

A IMPORTÂNCIA DA ANÁLISE PRELIMINAR DE CONTRATO

Primeiramente, destaca-se que o contrato é um acordo que se faz entre partes interessadas sob determinadas condições, ou seja, nele duas ou mais pessoas se obrigam a uma determinada ação. Resumidamente, é um acordo de vontade de cada um dos membros participantes do contrato que faz com os contratantes tenham direitos ou obrigações.

O pacto para que possa ser verdadeiro muitas vezes precisa ser formalizado em documento especial de modo que nenhuma das partes possa mudar de ideia e não cumprir com a vontade anterior. O contrato ainda deve seguir certos requisitos básicos como consentimento de todas as partes envolvidas, um objeto e a causa para sua elaboração, ficando as partes obrigadas a guardar os princípios da probidade e boa-fé, conforme previsto no art. 422 do Código Civil Brasileiro.

A seguir serão destacados alguns pontos que merecem atenção antes de assinar um contrato.

O primeiro alerta é que o contrato deve demandar conhecimento da respectiva legislação, de acordo com a relação que ele pretende regular, vez que um acordo que haja cláusula que afronte a lei será nulo (violação de norma de ordem pública) ou anulável (violação de interesse particular). Exemplo quando há cláusula de contrato de trabalho que renuncia horas extras, será nulo, pois se trata de direito trabalhista irrenunciável ou quando há cláusula de contrato de locação que estabeleça mais de uma garantia contratual, também é nula, prevalecendo a primeira mencionada, outro exemplo, o pai que vende um imóvel para o filho, sem consentimento dos demais herdeiros, tornando o contrato anulável.

O segundo alerta é que o contrato necessitará conter os dados das partes contratantes, isto é, nome completo, profissão, estado civil, número de CPF, endereço, pois tais informações são importantes para localização das partes, inclusive em casos de ação judicial, se necessário. Em se tratando de empresa, deverá constar o CNPJ, o endereço da firma e os dados do representante, sendo essencial verificar se quem assina em nome da pessoa jurídica possui poder para tanto, o que pode ser atestado com a simples leitura do contrato social.

O terceiro alerta é com relação ao objeto do acordo. É de extrema importância que fique especificado com clareza e precisão o objeto desta contratação, quais as obrigações assumidas pelos contratantes para o bom andamento do certame, a fim de evitar expressões ou entendimentos vagos.

O quarto alerta é referente ao valor, recomenda-se que fique especificado o valor da contratação, a forma de pagamento (cheque, espécie, operações bancárias, parcelamento), se há exigência de sinal, multa por atraso, juros de mora, dentre outros pontos.

E se caso uma das partes “quebre o contrato”? Aí surge o quinto alerta que é a necessidade de estipulação de cláusula penal (multa) a parte inadimplente ou culpada pelo descumprimento contratual, podendo o documento conter multa compensatória, indenizatória e moratória. Assim, é de suma importância que haja cláusulas que definam exatamente como se dará a rescisão do contrato e as consequências da rescisão antecipada.

E o último alerta, que muitas vezes é desprezado, é a chamada para que pelo menos 2 (duas) testemunhas presenciem e assinem o documento com os contratantes, pois com a assinatura das testemunhas é possível reduzir a duração de uma ação judicial, pois o contrato ganha força de título executivo, conforme previsto no art. 784, III, do CPC, de modo que será diretamente ajuizada uma execução contra a parte inadimplente.

Observa-se então que o aval de um advogado especialista, tanto na análise quanto na elaboração de contratos, é de suma importância, pois poderá advertir sobre os riscos eventualmente existentes em cada negócio, sugerindo os caminhos mais seguros para que o contratante ou contratado tenha segurança e tranquilidade com a responsabilidade que estará abarcada ao assinar a minuta.

Suelen da Silva Santos
Advogada associada do MZ Advocacia
OAB/RS 93.957