

CONTRATO

Signatura



Quando um contrato é necessário?

Milhares de pessoas realizam acordos diariamente sem se preocuparem com as formalidades e exigências legais. É certo que, para ser válido, nem todo acordo precisa ser formalizado através de um contrato. Ocorre que, frequentemente, esses acordos não são cumpridos por uma das partes e, nestes casos, a falta de um instrumento disciplinando-os causa problemas à parte prejudicada. O contrato formalizado é essencial para um eventual ajuizamento de ação, pois poderá constituir o único meio de prova que a parte possui.

O contrato é a mais utilizada fonte de obrigação, que é o vínculo de direito em que um sujeito passivo (devedor) tem de dar, fazer ou não fazer uma prestação a um sujeito ativo (credor), sendo que o não cumprimento o sujeita à perda de seus bens para o pagamento ao credor. Para se caracterizar uma obrigação são necessários três elementos: pessoas, prestação e vínculo jurídico. Assim, o contrato deve conter cláusulas que abranjam, no mínimo, estes elementos constitutivos da obrigação.

Elementos do contrato

O contrato deve apresentar a qualificação das partes envolvidas, de forma que possam ser individualizadas e encontradas em seus respectivos domicílios. Deve, também, especificar o objeto do acordo, que pode ser um serviço, uma coisa móvel ou imóvel, a entrega de algum valor, etc. Além disso, o vínculo que une os contratantes também deve ser detalhado. Pelo Novo Código Civil, art. 421, a liberdade de contratar deve ser exercida em razão e nos limites da função social do contrato. O contrato exerce uma função e apresenta um conteúdo constante: o de ser o centro da vida dos negócios. É o instrumento prático que realiza o trabalho de harmonizar interesses não coincidentes. O contrato se origina da vontade das partes e só se aperfeiçoa quando, pela transigência de cada um, os contratantes alcançam um acordo satisfatório a ambos.

Requisitos essenciais

De acordo com art. 108, Novo Código Civil, a validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei. Capaz é aquela pessoa que pode exercer pessoalmente seus direitos e responder por suas obrigações. Porém, excepcionalmente, algumas pessoas são consideradas incapazes pela lei, que as proíbe de exercer pessoalmente todos ou alguns atos jurídicos, em decorrência de não possuir os requisitos indispensáveis para tal. A incapacidade divide-se em absoluta ou relativa. Na celebração de contratos, os absolutamente incapazes deverão ser representados e os relativamente incapazes deverão ser assistidos por quem de direito para que o instrumento possa ser válido. As partes contratantes também podem ser pessoas jurídicas, desde que devidamente representadas pelos respectivos sócios, gerentes, etc. O contrato também deve apresentar um objeto lícito, que não traga desabono às partes contratantes e, também, à sociedade.

Geralmente os contratos têm forma livre, aperfeiçoando-se pela mera troca dos consentimentos. Já os contratos solenes dependem de forma imposta em lei. Dentre os contratos solenes encontram-se os que dependem de escritura pública, como, por exemplo, os contratos translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a determinada cifra (CC, art. 108). Quando a lei exigir escritura pública, os contraentes deverão dirigir-se ao Cartório para firmar o acordo. Nas demais hipóteses, ou seja, quando o contrato tiver forma livre, as partes poderão, sozinhas, formalizar o acordo, bastando observar as cláusulas mínimas e detalhes especiais para o caso concreto. Nesse caso, os contratantes deverão assinar ao final do instrumento, sempre acompanhados de, no mínimo, duas testemunhas maiores e capazes, devendo ser reconhecida a firma de todos os signatários.

Obrigatoriedade

Uma vez formalizado, o contrato liga as partes concordantes, estabelecendo um vínculo obrigacional entre elas. Tal vínculo se impõe aos contratantes, que, em tese, só o podem desatar pela concordância de todos os interessados. E o descumprimento do contrato por qualquer das partes, exceto nos casos permitidos em lei, sujeita o inadimplente à reparação das perdas e danos (CC, art. 389). É a lei que torna obrigatório o cumprimento do contrato e que também obriga aquele que livremente se vinculou a manter sua promessa, procurando, desse modo, assegurar as relações assim estabelecidas.

O contrato preliminar

Ao firmar contrato preliminar os contratantes assumem uma obrigação recíproca de fazer, ou seja, a de, oportunamente, se outorgarem um contrato definitivo. Trata-se de uma promessa de contratar ou de prestar declaração de vontade. É a obrigação firmada de concretizar num futuro o contrato definitivo, fruto da autonomia da vontade. Exceto quanto à forma, o contrato preliminar deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado (CC, art. 462). Esse tipo de negócio, embora a lei não o diga, deve ser celebrado por escrito, pois a prova exclusivamente testemunhal não pode ser admitida (CC, art. 227) em negócios acima de determinado valor.

Acordo e boa fé

Antes de redigir o instrumento, as partes devem debater todas as cláusulas que formaram o contrato, para que nenhum contratante saia prejudicado.

Cláusulas

As cláusulas devem ser escritas da forma mais simples possível, de preferência sem a utilização de expressões em latim, abreviaturas, etc. Para facilitar o entendimento do instrumento, recomenda-se que as cláusulas sejam numeradas e contenham um "título" que traduzam seu conteúdo. Deve-se observar também, que, de acordo com o art. 424, do Código Civil, "nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio".

Ajuste escrito

Para maior segurança jurídica das partes contratantes, o contrato deve ser celebrado por escrito, em português claro, de forma concisa e contínua, para que não se possa acrescentar outras estipulações nas entrelinhas. Quanto mais simples e claro for o texto, menores serão os problemas na hora de sua interpretação.

Confirmação das informações e requisitos do negócio jurídico
Antes de celebrar o contrato, a parte deverá confirmar todas as informações transmitidas pelo outro contratante. Além disso, é necessário que se analise todos os requisitos necessários para a formação válida do negócio jurídico. Dessa forma, deve-se verificar se os contratantes são maiores e capazes, se o objeto do contrato é lícito, etc. **Assinatura das partes**

Ambas as partes contratantes devem assinar ao final do instrumento, juntamente com, no mínimo 2 testemunhas. As firmas devem ser reconhecidas em cartório para evitar-se fraudes ou falsificações. Nos contratos que envolvem imóveis, é necessário que os respectivos cônjuges também assinem.