autorização de funcionamento, sentença de condenação, medida provisória, editais, dentre outras.

Os gêneros textuais são compostos de tipos textuais. Na sua maioria existe uma mesclagem de vários tipos textuais num mesmo gênero. Essa característica também se repete na modalidade jurídica.

Se pensarmos no gênero contrato, perceberemos que este gênero corresponde a tudo o que conhecemos como gênero, logo, devemos considerar tanto sua forma/estrutura quanto sua função social/comunicativa.

Mainueneau (1997, p 34), no capítulo Os gêneros do discurso, diz que “cada gênero presume um contrato específico pelo ritual que define”. Assim sendo, podemos considerar que o gênero em si já é um contrato ou um acordo, visto que, para ser apontado como tal, tem sua função social e comunicativa. Além da sua forma e estrutura que podem ser definida como gênero, pois, através delas, é facilmente reconhecido.

Hoje, sabemos de uma multiplicidade de gêneros e na área jurídica, não poderia ser diferente – como, por exemplo, os gêneros petições, recursos, atas, sentenças, além dos contratos e, em especial, o contrato de locação, ou locação do imóvel como ficou conhecido através da Lei de Inquilinato (nº 8.245/91).

Os gêneros possuem alguns aspectos que justificam o motivo pela qual tal linguagem foi utilizada em um determinado contexto comunicativo. Vejamos o que diz Bhatia (2009) a esse respeito:

Os gêneros são definidos essencialmente em termos de uso da linguagem em contextos comunicativos convencionados, que dá origem a conjuntos específicos de propósitos comunicativos para grupos sociais e disciplinares especializados, que, por sua vez, estabelecem formas estruturais relativamente estáveis e, em certa extensão, até mesmo impõem restrições quanto ao emprego de recursos léxico-gramaticais. (Bhatia, 2009, p. 132).

São levados em consideração pelo menos três aspectos convencionais que estabelecem a discussão sobre gêneros, sendo eles: “(a) a recorrência de situações retóricas, (b) os propósitos comunicativos compartilhados e (c) as regularidades de organização estrutural” (Bhatia, 2009, p. 161). O primeiro aspecto é relacionado ao contexto sócio cultural, além dele, são levados em consideração, também, aspectos proeminentes ao contexto sócio retórico e ao propósito comunicativo.

Uma evidência disso é a característica da linguagem utilizada nos contratos jurídicos, que é claramente objetiva e extremamente técnica, possuindo, em sua grande maioria, modalizações lógicas, mas também registrando algumas raras ocorrências de modalizações pragmáticas. Tal linguagem é utilizada para reafirmar o caráter impessoal e profissional que exerce tal texto. Muitas vezes o leitor comum é desprestigiado ao se deparar com essa linguagem mais rebuscada que dificulta seu entendimento do contrato a ser assinado.

É importante ressaltar que a linguagem presente nos contratos não deveria ser direcionada a um destinatário específico, tais documentos são utilizados por

todos os tipos de leitores e em diversas situações. É por esse motivo que a escrita desses textos deve ser repensada de maneira que possa ser compreensível, senão para todos, pelo menos para o maior número de destinatários possíveis.

Quando ocorre um acordo entre pessoas, é necessário documentar esse acordo e o gênero que figura a função social de documentar esse acordo é o contrato.

Escolhido como o corpus do trabalho o gênero contrato, faz-se necessário entender os conceitos e definições sobre esse gênero. Para isso, nos apoiaremos em Venosa (2006) especialista conceituado na área jurídica, e Fühler (2001).

1.2. Gêneros jurídicos - Contrato.

É importante deixar claro mais uma vez que, não temos a pretensão de fazer um estudo detalhado sobre o contrato num prisma jurídico, pois nosso foco é um estudo linguístico, focalizando a preservação da face. Entretanto, achamos pertinente a este trabalho apresentar a definição de contrato a partir dos especialistas da área jurídica.

A finalidade dos contratos é estabelecer um consenso mútuo entre dois ou mais indivíduos, ou entre entidades. Cada uma das partes se submete a obrigações e também usufrui de direitos. São diversos os tipos de contratos existentes, por exemplo, contrato de adesão, contrato de arrendamento, contrato de compra e venda, contrato de locação, contrato de prestação de serviços, contrato de trabalho, contrato matrimonial, contrato de crédito etc. Caso haja descumprimentos por alguma das partes daquilo que foi firmado, a parte lesada se servirá de garantia jurídica. Embora não possa, em

nenhuma circunstância, ultrapassar a lei, há o princípio da liberdade contratual, dando flexibilidade a quem concede o serviço para estabelecer as condições do contrato que será utilizado. Cláusulas contratuais consideradas fraudulentas ou abusivas são invalidadas pelo juiz, mas não obrigatoriamente invalida todo o contrato. As partes envolvidas nesse documento são chamadas pela linguagem jurídica de outorgantes e outorgados, alienantes e alienados, contratantes e contraentes, beneficiários, participantes, locador e locatários entre muitos outros.

A macroestrutura desse gênero mostra um texto escrito no universo da linguagem jurídica, com muitas cláusulas contratuais que podem não ser bem compreendidas pelos leitores.

De acordo com Fühler (2001), contrato é um evento entre pessoas para constituir, regular ou extinguir entre elas uma relação jurídica. Sua validade exige acordo de vontades, agentes capaz, objeto lícito, determinado e possível.

A nomeada autora Diniz (1998), reafirma as palavras de Fühler, ao descrever no dicionário jurídico o conceito do gênero contrato:

Acordo entre duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinada a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial. (Diniz, 1998, p. 837).

Guimarães (2003) diz que o contrato é um dos principais instrumentos de circulação de riqueza e não pode ser desvinculado do contexto social. É a relação jurídica que mais contribui para a distribuição de bens suscetíveis da valorização

econômica. A autora completa dizendo que o contrato deve se notabilizar como instrumento de proteção aos interesses socialmente relevantes.

Segundo Venosa (2006), existe uma expansão do fenômeno contratual, não somente de ordem quantitativa, pois os contratos são diversificados e apresentados em várias modalidades.

Com o contrato de locação não é diferente, pois encontra no inquilinato princípios próprios, distanciando cada vez mais do clássico contrato de locação.

Venosa (2006) completa dizendo que os contratos mais utilizados tornam-se refinados, sendo que alguns resultam de uma organização social e econômica mais elaborada, como por exemplo, os contratos de cartão de crédito. Outros pertencem a categorias elementares do negócio jurídicos facilmente identificáveis, como o contrato de compra e venda, contrato de doação que já se conhecem bem, desde os romanos. Ainda segundo o autor, outros contratos pertencem a relações jurídicas mais complexas e são difíceis de serem enquadrados numa ou noutra categoria.

Analisando os dizeres dos autores citados, nos fica clara a importância que os gêneros representam no auxílio de uma mediação jurídica, por exemplo, da formalização de um contrato, visto haver um grande número de situações que devem ser mediadas via contratos jurídicos. Cumpre observar, no entanto, que Venosa é um teórico da área jurídica e escreve para especialistas na área. Para o leitor pouco experiente no que se refere a textos dessa natureza, recorrer à teoria geral dos negócios jurídicos ou dos contratos, como sugeriu o autor, cremos, não surtirá muito efeito no

tocante à compreensão. Assim, afirmamos que, o reconhecimento de algumas especificidades do gênero poderá ser de grande valia.

De acordo com Führer (2001), podemos dizer que a classificação correta de um contrato é muito útil para a interpretação e a definição das obrigações das partes.

Seguindo as ideias e critérios utilizados pelo autor Führer, apresentaremos a seguir como se costuma classificar os contratos:

a) bilaterais – são os contratos em que há obrigações para ambas as partes, como na compra e venda; unilaterais – são aqueles em que apenas uma das partes assume obrigações, como na doação;

b) onerosos - são os contratos em que ambas as partes têm obrigações patrimoniais; gratuitos – são aqueles em que apenas uma das partes se compromete economicamente;

c) comutativos – são os contratos em que cada uma das partes recebe, ou entende que recebe uma contraprestação mais ou menos equivalente; aleatórios – são aqueles em que as partes se arriscam a uma contraprestação inexistente ou desproporcional, como no contrato de seguro ou de aposta;

d) de execução imediata – são os contratos cumpridos no ato, por ambas as partes; de execução deferida ou retardada – são os contratos de prazo único; de execução sucessiva – são os cumpridos em etapas periódicas;

e) formais – são os contratos que tem forma prescrita na lei, que só valem por escrito; não formais – são os de forma livre;

f) principais – são os contratos que subsistem de forma independente, como a locação; acessórios – são os que só existem em função de um outro contrato, como a fiança;

g) típicos ou nominais - são os contratos previstos e regulados em lei; atípicos ou inominados são os não previstos em lei;

h) consensuais – são os contratos que se consideram formados pela simples proposta e aceitação; reais – são os que só se formam com a entrega efetiva da coisa (a entrega não é cumprimento do contrato, mas detalhe anterior, da própria celebração do contrato).

i) paritários – são os contratos em que as partes estão em pé de igualdade, escolhendo o contratante e debatendo livremente as cláusulas; adesão – são aqueles em que uma das partes detém um monopólio de direito ou de fato, e impõe todas as cláusulas, em bloco, cabendo à outra apenas aderir ou não ao estipulado, como no fornecimento de água ou energia elétrica;

j) de massa – são os contratos que, também chamados contratos-tipo, em série, ou por formulários, são apresentados em fórmulas prontas, geralmente impressas. Esses contratos são geralmente contratos de adesão. Mas poderão também ser paritários, apesar de realizados em série. Nos contratos de massa, as cláusulas obscuras ou

ambíguas devem ser interpretadas contra o proponente e as cláusulas datilografadas cancelam as impressas;

k) preliminares ou definitivos – são os contratos que, também conhecidos como pré-contrato, compromisso, são firmados com o fim de tornar obrigatória a celebração de um contrato futuro, que será o definitivo;

l) necessários – são os contratos em que existe obrigação de contratar;

m) ditados ou coativos – são os contratos impostos por lei, que surgem e valem independentemente da vontade das partes;

n) autorizados – são os contratos que dependem de licença especial dos poderes públicos para serem realizados;

o) coletivos – são os contratos celebrados entre categorias profissionais;

p) mistos ou complexos – são os contratos formados pela fusão ou combinação de dois ou mais contratos típicos, como, por exemplo, o leasing (locação + opção de compra);

q) conexos – são os contratos relacionados entre si, por justaposição ou por relação de dependência;

r) derivados ou subcontratos – são os contratos que têm por objeto direito estabelecidos em outro contrato, chamado básico ou principal.

Apresentamos, a seguir, a tabela elaborada por Führer (2001 p.42) para demonstrar as classificações possíveis em que os contratos podem se enquadrar:

TABELA 1 – CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS.

Bilaterais ou unilaterais	De massa
Onerosos ou gratuitos	Preliminares ou definitivos
Comutativos ou aleatórios	Necessários
De execução imediata, diferida ou sucessiva.	Ditados (coativos)
Formais ou não formais	Autorizados
Principais ou acessórios	Coletivos
Típicos ou atípicos	Mistos
Consensuais ou reais	Conexos
Paritários ou de adesão	Derivados etc.

Führer (2001) completa declarando que um mesmo contrato incide sempre em várias classificações. No caso do nosso corpus, contrato de locação imobiliária, encontramos várias classificações – trata-se de um contrato bilateral, oneroso, comutativo.

1.3. O Contrato de Locação.

O gênero “Contrato de locação” tem a função primeira de fazer com que os interessados em locar o imóvel sejam esclarecidos de seus direitos e deveres naquele tipo de negociação.

Acreditamos que o contrato de locação é o mais utilizado e importante contrato negocial, depois do contrato de compra e venda. Venosa (2006), diz que no Direito Romano havia uma supremacia do locador sobre o locatário devido às condições sociais da época. Afirma ainda que nosso Código Civil incorporou essa relação.

Segundo a definição do art. 565 [do Código Civil], “na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado, ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição” (VENOSA, 2006, p.138).

Pegoraro (2002) confirma as palavras de Venosa quando diz: “O contrato de locação é o modo pelo qual uma pessoa, denominada locador, cede à outra, inquilino ou locatário, por tempo determinado, ou não, mediante remuneração (aluguel), o uso e o gozo de um determinado imóvel”.

Segundo Fühler (2001), o contrato de locação é um tratado entre duas ou mais pessoas para constituir uma relação jurídica patrimonial, e que para sua real validade exige acordo de vontades, bem como forma prescrita ou não proibida.

O termo contrato de locação recebe a seguinte definição no dicionário jurídico:

É o contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração paga pela outra, compromete-se a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, o uso e gozo de uma coisa infungível, a prestação de um serviço apreciável economicamente ou a execução de alguma obra determinada. (DINIZ, 1998, p.852).

Bens imóveis e móveis são aceitos como objeto de uma locação, tais como: veículos, animais de carga ou montaria, máquinas, vestimentas, lojas,

residências, e muitos mais. Porém não é possível de locação algo como: energia elétrica, gás, calor ou semelhantes, pois segundo Venosa (2006), seu uso os consome.

Como já dito, o contrato de locação apresentado, conforme a classificação apresentada por Fühler, é considerado bilateral, comutativo e oneroso, pois possuem obrigações para ambas as partes. Podendo ser também consensual, ou seja, um contrato formado pela aceitação entre as partes.

1.4. Estruturas do contrato de locação.

A seguir, apresentaremos a superestrutura do contrato de locação, de acordo com Felipe (1993, p.25), e está representada por cláusulas, parágrafos e requisitos, são elas:

a) nome e qualificação do locador, locatário e fiador (se houver).

Neste requisito deverá constar o nome completo, a profissão, nacionalidade, número de identificação da Carteira de Identidade e do Cadastro Pessoa Física (CPF), o atual endereço (nome da rua, bairro, CEP, cidade e estado) de todos os envolvidos.

b) descrição e endereço do imóvel locado.

Como cláusula primeira vem a descrição do objeto do contrato, ou seja, deixam claro neste item que o que está sendo locado é um imóvel, apresentam sua localização e reafirmam o nome do locador.

c) valor do aluguel, índice e periodicidade do reajuste.

O prazo e o valor inicial de um contrato de locação podem ser ajustados livremente pelas partes. O valor inicial do aluguel é livre; entretanto, é proibida a estipulação em moeda estrangeira ou pela variação cambial ou salário mínimo.

d) forma e local de pagamento.

Nesta parte do contrato deverá ficar claro se o pagamento ocorrerá mensal, bimestral ou semestralmente; se deve ser pago diretamente à imobiliária, ao locador ou no banco, por exemplo.

e) modalidade da garantia apresentada.

A cláusula determina se a garantia do pagamento do aluguel por parte do locatário, ao locador, se dará por meio de fiador, ou seja, alguém que assumirá os encargos da locação caso o locatário não consiga cumpri-los. Alguns contratos exigem que o fiador seja proprietário de algum imóvel na cidade, como garantia.

Dentre as modalidades da garantia temos:

→ depósito em dinheiro - O proprietário ou a imobiliária podem exigir um depósito (ou caução) que será usado como garantia para cobrir todo aluguel que não for pago ou danos que forem causados ao imóvel. O valor do depósito normalmente equivale a três meses de aluguel. Esse dinheiro deve ser reembolsado dentro do prazo de 30 dias após o fim do contrato de aluguel, o proprietário ou a imobiliária poderão, entretanto, deduzir o custo de todos os reparos que precisem ser feitos, além da manutenção por uso e desgaste normal;

→ seguro-fiança - Em alguns casos, o proprietário ou imobiliária podem exigir um seguro-fiança em vez de um depósito de garantia ou fiador. O seguro-fiança é uma apólice feita em uma seguradora pelo inquilino. Caso fique inadimplente, o dono do imóvel tem garantido o recebimento dos aluguéis. O seguro pode ser contratado por 12 meses, com renovação automática, ou pelo prazo legal de contrato. Ao contrário do depósito de garantia, não há devolução do que foi pago para o inquilino ao final do contrato.

f) discriminação dos encargos a serem pagos pelo locatário.

Refere-se ao pagamento de condomínio, água, luz, esgotos etc.

g) destinação do imóvel.

No contrato precisa estar escrito se o aluguel se dará para fim residencial ou comercial.

h) data do início e prazo da locação.

A data do início da locação deve estar discriminada no contrato. Caso seja rescindido esse prazo, pode haver multa, e esta também deverá estar prevista.

O contrato pode ser classificado como o que Bakhtin (2003, p.263) chamou de gênero secundário, ou seja, aquele que surge nas condições de um convívio cultural mais complexo e relativamente muito desenvolvido e organizado.

Mesmo considerando o gênero como relativamente estável, algumas áreas são mais austeras. Esse é o caso do gênero aqui tratado. Segundo Marcuschi,

[...] Kress chama atenção para o fato de que os gêneros ligados à esfera privada são de menor estabilidade formal e os gêneros ligados à esfera da vida pública são mais estáveis e em certos casos até rígidos como os documentos [...] (Marcuschi, 2006, p.29, grifo nosso)

Basta uma leitura atenta dos contratos para percebemos que, por vezes, o princípio de autonomia de vontade vai de encontro à igualdade de direito e à liberdade de aceitar ou não os termos desse contrato. Embora o contrato tenha passado a existir para garantir o princípio das vontades das partes e ter assumido. Nos últimos tempos, uma posição de preocupação social, essas questões, parece-nos, ficam mais no campo da teoria. Sendo assim, cabe a nós fazer com que o princípio da vontade valha de verdade. A leitura e a compreensão possibilitarão essa mudança.

Para que haja compreensão desse gênero, a ampliação dos conhecimentos prévios da população em relação a ele é fundamental, em virtude do pouco conhecimento que a população em geral possui da estrutura dos textos da área jurídica. Embora a população em geral reconheça sua esfera de circulação e, muitas vezes, sua função social, aqueles que se veem obrigados a alugar um imóvel, por não possuir casa própria, sentem-se paralisados diante de um contrato por falta de conhecimentos; assim, a ampliação desse conhecimento faz-se necessária.

CAPÍTULO 2 - REFERENCIAL TEÓRICO.

Neste capítulo, abordamos o foco teórico do nosso trabalho, que é a polidez, e suas estratégias empregadas para a preservação da face. Os estudos aqui apresentados estão fundamentados principalmente nas teorias de polidez desenvolvidas por Brown e Levinson (1987); da face, pelo sociólogo Goffman (1980). O princípio básico da nossa pesquisa é apresentar as estratégias de interação e socialização aliadas a estratégias de polidez, as quais, quando transportadas para o ambiente jurídico, em específico o contrato, podem desfavorecer uma das partes, e ofuscar a verdadeira situação.

2.1. Conceitos de preservação da face.

Quando pensamos na palavra “face”, podemos nos lembrar da parte do corpo humano que melhor nos identifica, ela também é o que nos apresenta aos indivíduos nas diferentes relações sociais, dessa forma, nos atemos mais nas referências fisiológicas acerca do conceito de “face”. Contudo, esse conceito ganha outras atribuições por meio dos estudos de Erwin Goffman. De acordo com o autor, “face” é definida como:

...O valor social positivo que uma pessoa efetivamente reclama para si mesma através daquilo que os outros presumem ser a linha por ela tomada durante um contato específico. Face é uma imagem do *self* delineada em termos de atributos sociais aprovados. (GOFFMAN, 1980, p. 76).

A exposição da face não é apenas a exposição de uma parte específica do corpo de alguém, ela torna-se a representação de tudo que envolve os indivíduos numa interação comunicativa, dessa forma, ela se torna o que os interagentes apresentarão e procurarão preservar “a todo custo” ao longo da interação social.

Ao tentar projetar uma imagem, seja de si ou de outro, o que acontece é a manutenção de uma face, principalmente quando, para sua afirmação, depende-se de julgamentos e evidências transmitidos por outros participantes da interação. Porém, em determinados encontros sociais, podem ocorrer situações que ameacem a face de uma das partes, levando-o a selecionar, entre palavras e práticas de proteção da face, as mais eficazes para utilizar em determinada situação, com o propósito de se beneficiar e amenizar o ato ofensivo, além de preservar sua face. É o caso dos contratos de Direito, corpus desta pesquisa.

Para o nomeado autor Galembeck (2008), a construção ou a desconstrução da imagem de si ou do outro constitui um fator determinante na interação verbal, verifica-se que cada indivíduo busca assumir uma imagem face positiva no contato com outros indivíduos.

Uma das formas de manter o equilíbrio é construir uma auto-imagem pública de si mesmo, na qual se evidenciem os traços positivos e se ocultem os traços negativos. Da mesma forma, o falante busca resguardar a imagem dos interlocutores, evitando aquilo que possa ser tomado por invasivo ou comprometedor. (Galembeck, 2008, p.323).

As estratégias de preservação da face, segundo Koch (2009, p. 28), “manifesta-se linguisticamente através de atos preparatórios, eufemismos, rodeios, mudança de tópico e dos marcadores de atenuação em geral”. Apesar de parecer uma

mesma situação, precisamos ser cautelosos para não confundir atenuação com polidez, esta está relacionada com a busca da harmonia entre os interlocutores, já a atenuação, “é uma forma de polidez, executada com o objetivo de diminuir a força ilocutória de um enunciado e preservar a face dos interlocutores”. (GALEMBECK, 2008, p. 26).

Conforme Wysocki (2010), os indivíduos, durante uma interação, precisam cuidar para preservar cada um sua face, e a face da outra parte também, pois, ao ameaçarem a face do próximo, podem automaticamente causar uma ameaça à própria face. Portanto, em uma interação face a face, é estabelecido um estado em que as partes aceitem a linha do outro, ou seja, após a tensão provocada pelo encontro social, as partes, normalmente, praticam uma negociação, a fim de não ameaçarem mutuamente as faces envolvidas na interação.

Porém, no caso em questão, percebe-se que a intenção é exatamente o contrário da característica estabelecida na interação face a face, ou seja, como nos contratos judiciais as interações são feitas por escrito, o que existe são cláusulas, procedimentos e obrigações que visam à defesa de cada ponto de vista, e que, conseqüentemente, provocam a tensão citada.

A teoria sobre a questão da preservação da face se aprofunda e ganha outras perspectivas através dos estudos de Penelope Brown e Stephen Levinson. Muitos são os pesquisadores que seguem o modelo de face proposto por Brown & Levinson (1987).

(...) teria sido possível falar a respeito das normas e valores das faces considerando os membros da sociedade, em vez disso, nós tratamos aspectos básicos da face, em que todo membro sabe o

que todo membro deseja, e que em geral interessa a todo membro agradar. (Brown & Levinson, 1987, p 62). .

Esses autores formulam sua teoria sobre imagem e asseguram que existem atos da fala que podem amenizar a imagem que, por sua vez, é completamente vulnerável.

Brown & Levinson ampliam o conceito, determinando que a face possa ser positiva ou negativa. A face positiva refere-se à imagem que se quer que seja apreciada e aprovada, ou seja, é o aspecto bom da nossa vida, do qual nos orgulhamos e nos envaidecemos. Já a face negativa, está relacionada ao desejo de uma pessoa em não sofrer imposição, de ter sua liberdade de ação desimpedida e seu território íntimo preservado. (Daher, 2005).

Os autores ainda mostram que, durante a interação, os desejos de preservação das faces positiva e negativa podem ser ameaçados por atos que os contrariam, esses atos são denominados como “Atos Ameaçadores da Face” (do inglês “face threatening acts” – FTAs). Os AAFs podem ser de quatro tipos:

1. Atos que ameaçam a face positiva do ouvinte (críticas, insultos, reclamações, acusações, desaprovações, recusas, etc.);
2. Atos que ameaçam a face negativa do ouvinte (ordens, pedidos, ameaças, perguntas indiscretas, advertências, avisos, conselhos, proibições, etc.);
3. Atos que ameaçam a face positiva do falante (pedidos de desculpa, reconhecimentos de erros, confissões, humilhações, autocríticas, etc.);

4. Atos que ameaçam a face negativa do falante (aceitar uma oferta, fazer promessas – já que o comprometem a realizar ações que demandarão tempo e energia, etc.).

Para evitar esses atos ameaçadores de face, em nosso cotidiano, em uma interação ou até mesmo em um contrato, são necessárias algumas estratégias, que, quando acompanhadas de um AAF, produzem efeito de atenuação, minimizando os supostos efeitos desagradáveis que os AAFs causam, sendo denominadas, portanto como “estratégias de polidez”, utilizadas com o intuito de diminuir a força das partes em um enunciado. É que trataremos no tópico a seguir.

2.2. Principais conceitos de polidez.

A polidez é, sem dúvida, um dos elementos fundamentais da vida em sociedade e, por isso, é considerada como um dos valores socioculturais mais importantes que pode ser expresso por meio da linguagem. Enquanto objeto de investigação, a polidez há muito tem sido tratada por disciplinas como a psicologia, a antropologia e a sociologia. Na lingüística, o estudo da polidez somente se tornou possível com o advento da pragmática, tendo em vista principalmente a teoria dos atos de fala proposta por Austin (1962).

De acordo com os dizeres de Austin, a partir do momento em que se reconhece a linguagem como atividade, usada não apenas para transmissão de informações, mas também para regular relações sociais, é que se pode incluir no campo

da lingüística algo como uma subárea que trate das questões referentes à manifestação da polidez por meio de estruturas gramaticais.

Os estudiosos afirmam que a polidez é responsável pela ordem social e, dessa maneira, uma pré-condição para a cooperação entre indivíduos. E concordam que sofre uma complexa variação cultural, sujeita a especificações culturais de diversos tipos, a polidez, tomada no sentido mais geral que o termo permite, ultrapassa barreiras culturais, sendo como já dito anteriormente, considerado um valor universal, no sentido de que existe em qualquer sociedade e em qualquer interação.

Somente a partir dos anos 1970 é que o estudo acerca do fenômeno de polidez cresce, ganha força e aparece como um novo domínio de reflexão. Graças a pesquisadores como Lakoff, Leech, Brown e Levinson. Segundo Kerbrat-Orecchioni (2006), foram estes últimos que, partindo das ideias de Goffman, ganharam o mais sofisticado e produtivo quadro referencial em matéria de polidez linguística. Atualmente, porém, inúmeros são os autores que se debruçam sobre o tema, que, aliás, vem recebendo diversos tratamentos.

Iniciada a pesquisa, ou para contraditar ou comprovar nossa questão, tivemos a necessidade de saber como se dá a apropriação do termo “polidez” e como o termo é utilizado e reconhecido no cotidiano. O Dicionário Aurélio assim define:

Polidez. [de polido + ez] *s.f.* 1. Qualificação ou estado de polido. 2. Delicadeza, cortesia, civilidade, urbanidade. 3. Estudos lingüísticos: indicação dessas qualidades no discurso através da escolha do tom da voz, de formas de tratamento mais ou menos formais (você *versus* o senhor/seu; e ainda o chamamento pelo prenome ou pelo sobrenome) ou de marcadores como, por favor, por gentileza.

Na lingüística contemporânea pode-se distinguir três linhas principais que orientam os estudos sobre polidez. São elas: polidez como uma máxima conversacional; polidez como um contrato conversacional e dentre essas, a mais difundida e que interessa-nos aqui, é a que considera a polidez dentro do quadro geral de procedimentos destinados à preservação da face. Dessa forma, em conformidade com a proposta de Brown e Levinson (1987) e Kerbrat-Orecchioni, a polidez será, aqui, entendida como um princípio de conciliar o mútuo desejo de preservação das faces com as ameaças dos atos de fala concretizados pelos indivíduos em interação.

Para Orecchioni (2006), a polidez é composta de procedimentos lingüístico-sociais que visam a promover uma relação de cooperação e cortesia no processo conversacional. Convém salientar que, quanto maior a aproximação entre os interlocutores no ato comunicacional, menores são as articulações de polidez, devido a distancia existente entre eles no plano físico.

Assim, como Orecchioni (2006), podemos dizer que a polidez é um conjunto de estratégias que o locutor utiliza para poupar ou valorizar seu interlocutor, ou seja, tem a função de “preservar o caráter harmonioso da relação interpessoal”. (Orecchioni, 2006, p.77).

A Teoria da Polidez de Brown e Levinson (1987) tem sido usada para explicar uma das principais metas e/ou objetivos das interações sociais: atender aos desejos de face e de manter seu território respeitado. Evidentemente, é interessante para todos os participantes de um contrato que mantenham os desejos de face preservados. A

meta é alcançada com o uso de estratégias de polidez que, como veremos adiante, as estratégias que os agentes utilizam para manter a interação em harmonia.

Como dissemos, os autores Brown e Levinson ampliaram os estudos de Goffman e deram origem às estratégias de polidez positiva, negativa e indireta. Elas funcionam como procedimentos de atenuação dos atos ameaçadores da face, com a finalidade de assegurar a transmissão das informações, melhorando assim as relações sociais por meio da preservação das faces entre os envolvidos na interação.

Não podemos deixar de destacar a distinção entre polidez e atenuação. Enquanto a atenuação implica a redução dos efeitos indesejáveis em resposta ao que foi dito, a polidez se refere a um fenômeno mais complexo, envolvendo a adequação do que foi dito em determinado contexto. Atenuar é, portanto, suavizar os efeitos de uma fala, facilitar o anúncio de más notícias ou fazer uma crítica de modo mais aceitável.

2.2.1 Polidez positiva.

A polidez positiva se orienta principalmente em manter uma boa relação durante a interação. Consiste em satisfazer, parcialmente, as aspirações do interlocutor, dando a entender que o falante considera seu interlocutor como igual. Normalmente passa despercebida nas interações cotidianas. Brown e Levinson afirmam que:

A polidez positiva é uma forma de expressão usada como um tipo de extensão metafórica de intimidade, para deduzir uma forma comum de compartilhar os desejos de uma forma limitada até entre estranhos que estão se conhecendo, para os propósitos da interação, por qualquer razão similar. Pelo mesmo motivo as técnicas de polidez positiva são úteis não apenas para a

reparação da FTA, mas de modo geral como um tipo de acelerador social. (Brown e Levinson, 1987:103).

Apresentamos a seguir, algumas estratégias de polidez positiva, de acordo com os vários exemplos citados por Brown e Levinson:

- ▶ mostrar interesse no que diz respeito ao seu interlocutor;
- ▶ exagerar na aprovação e simpatia pelo interlocutor;
- ▶ buscar acordos;
- ▶ estabelecer um terreno comum, reduzindo a distância que pode haver entre as partes;
- ▶ evitar discordância;
- ▶ oferecer ou promover coisas, incluindo aquelas que não se vão manter;
- ▶ ser otimista, quer dizer, pressupor que o ouvinte queira colaborar;
- ▶ assumir reciprocidade;

2.2.2 Polidez negativa.

A polidez negativa ocorre quando emprega expressões que evitam imposições ao interlocutor. O desejo do falante é de não se impor ao ouvinte, existindo grande distância social e maior nível de formalidade na interlocução, na qual o falante procura elevar o tratamento em relação ao ouvinte empregado. Relacionamos os seguintes exemplos de estratégias, que representam a polidez negativa:

- ▶ seja evasivo, não se comprometa;
- ▶ mantenha certa distância com o interlocutor;

- ▶ comunique ao interlocutor seus desejos, por exemplo, por meio de desculpas;
- ▶ utilize verbos impessoais, voz passiva, pronomes indefinidos e estilo direto.
- ▶ impessoalize o falante e o ouvinte – evite os pronomes “eu” e “você”.

2.2.3 Polidez indireta.

A polidez indireta, provavelmente, seja a mais utilizada em nosso cotidiano, em diversas interações sociais formais e informais. Ela representa um ato comunicativo indireto, pois quem enuncia deixa uma saída para si, incluindo um número de interpretações defensáveis. Permite ao falante emitir atos ameaçadores da face, evitando responsabilidades. Entre outras, destacam-se:

- ▶ forneça pistas e sugestões indiretas;
- ▶ pressuponha;
- ▶ exagere sua expressão (hipérbole);
- ▶ minimize a expressão, não diga tudo.
- ▶ use metáforas;
- ▶ seja irônico;
- ▶ seja vago.

Para os autores a polidez surge como meio de conciliar o desejo mútuo de preservação das faces com o fato de que a maioria dos atos de linguagem são potencialmente ameaçadores de qualquer uma dessas mesmas faces.

No entanto, existem divergências quanto aos autores da Teoria, principalmente no que diz respeito à sua aplicação para diferentes culturas.

Segundo Lim (1994), um atributo positivo em uma sociedade ou grupo, pode não ter o mesmo valor para todos, o mesmo atributo pode ser considerado negativo em outras situações.

E Sara Mills (2003) faz várias críticas ao modelo Brown e Levinson, dentre as quais a manipulação do uso de estratégia de polidez para encobrir a falta de sinceridade nas interações.

Mills considera a polidez um assunto muito mais complexo, que envolve o estudo de comportamentos individuais mais do que de regras sociais. A autora afirma que Brown e Levinson faz um ensaio na questão da impolidez. Para ela a impolidez não tem sido objeto de estudo tanto quanto a polidez, mas salienta que são semanticamente lados opostos.

2.3. A preservação da face nos contratos jurídicos.

No caso do contrato de locação, diferentes níveis de saberes devem ser acessados no momento em que o texto é lido. Ocorrem muitas remissões a artigos da Constituição, do Código Civil, além da utilização de muitos jargões próprios de profissionais da área do Direito.

Por conta desses conhecimentos que deve ser dominado pelos leitores no momento em que o texto é acessado, algumas estratégias de polidez podem funcionar como uma tentativa de preservação da face dos enunciatários do texto, a fim de que seus interesses possam ser mantidos.

Nota-se, pois, uma tentativa de preservação – especialmente da face negativa dos enunciatários. Isso ocorre por meio de estratégias de polidez que compreendem, sobretudo, muitas cláusulas e advertências que são feitas para que os leitores tenham um pleno entendimento quanto ao cumprimento das exigências de uma das partes. Caso aconteça o descumprimento dessas solicitações, a parte contrária poderá não ter acesso a alguns privilégios e perder parte ou totalmente seus direitos.

CAPÍTULO 3 – O *CORPUS*.

3.1. Apresentação e justificativa do *corpus*.

Compõe o *corpus* deste trabalho um contrato de locação de acordo com Lei de Locação, devidamente registrado e elaborado por um escritório de advocacia conceituado, com mais de cem anos na área jurídica, registrado junto à OAB do Estado de São Paulo.

Neste contrato, como a maioria dos contratos, principalmente se tratando de locação, contém várias cláusulas e termos, o que nos chamou atenção, pois podemos perceber a polidez linguística e a preservação da face entre uma cláusula e outra.

Analisaremos um contrato de locação comercial. Não optamos pelo contrato de locação residencial, já que, normalmente, o contrato residencial é patronizado, até mesmo vendido em papelarias ou na maioria dos acordos é utilizado o contrato informal, simplesmente verbal.

Após a leitura de alguns livros acerca da preservação da face e da polidez linguística, verificaremos algumas estratégias utilizadas, no contrato de locação.

Essas estratégias de polidez demonstram uma preocupação do locador em preservar, especialmente a face do locatário, ou até mesmo sua própria face, tanto negativa como positivamente, uma vez que, o mais importante seria “locar o objeto do

contrato, e manter o locatário preso ao contrato”, mesmo que o locatário não tenha entendido bem todas as cláusulas mencionadas, ou seus deveres e direitos.

Tais estratégias nos chamam a atenção, pois os textos do contrato de locação podem fascinar o locatário desejoso em adquirir uma locação, oferecido por um locador, sendo assim de grande importância que consultem um texto desse gênero com mais cautela.

O corpus em questão (anexo A) trata-se de um contrato de locação comercial. No qual serão selecionados alguns trechos para a análise, sobre tudo os que se referem aos fatos de direito, aos benefícios e solicitações citadas.

Não é à toa a escolha desse contrato de locação, pois analisaremos algumas partes específicas do contrato, e este contrato possui o quadro-resumo, o que é raridade nos contratos atuais e, como seu nome já diz, trata-se de um resumo do contrato a ser assinado pelas partes.

O quadro resumo é de total importância, pois além de ser a capa do contrato, é a “propaganda” do imóvel a ser discutido. E nesta “propaganda” figuram-se várias formas de polidez linguística.

Entre uma cláusula e outra do corpus, encontramos diversos parágrafos de explicações, o que enriquece nosso trabalho, além de como já dito, ser de inteira normalidade nos contratos jurídicos.

Reiteramos que o conteúdo da matéria de Direito será dispensando, pois essa análise está ligada aos estudos de língua portuguesa. Os nomes das partes constantes no contrato e conteúdo pessoais serão preservados.

3.2. Análise do *corpus*.

No quadro-resumo já evidenciamos uma tentativa de preservação, especialmente da face negativa do locatário, pois o não cumprimento do prazo e vencimento, constantes no quadro-resumo poderão acarretar certos atritos entre as partes no decorrer ou no final do contrato.

As partes, designadas e qualificadas no QUADRO-RESUMO a seguir, têm justa e contratada a locação, observadas as cláusulas e condições adiante ajustadas:

Empresa X, empresa com sede nesta Capital, na rua xxxxxx, nº xxxx, inscrita no CNPJ/MF sob nº xxxxxxxxxxxxxxxx, neste ato representada por seu administrador, doravante denominado **simplesmente LOCADORA**; e

Empresa X, empresa com sede nesta Capital, na rua xxxxxx, nº xxxx, inscrita no CNPJ/MF sob nº xxxxxxxxxxxxxxxx, neste ato representada por seu administrador, doravante **denominada simplesmente como LOCATÁRIA**.

IMÓVEL: Conjuntos comerciais n. XX a XX, com área total 313 m2, e XX Vagas na garagem, no EDIFÍCIO XXXXXXXXXXXXX, situado à Avenida XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nº XX, doravante denominado “imóvel”.

DESTINAÇÃO: Comercial

PRAZO: O presente contrato terá vigência pelo prazo de 02 (dois) anos, com início em 01 de Janeiro de 20XX e término em 31 de Dezembro de 20XX.

ALUGUEL: R\$XX (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

VENCIMENTO: Dia 05 (cinco) de cada mês subsequente

FORMA DE PAGAMENTO: Boleto Bancário

Na qualificação das partes (Anexo, p 01), tanto do locador como do locatário, ambos utilizam os seguintes textos:

Empresa X, empresa com sede nesta Capital, na rua xxxxxx, nº xxxx, inscrita no CNPJ/MF sob n.º xxxxxxxxxxxxxxxx, neste ato representada por seu administrador, doravante **denominada simplesmente LOCADORA**; e

Empresa X, empresa com sede nesta Capital, na rua xxxxxx, nº xxxx, inscrita no CNPJ/MF sob n.º xxxxxxxxxxxxxxxx, neste ato representada por seu administrador, doravante **denominada simplesmente como LOCATÁRIA**

Ao utilizar a expressão “denominada simplesmente”, o autor do texto, normalmente, trata-se do locador, que pretende resguardar a face das partes envolvidas durante o contrato, prevendo uma possível complicação ou rejeição em uma das cláusulas ou parágrafos do contrato. Já que, toda e qualquer empresa é representada por uma pessoa física, com os devidos documentos necessários, e não somente como locatário ou locador.

Ao descrever as partes do contrato como LOCADOR e LOCATÁRIA, percebemos duas estratégias de polidez negativa: “impessoalize o locutor e o interlocutor - evite os pronomes eu e você.” E “mantenha certa distância com o interlocutor”.

Na descrição do imóvel, constam somente os dados superficiais do referido, exatamente o que é necessário para que a locação aconteça, e satisfazer o locador. O locatário não possui qualquer outra informação do imóvel que pretende locar. Entendemos que se trata de uma estratégia de preservação da face, em qualquer

lugar, ou qualquer tipo de contrato, ninguém aluga um imóvel sem sua respectiva descrição no quadro-resumo.

O locador cita o quadro resumo por várias vezes no contrato, inclusive, logo na primeira cláusula, mas só o faz quando é para seu benefício, como por exemplo, na descrição do imóvel.

Voltando ao quadro-resumo, na destinação da locação é somente comercial, o que pode acarretar um problema, pois a palavra “comercial” abrange vários sentidos, principalmente tratando-se de um contrato de locação, neste caso, podemos dizer que há a preservação de face, por parte do locador. Afinal, o locador quer locar seu imóvel, e não está interessado em saber qual o ramo comercial do locatário.

Passando pelo quadro-resumo, começam as cláusulas do contrato de locação. As primeiras cláusulas retomam algumas questões do quadro-resumo, como: O prazo e preço da referida locação.

Porém, logo na primeira cláusula encontramos certa preservação e polidez por parte do locador, como podemos observar:

O prazo da locação é aquele constante do QUADRO-RESUMO, podendo ser renovado por períodos iguais a critério das partes, desde que a LOCATÁRIA esteja cumprindo rigorosamente em dia com suas obrigações locatícias de pagamento dos alugueis e encargos e manutenção e conservação do imóvel. Após o término do referido prazo, deverão ser entregues as chaves do imóvel, independentemente de prévia notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial.

Podemos notar a preocupação do locador em preservar sua face positiva quando diz que o contrato poderá ser renovado pelo mesmo tempo e critérios, já fixados nesse contrato.

Ocorre também um ato de preservação da face negativa do locatário, que, se não arcar com a responsabilidade das informações do contrato de locação, deixará de ter o uso pleno do imóvel, e mostrará sua face negativa no futuro.

Na cláusula seguinte, ao tratar do reajuste do aluguel no referido contrato de locação, o locador cita diferentes índices de reajustes, como: IGP-M, IGP (DI), ambos da Fundação Getúlio Vargas, INPC do IBGE. Entendemos que haverá o reajuste, mesmo na extinção ou falha dos índices indicados, o locador se preserva ao já instituir os possíveis índices substitutos. Porém, o que nos chamou atenção foi outra opção deixada pelo locador, no final da cláusula, ao dizer:

Em caso de extinção ou congelamento do IGP-M da FGV, fica desde já eleito como substituto o IGP (DI) da Fundação Getúlio Vargas ou, se este inexistir, o INPC do IBGE. Na hipótese de inexistência de qualquer desses índices, **as partes, de comum acordo, poderão escolher**, como substituto, qualquer outro índice de atualização monetária divulgado pela própria FGV, pelo IBGE ou pela FIPE.

Nessa situação o locador deixa clara sua intenção em estabelecer uma boa relação durante o trâmite do contrato. O fato da possível escolha de ambas as partes, de um comum acordo, entendemos como uma estratégia de polidez positiva, exatamente o que os autores Brown e Levinson dizem:

[...] a polidez positiva é uma forma de expressão usada como um tipo de extensão metafórica de intimidade, para deduzir uma forma comum de compartilhar os desejos de uma forma limitada

até entre estranhos que estão se conhecendo, para os propósitos da interação, por qualquer razão similar. [...] (Brown e Levinson, 1987:103).

Já na cláusula terceira, observamos uma estratégia de preservação por parte do locador, quando diz:

Além do aluguel a que se refere à cláusula anterior, obriga-se a LOCATÁRIA a efetuar o pagamento dos seguintes encargos a partir do início da locação:

- a. **todos os tributos federais, estaduais, municipais e autárquicos incidentes sobre o imóvel**, especialmente o imposto predial e territorial urbanos e a taxa de resíduos sólidos domiciliares.

O locador expõe que todos os impostos são de responsabilidade do locatário, a partir da data de início do contrato, porém, não cita diretamente quais são esses impostos, cita os órgãos responsáveis por eles, mas quantos impostos não há no trâmite federal, estadual, municipal, sem dizer nos autárquicos, palavra totalmente desconhecida para uma pessoa que não tenha o conhecimento na área.

Como já citamos anteriormente, a cláusula quinta trata da destinação do imóvel, que deverá obedecer ao disposto no QUADRO-RESUMO, ou seja, “comercial”, o que nos remete ao início de nossa análise do corpus, afinal, o contrato de locação de um imóvel só pode ser comercial ou residencial.

Mais uma vez, entendemos que o locador usa de estratégia de preservação da face para alcançar seu objetivo.

Reconhecemos mais uma tentativa de preservar a face, na cláusula sexta, a seguir:

Sem prévia e expressa aquiescência, por escrito, do LOCADOR, a LOCATÁRIA, **NÃO PODERÁ** sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, a título oneroso ou gratuito, o imóvel locador, **NEM CEDER** ou por qualquer **OUTRA FORMA TRANSFERIR** a terceiros a locação objeto do presente contrato, sob pena de rescisão contratual, cabendo à LOCATÁRIA o pagamento de multa rescisória, ficando reservado ao LOCADOR o direito de negar a sua aquiescência desde que declare as razões da negativa.

Quando o locador afirma, categoricamente com letras maiúsculas seu pedido perante o locatário em questão, fica evidente a tentativa de preservação do locador, e acontece também uma ameaça a face negativa do locatário, exatamente como disse os autores Brown e Levinson, com relação aos AAFs.

Atos que ameaçam a face negativa do ouvinte (ordens, pedidos, ameaças, perguntas indiscretas, advertências, avisos conselhos, proibições, etc.). (Daher, 2005).

Vemos, também, na cláusula sexta, uma estratégia de polidez negativa, uma vez que o locador mantém certa distância do locatário, em não querer nenhum tipo de comprometimento, ao colocar no texto palavras negritadas e maiúsculas.

A mesma situação acontece na próxima cláusula, que diz respeito à conservação do imóvel, benfeitorias e vistoria, como a questão dos laudos de vistoria, como são expostos:

[...] correrão por conta da LOCATÁRIA, que declara havê-lo recebido nas condições descritas no LAUDO DE VISTORIA INICIAL, devidamente assinado pelas partes e integrando o presente contrato [...].

[...] LAUDO DE VISTORIA INICIAL será confrontado com o LAUDO DE VISTORIA FINAL que deverá ser feitos peãs partes 15 (quinze) dias antes do término da locação. [...].

O laudo de vistoria faz parte do contrato de locação, é um modo de assegurar ambas as partes como o próprio nome diz. No laudo constam todas as questões referentes ao estado de uso do imóvel, nada mais é que uma estratégia de polidez positiva, uma vez que, os laudos de vistoria, figuram como um terreno comum que tenta reduzir o distanciamento que há entre as partes, evita discordância no término do contrato e na devolução do imóvel, é uma forma de buscar e manter o acordo.

Em seguida, encontramos exatamente o que ficou acordado por ambas as partes e que farão parte dos laudos de vistoria. São nove parágrafos constatando o estado atual do imóvel, futuras benfeitorias e as consequências do não cumprimento do que está descrito nos laudos.

A cláusula oitava refere-se à “tolerância”, talvez a cláusula do contrato que tivemos mais dificuldade, pois tivemos que recorrer a um profissional da área jurídica para primeiramente entender os dizeres da cláusula:

Se, na vigência deste contrato, a LOCADORA admitir mora da LOCATÁRIA os pagamentos dos alugueis ou de outras despesas de responsabilidade desta, ou não cumprimento de quaisquer obrigações contratuais, essa tolerância não poderá ser interpretada como novação ou modificação de quaisquer condições deste instrumento.

Exclusivamente, nessa cláusula chamamos a atenção para a questão da compreensão da leitura. Quando se leem as cláusulas de um contrato a assinar, a quase

inevitável sensação de não compreensão preocupa e também inquieta. Sente-se necessidade de compreender.

Pessoas com acesso às variadas formas da cultura letrada, ou seja, que têm acesso desde a infância a livros diversos, jornais, revistas certamente (ou fatalmente) estarão mais propensas a lidar com textos da área jurídica, embora isso não queira dizer que não apresentarão dificuldade em compreendê-lo. Ao menos terão condições de buscar recursos, ou estratégias para compreender.

Entendemos que a dificuldade de compreender a cláusula é uma colaboração para o distanciamento entre as partes, e o não comprometimento por parte do locador.

A cláusula seguinte refere-se à questão de incêndio do imóvel, aparentemente se mostra clara, sem nenhuma estratégia ou preservação da face, tanto do locador como do locatário. Nessa cláusula encontramos termos jurídicos, mas de total facilidade para consulta, já que consta o artigo, código jurídico e termo indicativo.

Passamos para a cláusula décima segunda, que diz respeito à cláusula penal, ou seja, as consequências sofridas pelo locatário no descumprimento do contrato. Nessa cláusula, não conseguimos definir se o locador erroneamente não citou a multa que o locatário deverá assumir se houver atrasos no pagamento do aluguel, e descumprimento do prazo estabelecido no contrato, ou se o locador usa de estratégia a não indicação da multa, a fim de suavizar a questão penal, vejamos:

O descumprimento do contrato no tocante à entrega das chaves previstas no item respectivo implicará na cobrança de multa, por

mês de atraso, do aluguel vigente, e justamente com este, nos mesmos prazos e condições, inclusive quanto à multa moratória, eis, notadamente o despejo.

Caso o locador tenha conhecimento no âmbito jurídico, certamente, saberá calcular e chegará ao valor exato da multa, porém, um desconhecido na área jurídica ficará sem saber qual será a multa, como essa multa será calculada, o que por muitas vezes cria uma situação ao menos desconfortável para o locatário, podendo o contrato terminar em uma ação judicial.

Mais adiante, na cláusula décima quinta, encontramos mais uma estratégia de polidez positiva, pois o locador dá a entender que o locatário terá o mesmo tratamento, ou arcará com a mesma consequência que ele, caso tenha qualquer procedimento judicial decorrente do contrato, ao dizer:

Qualquer procedimento judicial decorrente do presente contrato, inclusive ações de cobrança por falta de pagamento ou por outro fundamento legal ou contratual, sujeitarão as partes **ao pagamento das custas do respectivo processo e dos honorários dos advogados da parte inocente**, estes na base de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa para fins processuais, sem prejuízo do disposto no item pertinente no tocante à **cobrança amigável**.

Não podemos deixar de observar que a polidez indireta está presente nessa cláusula, pois o locador pressupõe que a situação possa acontecer. Isso nada mais é que uma tentativa de conciliar o contrato.

O contrato de locação é bilateral, sendo assim, há obrigações tanto para o locador quanto para o locatário. Postula-se que a principal obrigação do locador é entregar e possibilitar o uso e fruição do imóvel. No caso do locatário, dentre tantas

outras obrigações, podemos citar: a de pagar na data combinada o aluguel; tratar o imóvel como se fosse seu e devolvê-lo no estado em que o recebeu.

Mesmo não sendo foco desta análise, queremos chamar atenção para o aspecto da leitura do corpus, pois, muitas vezes, o locatário evita a leitura de um contrato, no caso o de locação, por não conhecer ou por não entender o texto jurídico, e essa atitude está muito relacionada com a imagem que o locatário constrói de si mesmo, com relação à leitura.

CONCLUSÃO.

Possibilitar o estudo do gênero contrato na escola é tornar, de certa forma, a compreensão desse texto tão presente na realidade. Pensamos que nossa pesquisa mostra caminhos, ao menos, para a reflexão.

Deixamos claro que nossos objetivos de pesquisa não visam a tornar as pessoas especialistas na área jurídica, principalmente em contratos. Nossa intenção foi apresentar certas estratégias encontradas no contrato de locação, que podem favorecer ou prejudicar as partes nele envolvidas.

Em determinadas situações, como no contrato estudado, ficou evidente que, além das estratégias de preservação da face, foram empregadas também momentos de cordialidade, na tentativa de manter a harmonia e o equilíbrio entre as partes do contrato, ao que se dá o nome de grau de polidez.

Atualmente, a polidez tem sido estudada em vários aspectos. Além de trabalhos realizados em outras disciplinas, a linguística tem se voltado a esse fenômeno, considerando que a polidez desempenha um importante papel na comunicação.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- AUSTIN, J.L. *How to do things with words*. Cambridge: Harvard University Press, 1962.
- BAKHTIN, M. *Estética de criação verbal*. São Paulo: Martins Fontes, 2003.
- BHATIA, V.K. *Gêneros e sequências textuais*. Recife: Edupe, 2009.
- BITTAR, Eduardo Carlos Bianca. *Linguagem Jurídica*. São Paulo: Saraiva 2003.
- BRANDÃO, H.H.N *Analisando o discurso*. São Paulo, 2005. Disponível em: <http://www.museulinguaportuguesa.org.br>. Acesso em: 30 mai. 2013.
- BROWN, P.; LEVINSON, S.C. *Politeness: some universals in language usage*. Cambridge: Cambridge University Press, 1987.
- CHARAUDEAU, P; MAINGUENAU, D. *Dicionário de análise do discurso*. Coordenação da tradução de Fabiana Komesu. 2 ed. São Paulo: Contexto, 2008.
- DAHER, R.P. *A polidez linguística em panfletos políticos*. 2005. Dissertação (Mestrado e, Língua Portuguesa). Universidade do Estado do Rio de Janeiro.
- DINIZ, Maria Helena. *Dicionário jurídico*. São Paulo: Saraiva, 1998.
- FELIPPE, D.J. *Locação urbana: vocabulário prático sobre o inquilinato; notas práticas, modelos de contratos de locação residencial, petições diversas; seguro de fiança locatícia*. São Paulo: Conan Ed., 1993.
- FÜHRER, M.C.A. *Resumo de obrigações e contratos (Civis e Comerciais)*. 20ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2001.
- GALEMBECK, P.T. *Polidez e preservação da face na fala de universitários*, In: PRETTI D. (Org.). *Cortesia Verbal*. São Paulo: Humanitas, 2008. (Projetos Paralelos – NURC/SP, v. 9).
- GOFFMAN, E. *A elaboração da face*. In: FIGUEIRA, S. (Org.) *Psicanálise e ciências sociais*. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1980.
- GUIMARÃES, H.E. *A função social dos contratos em uma perspectiva civil-constitucional*. Rio Grande do Sul, 2003. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5814>. Acesso em 22 mai.2013.

KOCK, I.G.V. Introdução à linguística textual: trajetória e grandes temas. 2. Ed. São Paulo: Martins Fontes, 2009.

LIM, T.S. Facework and interpersonal relationships. In: TING-TOOMEY, S. *The Challenge of facework: cross-cultural and interpersonal issues*. New York: University of New York Press, 1994.

MAINGUENEAU, D. Novas tendências em análise do discurso. Trad. Freda Insdursky. 3. ed. Campinas, SP: Pontes, 1997.

MARCUSCHI, L.A. Análise da Conversação. 5ª ed. São Paulo: Ática, 2005;

_____. Gêneros textuais: configuração, dinamicidade e circulação. In: KARWOSKI, A.M; GAYDECZKA, B.; BRITO, K.S. Gêneros textuais: reflexões e ensino. 2. Ed. Rio de Janeiro: Lucerna, 2006. p 23-36.

_____. Produção textual, análise de gêneros e compreensão. São Paulo: Parábola editorial; 2008.

MILLS, S. *Gender and politeness*. United Kingdon: Cambridge University Press, 2003.

ORECCHIONI, Catherine Kerbrat: Análise da conversação. Princípios e Métodos. São Paulo: Parábola, 2006.

PEGORARO, B.R. Contrato de locação e a cláusula de bonificação em face da autonomia da vontade. Paraná, 2002. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.aspxid=2778&>. Acesso em: 27 nov. 2013.

VENOSA, S.S. Direito civil: contratos em espécie. 6.ed. São Paulo: Atlas, 2006.

WYSOCKI, B. A preservação da face na entrevista televisiva. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas – Universidade de São Paulo (USP). Disponível em <http://www.gel.org.br/estudoslinguisticos/edicoesanteriores/4publica-estudos-2007/sistema06/76.PDF>. Acesso em 04 de ago. de 2013.

ANEXO

CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTROS PACTOS.

As partes, designadas e qualificadas no QUADRO-RESUMO a seguir, têm justa e contratada a locação dos bens aqui mencionados, além de outros pactos, observadas as cláusulas e condições adiante ajustadas:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, empresa com sede em São Paulo (SP) à al. Santos, 1470 – 12º. Andar, inscrita no CNPJ sob o nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, neste ato representada por seu administrador, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, doravante denominada simplesmente como LOCADORA; e

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, inscrita no CNPJ sob o nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, estabelecida à xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – salas 112 e 114 – 1º andar, Galeria xxxxxxxx, bairro xxxxxxxx, São Luis (MA), neste ato representada pelo seu administrador, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, doravante denominado simplesmente como LOCATÁRIA.

IMÓVEL: Conjuntos comerciais n. XX a XX, com área total 313 m2, e XX Vagas na garagem, no EDIFÍCIO XXXXXX, situado à xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 1476, doravante denominado “imóvel”.

DESTINAÇÃO: Comercial.

PRAZO: O presente contrato terá vigência pelo prazo de 02 (dois) anos, com início em 01 de Maio de 20XX e término em 30 de Abril de 20XX.

ALUGUEL: R\$XXXXXX (xxxxxxxxxxxxxxxx).

VENCIMENTO: Dia 05 (cinco) de cada mês subsequente

FORMA DE PAGAMENTO: Boleto Bancário

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO PRAZO DA LOCAÇÃO:

O prazo da locação é aquele constante do QUADRO-RESUMO podendo ser renovado por períodos iguais a critério das partes, desde que a LOCATÁRIA esteja cumprindo rigorosamente em dia com suas obrigações locatícias de pagamento dos aluguéis e encargos e manutenção e conservação do imóvel. Após o término do referido prazo, deverão ser entregues as chaves do imóvel, independentemente de prévia notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO DA LOCAÇÃO E REAJUSTE:

O aluguel mensal é aquele constante do Quadro Resumo.

O aluguel será corrigido na menor periodicidade de tempo permitida por lei, conforme a variação acumulada do **IGP-M da Fundação Getúlio Vargas** desde o dia **01/XX/2010**, até o mês de referência. Esclarece-se que, atualmente, a menor periodicidade permitida é a anual.

Se houver mudanças na legislação, de modo a permitir o reajuste e revisão de contratos em periodicidade menor a que estiver sendo praticada pelas partes, fica acertado, em caráter irrevogável e irretratável, que as partes acatarão, automaticamente, essa menor periodicidade, para que os aluguéis sejam sempre reajustados no menor lapso de tempo permitido em lei.

Em caso de extinção ou congelamento do IGP-M da FGV, fica desde já eleito como substituto o IGP(DI) da Fundação Getúlio Vargas ou, se este inexistir, o INPC do IBGE. Na hipótese de inexistência de quaisquer desses índices, as partes, de comum acordo, poderão escolher, como substituto, qualquer outro índice de atualização monetária divulgada pela própria FGV, pelo IBGE ou pela FIPE.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS:

Além do aluguel a que se refere à cláusula anterior, obriga-se a LOCATÁRIA a efetuar o pagamento dos seguintes encargos a partir do início da locação:

- a.** todos os tributos federais, estaduais, municipais e autárquicos incidentes sobre o imóvel, especialmente o imposto predial e territorial urbano e a taxa de resíduos sólidos domiciliares;
- b.** o condomínio ordinário;
- c.** o consumo de água e esgoto (SABESP) e energia elétrica (AES-ELPA), inclusive taxas de religações e coleta de lixo;
- d.** prêmio de seguro;

e. as despesas com reformas físicas e manutenção do imóvel, tais como: limpeza, conservação, consertos em geral, com exceção das benfeitorias necessárias, inclusive indenização por perdas e danos decorrentes de estragos ocorridos no imóvel e que sejam de responsabilidade da LOCATÁRIA, pagamentos estes que serão efetuados ao LOCADOR, ou a às concessionárias arrecadadoras respectivas.

Parágrafo primeiro. Incumbe à LOCATÁRIA, também, satisfazer por sua conta as exigências das autoridades sanitárias de higiene, e/ou do condomínio.

Parágrafo segundo. A LOCATÁRIA pagará pró-rata, ainda, o prêmio de seguro contra incêndio, assim que o LOCADOR demonstrar através do prêmio pago e apólice contratada.

Parágrafo terceiro. As despesas referentes às contas relativas a serviços públicos, caso não sejam cobradas diretamente pelo LOCADOR ou incluídas nos recibos mensais nos mesmos moldes da cobrança de aluguéis, serão pagas pela LOCATÁRIA diretamente às concessionárias arrecadadoras respectivas.

Parágrafo quarto. Obriga-se a LOCATÁRIA a efetuar a ligação ou transferência das contas de energia elétrica (AES-ELPA) e água e esgoto (SABESP) em seu nome, e comprovará a transferência no momento do pagamento do primeiro aluguel através da exibição dos originais quitados das contas, critério este que servirá para comprovação dos pagamentos futuros desses serviços, sob pena de, em ambos os casos, não ser recebido o aluguel e encargos, com todas as penalidades daí advindas, até o cumprimento do acordado, sendo obrigatória, também por ocasião do término desse contrato com a efetiva devolução do imóvel, a apresentação ao LOCADOR, dos comprovantes de pagamentos das contas finais desses serviços ou o pagamento equivalente ao valor médio delas, assim considerando-se a média aritmética dos últimos doze meses pagos, ou o valor correspondente a última paga, o que for maior, com acerto posterior, tão logo sejam recebidas as contas efetivas, bem como restabelecer a titularidade para o nome do LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA - DO LUGAR MODO E PRAZO DOS PAGAMENTOS:

Os aluguéis vencem na data constante do QUADRO-RESUMO, e serão pagos pela LOCATÁRIA ao LOCADOR.

Parágrafo único. Caso a LOCATÁRIA não receba os documentos para pagamento dos aluguéis e encargos, deverá ela contatar o representante do LOCADOR, acima indicado, em seu escritório, para efetuar o pagamento respectivo, mantidos inalterados os horários e vencimentos ora acordados.

CLÁUSULA QUINTA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

A LOCATÁRIA declara que destinará o imóvel a que se refere o presente contrato exclusivamente para o disposto no QUADRO-RESUMO, e mais, que o imóvel em seu

estado atual presta-se para o fim a que se destina a locação, não podendo ser modificada essa destinação, seja a que pretexto for sem prévia e expressa aquiescência, por escrito, do LOCADOR.

CLÁUSULA SEXTA - DA VEDAÇÃO DA SUBLOCAÇÃO, CESSÃO E TRANSFERÊNCIA:

Sem prévia e expressa aquiescência, por escrito, do LOCADOR, a LOCATÁRIA **NÃO PODERÁ** sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, a título oneroso ou gratuito, o imóvel locado, **NEM CEDER** ou por qualquer **OUTRA FORMA TRANSFERIR** a terceiros a locação objeto do presente contrato, sob pena de rescisão contratual, cabendo à LOCATÁRIA o pagamento de multa rescisória, ficando reservado ao LOCADOR o direito de negar a sua aquiescência desde que declare as razões da negativa.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL, BENFEITORIAS E VISTORIA:

Todas as reparações de que o imóvel necessitar, salvo as reparações estruturais necessárias ou as reparações por catástrofe natural, correrá por conta da LOCATÁRIA, que declara havê-lo recebido nas condições descritas no **LAUDO DE VISTORIA INICIAL** devidamente assinado pelas partes e integrando o presente contrato, obrigando-se pela sua conservação, manutenção e limpeza, trazendo-o sempre nas mesmas condições e responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos ou visitantes, obrigando-se, ainda, a restituí-lo quando finda a locação, ou rescindida esta, com todas as instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de segurança em perfeito estado de funcionamento, de forma que, quando forem entregues as chaves, esteja o imóvel em condições de ser novamente alugado, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel. Dito **LAUDO DE VISTORIA INICIAL** será confrontado com o **LAUDO DE VISTORIA FINAL** que deverá ser feito pelas partes 15 (quinze) antes do término da locação.

Parágrafo primeiro. A LOCATÁRIA se responsabilizará pelos pequenos reparos tendentes à conservação do imóvel conforme disposto no parágrafo acima, e também pelas multas que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e/ou regulamentos, obrigando-se desde já a respeitar os regulamentos e as leis vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública.

Parágrafo segundo. A LOCATÁRIA dispõe do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da assinatura do contrato, para encaminhar à administradora reclamação escrita de qualquer anormalidade encontrada no imóvel, ou de condições que estejam em desacordo com os termos da presente vistoria, ciente de que não o fazendo, fará presumir o aceite de todas as condições mencionadas.

Parágrafo terceiro. Nenhuma alteração, modificação, divisão, acréscimo, redução ou reforma poderá ser feita no imóvel locado, sem prévia autorização escrita do LOCADOR, conforme item específico sobre obras.

Parágrafo quarto. Se feitas com violação do presente contrato, todas as benfeitorias realizadas no imóvel locado ficarão incorporadas, desde logo, não assistindo a LOCATÁRIA, em caso algum, direito de retenção, reembolso ou de indenização em razão das benfeitorias realizadas, podendo o LOCADOR exigir que o imóvel, antes de sua devolução, seja repostado no seu estado primitivo, de modo que não restem vestígios dessas benfeitorias, correndo por conta da LOCATÁRIA, as despesas necessárias ao atendimento de tal fim.

Parágrafo quinto. O LOCADOR, por si ou prepostos devidamente credenciados, poderão, a todo tempo, vistoriar o imóvel locado, desde que tenha sido comunicado a LOCATÁRIA com antecedência de 48hs (quarenta e oito), de segunda a sexta, entre as 08 e 16hs, a fim de verificar se estão sendo cumpridas, pela LOCATÁRIA as obrigações por ela assumidas neste contrato.

Parágrafo sexto. No momento da entrega do imóvel, verificando-se infração cometida pela LOCATÁRIA de quaisquer das cláusulas deste contrato e, necessitando o imóvel de conserto ou reparação, ficará a LOCATÁRIA pagando o aluguel até a entrega definitiva das chaves.

Parágrafo sétimo. O imóvel em tela possui os bens móveis e acessórios constantes da vistoria em anexo, que se encontra em perfeito estado de conservação e funcionamento, salvo ressalva ali constante, e que deverão ser assim mantidos pela LOCATÁRIA, que declara tê-los recebido na qualidade de depositária, sem direito a qualquer remuneração por esse serviço, o que persistirá até a rescisão do presente instrumento.

Parágrafo oitavo. A LOCATÁRIA poderá realizar as obras no imóvel desde que a LOCADOR aprove orçamento prévio e efetue vistoria posterior, onde seja constatado que foram integralmente obedecidos os requisitos deste item, desde que, adicionalmente responsabilize-se pelos riscos envolvidos na sua efetivação, que sejam às suas custas, inclusive quanto à verificação da possibilidade, e respeitem a convenção e o regulamento do condomínio, além da legislação específica sobre a matéria.

Parágrafo nono. Se, por qualquer razão, forem desfeitas as obras acima mencionadas, e caso elas tenham sido pagas pelo LOCADOR, o LOCADOR poderá optar entre exigir a manutenção delas ou receber o equivalente ao valor que foi pago devidamente atualizado, no próximo recebimento e obedecido os parâmetros dos itens pertinentes.

CLÁUSULA OITAVA – DA TOLERÂNCIA E LIBERDADE DO LOCADOR:

Se, na vigência deste contrato, a LOCADORA admitir mora da LOCATÁRIA nos pagamentos dos aluguéis ou de outras despesas de responsabilidade desta, ou no cumprimento de quaisquer obrigações contratuais, essa tolerância não poderá ser interpretada como novação ou modificação de quaisquer condições deste instrumento.

CLÁUSULA NONA - DO INCÊNDIO:

No caso de incêndio ou de outro sinistro qualquer que torne o imóvel imprestável para o fim que se destina, o presente contrato ter-se-á por automaticamente rescindido, sem indenização de parte a parte, a menos que a inutilização do imóvel tenha sido causada, culposamente, pela LOCATÁRIA, familiar, empregado, serviçais, prepostos ou visitantes, nos termos do art. 1.208, do Novo Código Civil Brasileiro, caso em que, além de ficar responsável pela completa indenização de todos os danos ocorridos, a LOCATÁRIA se sujeitará, às sanções previstas no item respectivo.

Parágrafo único. Se o incêndio ou outro sinistro for apenas parcial não tornando impossível a utilização do imóvel para os fins que se destina, a LOCATÁRIA continuará a cumprir o presente contrato, em todos os seus termos, sem nenhuma interrupção.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO:

No caso de desapropriação parcial ou total do imóvel locado, o presente contrato ter-se-á por rescindido na data em que vier a ocorrer a imissão provisória ou definitiva do desapropriante na posse do bem desapropriado.

Parágrafo único. Na hipótese prevista neste item, o LOCADOR receberá integralmente o preço da desapropriação, não cabendo às partes nenhuma indenização pela rescisão do contrato motivada pelo ato da autoridade pública.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA VENDA E DA RELOCAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO:

No caso de alienação ou promessa de alienação do imóvel, a LOCATÁRIA terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros interessados, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio, mediante notificação escrita observada os artigos 27 a 34 da Lei do Inquilinato.

Parágrafo primeiro. Obriga-se a LOCATÁRIA a permitir visitas ao imóvel, pelos interessados em sua compra, podendo, entretanto, fixar, para essas visitas, um horário não superior a dos horas consecutivas diárias, entre as 08 e 16hs, desde que de segunda a sexta.

Parágrafo segundo. No caso de alienação do imóvel, a locação será respeitada em todas as suas cláusulas e condições, comprometendo-se o LOCADOR a fazer constar essa obrigação no respectivo instrumento de transferência.

Parágrafo terceiro. Findo o prazo da locação a LOCATÁRIA, declarando com 20 (vinte) dias de antecedência o seu não interesse em renovar o contrato, desejando o LOCADOR relocar o imóvel locado, a LOCATÁRIA obriga-se a permitir visitas ao imóvel, pelos interessados em sua locação, podendo, entretanto, fixar, para essas visitas,

um horário não superior a das horas consecutivas diárias, entre as 08 e 16hs, desde que, de segunda a sábado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA CLÁUSULA PENAL:

O descumprimento do contrato no tocante à entrega das chaves previstas no item respectivo implicará na cobrança de multa, por mês de atraso, do aluguel vigente, e juntamente com este, nos mesmos prazos e condições, inclusive quanto à multa moratória, embora tal cobrança não impeça o LOCADOR de tomar as medidas judiciais cabíveis, notadamente o despejo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS GUIAS DE TRIBUTOS, INTIMAÇÕES E NOTIFICAÇÕES:

A LOCATÁRIA obriga-se a entregar ao LOCADOR, dentro do prazo improrrogável de noventa e seis horas sem contar os fins de semana e feriados antes do respectivo vencimento ou após a sua entrega, o que for menor, todas as guias ou talões para pagamentos de tributos incidentes sobre o bem, e bem assim as intimações, notificações ou avisos das autoridades fiscais, quando remetidos diretamente para o bem locado, correndo por sua conta as multas, juros de mora, indenizações e demais despesas que forem decorrentes do descumprimento dessa sua obrigação, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO CUMPRIMENTO DE NORMAS:

A LOCATÁRIA, por si, seus prepostos, empregados, serviçais ou visitantes, obrigam-se a cumprir fielmente a convenção do condomínio, o regulamento do edifício e a legislação sobre posturas municipais, dos quais declaram ter perfeito conhecimento, ficando tais peças a fazer parte integrante e complementar do presente contrato, tal como se nele estivessem transcritas, obrigando-se, ainda, a não praticarem qualquer ato que perturbe ou prejudique o sossego e a tranquilidade dos outros condôminos do prédio, ou que possa afetar a reputação e o bom nome do edifício, ou ainda, que infrinja a legislação mencionada, sob pena de responderem, pessoalmente, por todos os ônus, inclusive penalidades, daí decorrentes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS CUSTAS E HONORÁRIOS DE ADVOGADOS:

Qualquer procedimento judicial decorrente do presente contrato, inclusive ações de cobrança ou despejo por falta de pagamento ou por outro fundamento legal ou contratual, sujeitarão as partes ao pagamento das custas do respectivo processo e dos honorários dos advogados da parte inocente, estes na base de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa para fins processuais, sem prejuízo do disposto no item pertinente no tocante à cobrança amigável.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO:

Todas as pessoas constantes do QUADRO-RESUMO obrigam-se por si, seus herdeiros ou sucessores, ao fiel cumprimento deste contrato, elegendo o foro de São Paulo, para nele dirimirem as divergências oriundas do cumprimento do ora convencionado.

E por assim estarem justos e contratados, firmam o presente em 02 (duas) vias, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas, permanecendo 02 (duas) vias com o LOCADOR, e a outra com a LOCATÁRIA, que declara tê-la recebido neste ato.

São Paulo, 1º. de Maio de 2012

XXXXXX PARTICIPAÇÕES LTDA.
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX FERROVIAS LTDA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Testemunhas:

1) _____
Nome:
CPF: _____ RG: _____

2) _____
Nome:
CPF: _____ RG: _____