

OS ELEMENTOS DO CONTRATO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL URBANO NO MUNICÍPIO DE BAGÉ/RS



Um novo conceito na formação!



GODOY, Giovanna.¹
AZEVEDO, Júlia.¹
FAGUNDES, Micael.¹
FRANTZ, Victória.¹

juliafagundesazevedo@outlook.com*

VERDI, Roberta.²
OLIVEIRA, Juliana.²
NUNES, Simone.²
KOPPER, Quélen.²

¹Discentes do Curso de Direito, Nível 3 2023/1 - Faculdade IDEAU – Bagé/RS.

²Docentes do Curso de Direito, Nível 3 2023/1 - Faculdade IDEAU – Bagé/RS.



PROJETO DE APERFEIÇOAMENTO
TEÓRICO PRÁTICO



MOSTRA DE
INICIAÇÃO CIENTÍFICA
Mostra de Criação e Inovação

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Discute-se com frequência sobre a importância da presença e instrução de um procurador na hora de assinar um contrato como o de compra e venda de um imóvel urbano, a prova disso é a série de artigos e pesquisas científicas realizadas ao longo desses anos. Assim, contra-argumenta-se que: a população tem ciência sobre essa necessidade, contudo, há dois fatores que os impedem na maioria dos casos, são eles os custos de um advogado e a ideia de que não sofrerão com os efeitos jurídicos do contrato.

Neste artigo encontram-se preâmbulos de Direito Civil, Empresarial e Penal para maior entendimento científico. Assim, através da investigação e estudo das respostas obtidas no interior do formulário, buscou-se demonstrar o contrato como um todo, com seus efeitos, etc. Espera-se com a democratização do acesso à essa informação que mais pessoas do meio não jurídico sintam-se cientes e estimulados a julgar a forma que pretendem assinar seus contratos, analisando as cláusulas minimamente a fim de obter o melhor negócio.

METODOLOGIA

O presente artigo é uma pesquisa de caráter dedutivo e qualiquantitativo, onde foram utilizadas fontes primárias e secundárias para o enriquecimento bibliográfico. A partir da curiosidade de como os habitantes da cidade de Bagé/RS realizam seus contratos, foi feito um levantamento bibliográfico a fim de trazer conhecimento técnico aos habitantes da região da campanha. Portanto, contabiliza-se a bibliografia a realização de um questionário virtual direcionado ao povo bajeense, via Google Forms, onde questionou-se sobre noções básicas sobre o contrato de compra e venda, importância da análise das cláusulas, efeitos jurídicos, etc.

Os resultados baseiam-se nos dados obtidos no site do “Google Forms” ou Google Formulário, junto de breves comentários. É possível observar com mais precisão a densidade da problemática, à vista disso, alinha-se a análise e o estudo do tema à realidade brasileira. Desta forma, foi feito o método para obter a reflexão do trabalho proposto.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Em face à metodologia apresentada no projeto, foi elaborado um questionário em que se teve 7 (sete) questões, sendo 6 (seis) objetivas e 1 (subjettiva) e se obteve o posicionamento de 60 populares da cidade de Bagé/RS.

Na análise, a primeira pergunta aborda se “você já assinou um contrato de compra e venda de um imóvel?”. Como resposta, 71,7% dos participantes responderam que não, 16,7% responderam que não e 11,7% responderam que sim, sem intermédio de um advogado e 11,7% responderam que sim, com intermédio de um advogado. Na segunda abordagem, questiona-se “você é da área jurídica?”. Analisou-se que 76,7% não atuam na área jurídica, 13,3% são estudantes, 6,7% são bacharéis e 3,3% são advogados. Na quarta pergunta refere-se que “na sua opinião, um(a) advogado (a) é importante na hora de confeccionar e revisar um contrato?”. Compreendeu-se que 88,3% sim acredita ser importante a presença de um advogado na hora de confeccionar e revisar contratos, 10% acredita que talvez seja necessário e 1,7% entende que não é importante a presença de um advogado. A quinta pergunta corresponde a “você tem conhecimento da diferença dos efeitos jurídicos produzidos por um contrato de compra e venda particular (firmado entre partes e advogado(s)) e contrato público (escritura pública feita no tabelionato)?”. Obteve-se que 36,7% dos participantes sabem da diferença dos efeitos jurídicos, 36,7% não sabem da diferença e 26,7% não souberam responder a questão. Na sexta questão perguntou-se “A Internet nos oferece uma série de modelos de contrato de compra e venda de um imóvel urbano, porém, você sabia que é importante analisar minimamente cada detalhe deste contrato? Exemplo: suas cláusulas”. Obteve-se que 86,7% considera que sim, a internet oferece modelos e contratos e que é importante analisar detalhadamente o contrato em contrapartida 13,3% entende que não. Na última abordagem foi solicitado para os participantes exporem suas teses sobre um fator impeditivo para a efetiva contratação de um advogado. Na totalidade das respostas obteve-se a justificativa que o custo com o advogado acaba estando fora do orçamento. Assim, houve a realização de análise entre contrato de compra e venda, escritura pública e o formulário, em que obteve-se respostas suficientes para um bom esclarecimento e conhecimento em referência a população, pois as questões abordadas no formulário é uma devolução da sociedade referente a informações e assuntos que ainda precisam ser debatidos para que os indivíduos tenham maior autonomia em suas escolhas, mas autonomia com recursos, razão e conhecimento baseada

no apoio de profissionais que auxiliem nos processos necessários.

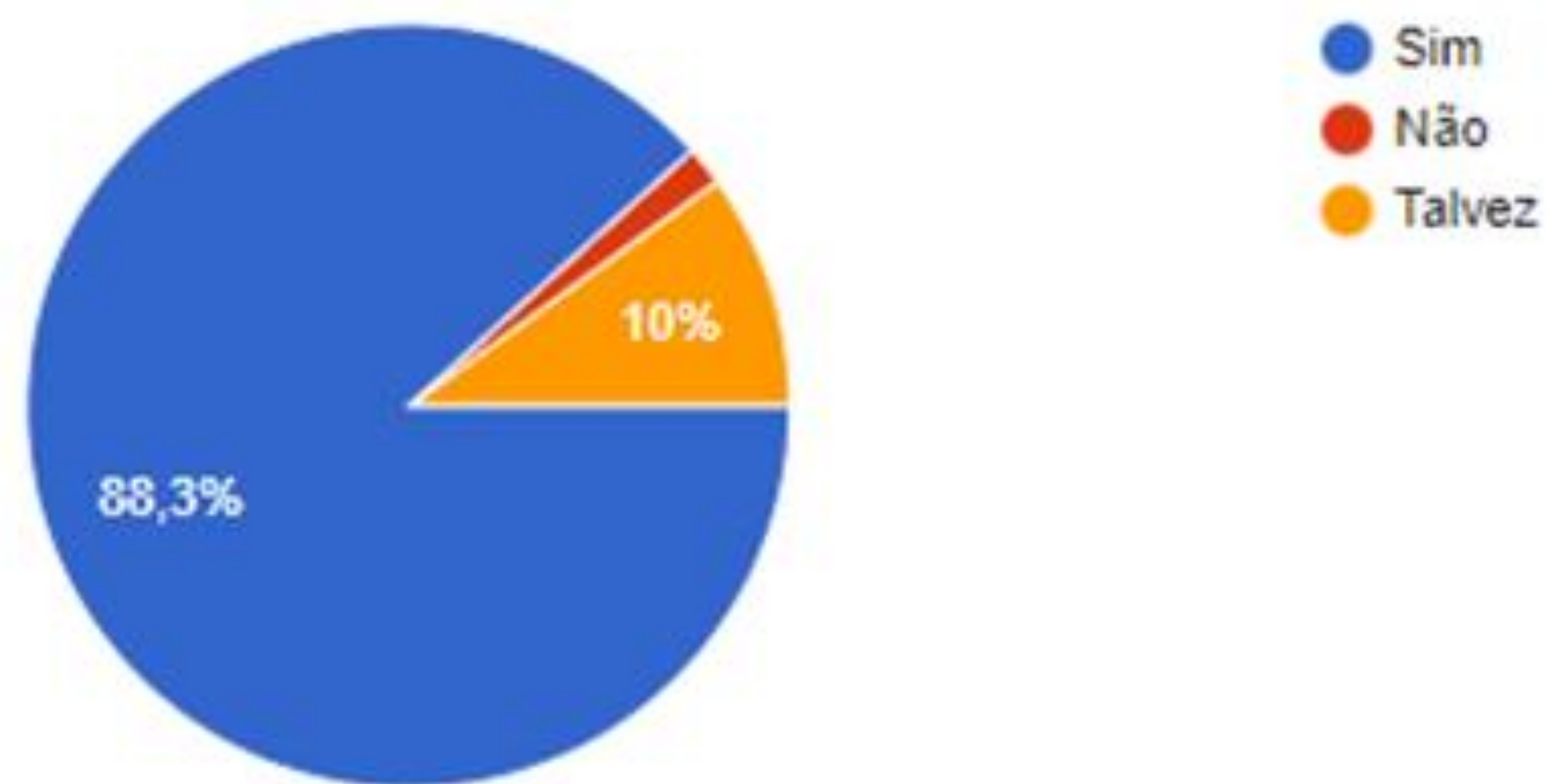


Figura 4: questionário objetivo, importância do advogado no ato de produção e revisão do contrato

Fonte: Resultados obtidos no Google Forms a partir da pesquisa realizada pelo grupo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em evidência sobre a base teórica estudada e a análise de contrato de forma generalizada, buscou-se verificar junto a uma escritura pública as semelhanças, diferenças e importâncias entre cláusulas e características.

Visto ao primeiro tópico analisado “Compra e Venda no interior do Estado do Rio Grande do Sul”, retrata as características que compõem os contratos, como: voluntário, sinalagmático, oneroso, comutativo de forma prestada em lei. Ao mesmo tempo, a escritura pública explorada consta a apresentação das partes, objeto, valor, relação de certidões, no caso sendo dispensadas e valor referente ao valor do imóvel pelo fisco municipal para fins de cálculo para o ITBI. Assim, diferentemente do contrato que é por cláusulas, na escritura pública as informações encontram-se em forma de descrição.

Quanto ao questionário analisado, houve a busca de compreender a importância do profissional de advocacia para fazer a análise e mediação referente a compra e venda, quanto ao contrato e em relação a escritura. Outro fato relevante é que houve o questionamento do fator impeditivo de contratar um advogado para mediação da negociação e produção do contrato, considera-se maior de 50% o fator dos custos, tendo como respostas: “questões financeiras”, “custos pagos”, “taxa cobrada pelo advogado”, “valores e confiança no profissional”, “custo alto”, “honorários”, entre outros.

REFERÊNCIAS

BENARRÓS, Myriam; ROMANO, Renzzo. O Conceito de Pessoa Jurídica e sua Problemática. A Desconsideração da Personalidade Jurídica no Direito Brasileiro. PKP, Revista Direito Civil, ano 2020, v. 2, p. 1-22, 1 jul. 2020. Disponível em: <https://revistas.anchieta.br/index.php/RevistaDirCivil/issue/view/208>. Acesso em: 6 abr. 2023

BAUMAN, Zygmunt. “Modernidade Líquida” Entrevista. Youtube, 2010. Disponível em: <<https://abrir.link/vaENO>>. Acesso em: 31 ago. 2022.

CAMPOS, Carolina Lopes C. SANTOS, Verônica L. NOÇÕES BÁSICAS PARA A COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS: UMA BUSCA PELA SEGURANÇA JURÍDICA. Revista Digital FAPAM, 2012. Disponível em: <https://periodicos.fapam.edu.br/index.php/synthesis/article/view/55> Acesso em: 2 de abril 2023.

DIAS, Maria Berenice. **Manual de Direito das Famílias: De Acordo com o Novo CPC**. Revista dos Tribunais Ltda, 2016. cap. 6, p. 135-135. Disponível em: <<https://abrir.link/wZYD0>> Acesso em 25 ago 2022

COELHO, Fábio Ulhôa. Curso de Direito Civil: Contratos. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.