

TERMINOLOGIA DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: QUESTÕES DE FRONTEIRA COM A LÍNGUA GERAL.

Karina RODRIGUES
Lídia Almeida BARROS

Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – UNESP. Instituto de Biociências, Letras e Ciências Exatas – IBILCE
kelcibr@yahoo.com.br
lidia@ibilce.unesp.br

Resumo: Os resultados abaixo são oriundos de pesquisa de Iniciação Científica e Mestrado no Programa de Estudos Linguísticos da UNESP, campus São José do Rio Preto, cujo projeto recebe auxílio FAPESP (proc. 2010/13585-9). O contrato de locação de imóveis é de grande importância para a sociedade brasileira, visto que muitos cidadãos são frequentemente obrigados a assinar contratos desse tipo. Em nossa pesquisa, interessa-nos estudar a terminologia recorrente nesse tipo de documento. Visto que nele estão estabelecidos os direitos e deveres das partes contratantes, faz-se mister que elas tenham plena ciência do conteúdo do documento que assinam. Observamos que algumas das unidades terminológicas levantadas na pesquisa apresentam uma característica comum: a linha tênue em que se situam entre a língua geral e a terminologia de domínios especializados. São unidades lexicais de uso corrente, cuja significação, na chamada língua geral, não causa estranheza ao usuário, como *coisa*, *faculdade*, *importância*, etc. Observamos que, no domínio estudado, essas unidades lexicais ganham configuração semântica específica e assumem o estatuto de termo. Nesta oportunidade, apresentaremos nossos resultados no que tange à fronteira entre a língua geral e a terminologia encontrada nos contratos de locação de imóveis, bem como a análise de alguns casos mais representativos.

Palavras-chave: terminologia; língua geral; contratos de locação de imóveis

1- Introdução

Um *contrato* é um acordo firmado entre partes com interesse comum, com o objetivo de garantir o cumprimento dos deveres assumidos em consenso, com base na lei que rege essa relação jurídico-comercial. Segundo Oliveira, “...contrato é um acordo lícito entre duas pessoas ou mais, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial” (OLIVEIRA, 2002, p. 103).

No presente trabalho, interessa-nos estudar especificamente o *contrato de locação de imóveis*, entendido como “contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante contraprestação em dinheiro, a conceder à outra, temporariamente, o uso e gozo de coisa não fungível” (GOMES, 1999, p. 274).

Normalmente as partes envolvidas nessa relação jurídico-comercial são o *locador* e o *locatário*, aqui entendidos como:

A parte que concede o uso e gozo da coisa chama-se *locador*. Como quase sempre é proprietária da coisa, também se designa, nas locações residenciais, *senhorio*. A quem recebe a coisa denomina-se *locatário*, tomando o nome de *inquilino*, na locação de prédio urbano. A retribuição pelo uso e gozo da coisa chama-se *aluguel* ou *aluguer*. (GOMES, 1999, p. 274)

Assim, os contratos de locação de imóveis são documentos que oficializam, perante a lei, a relação comercial entre um locador e um locatário, apresentando cláusulas sobre o uso e gozo de um bem de propriedade do locador, pelos quais o locatário se compromete ao pagamento de um valor previamente estipulado.

Os contratos de locação de imóveis são documentos de grande importância para a sociedade, sobretudo para a brasileira, visto que muitos cidadãos não possuem casa própria e são frequentemente obrigados a assinar contratos desse tipo.

Estudos sobre a terminologia desse tipo de documento podem colaborar para essa compreensão, como comprova a dissertação de Mestrado de Marcio Henrique Pereira, intitulada *A terminologia jurídica: óbice ao exercício da cidadania?*, defendida em 2001 na UNESP de São José do Rio Preto, sob a orientação da Profa. Dra. Lídia Almeida Barros, com o apoio da FAPESP - Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo. Nessa dissertação, foram levantados alguns termos da Lei do Inquilinato e do Código do Consumidor e apresentados a diversos informantes com grau de escolaridade e situação econômica diferentes, para se verificar o grau de compreensão dos conceitos designados por aqueles termos. O resultado foi claro: a grande maioria dos informantes (de todas as categorias estudadas) demonstrou desconhecer os termos e ser incapaz de deduzir, pelo contexto, os conceitos por eles designados. Concluiu-se, então, que a terminologia jurídica presente em documentos de grande importância para a sociedade brasileira, tais como a Lei do Inquilinato e o Código do Consumidor, é um óbice à cidadania, na medida em que não permite que o cidadão compreenda algumas leis que regem seus direitos e deveres básicos.

Nesse sentido, estudar a terminologia de documentos ligados à locação de imóveis e elaborar glossários desse domínio são objetivos de relevância social.

Da mesma forma que termos cuja opacidade semântica não permite a identificação do conceito que denominam – conforme resultados da pesquisa de Pereira (2001) - apresentam um problema na compreensão do documento contrato de locação de imóveis, termos cujo limite entre a língua geral e a terminologia do domínio é tênue também oferecem certa dificuldade. Neste último caso, o leitor reconhece imediatamente a unidade lexical em função de sua banalização, aqui entendida como sua grande utilização na língua geral, como as unidades *coisa*, *prêmio*, por exemplo, no entanto, o conceito que elas denominam no contexto analisado é especializado, e pode não ser percebido pelo leitor desatento.

Segundo a Teoria Comunicativa da Terminologia, que fundamenta este trabalho, já sabemos que os termos não formam um sistema próprio de unidades, mas que são palavras da língua natural que assumem estatuto de termo em um determinado contexto especializado (CABRÉ, 1999). Logo, todos os termos analisados se enquadram nesse posicionamento teórico. No entanto, os termos analisados neste trabalho específico podem levar o usuário do documento a uma leitura equivocada em função da banalização das unidades lexicais. O reconhecimento dessas unidades como termo torna-se um pouco mais difícil, pois a memória dos significados da língua geral é bastante forte.

Cabré (1999) explica, no entanto, que é possível a aquisição de um novo conhecimento sobre uma unidade previamente interiorizada pelo falante.

“unas veces se aprende desde cero un concepto y una denominación no conocidos anteriormente; otras se aprende un nuevo concepto que el hablante no poseía y se asocia a una unidad formal ya interiorizada con otro sentido y/o aparejada a condiciones pragmáticas distintas; en otros casos se redistribuye la información conceptual que el hablante ya tenía asociada a una unidad denominativa” (CABRÉ, 1999, p. 118)

Portanto, ainda que as unidades aqui analisadas exijam maior esforço tanto do pesquisador quanto do usuário do documento no que tange à sua identificação como termo, e conseqüentemente à sua significação especializada, sabemos que é possível a aquisição do novo estatuto da unidade, bem como do conceito que ela designa, anteriormente desconhecido.

2 - Metodologia

Após o estudo das principais características dos contratos de locação de imóveis no Brasil, constituímos um *corpus* formado por documentos dessa natureza. Foram selecionados 34 contratos de locação de imóveis, com aproximadamente 51 mil palavras, extraídos da rede mundial (*Internet*), oriundos de *sites* de empresas imobiliárias e escritórios de advocacia. Esta restrição visa à garantia de qualidade dos documentos. O *corpus* abrange os três tipos de contratos de locação mais utilizados: residencial, residencial por temporada e não residencial.

Procedemos à criação de uma base de dados textuais, no entanto, ressaltamos que nossa pesquisa não recorre ao arcabouço teórico e metodológico da Linguística de *Corpus*, utilizamos, sim, ferramentas informáticas para o levantamento dos dados de nosso *corpus*, para uma melhor visualização do material em questão. Armazenamos os contratos de locação de imóveis na base de dados textuais *Hyperbase 5.2*, programa informático de tratamento e análise de textos e léxico, desenvolvido por Etienne Brunet, pesquisador da Universidade de Nice, França.

Após submetermos o *corpus* à ferramenta *Concordance*, chegamos a uma lista de palavras em ordem alfabética que facilitou a seleção dos candidatos a termos. Temos, portanto, nesse arquivo, uma lista em que cada palavra do *corpus* aparece como núcleo de um trecho, situada entre cinco palavras à esquerda e cinco à direita, de forma que se pode observar o co-texto (texto ao redor, isto é, concordância) dessa palavra-núcleo. A seguir, apresentamos um exemplo dessa situação de pesquisa com o substantivo *aluguéis* como núcleo.

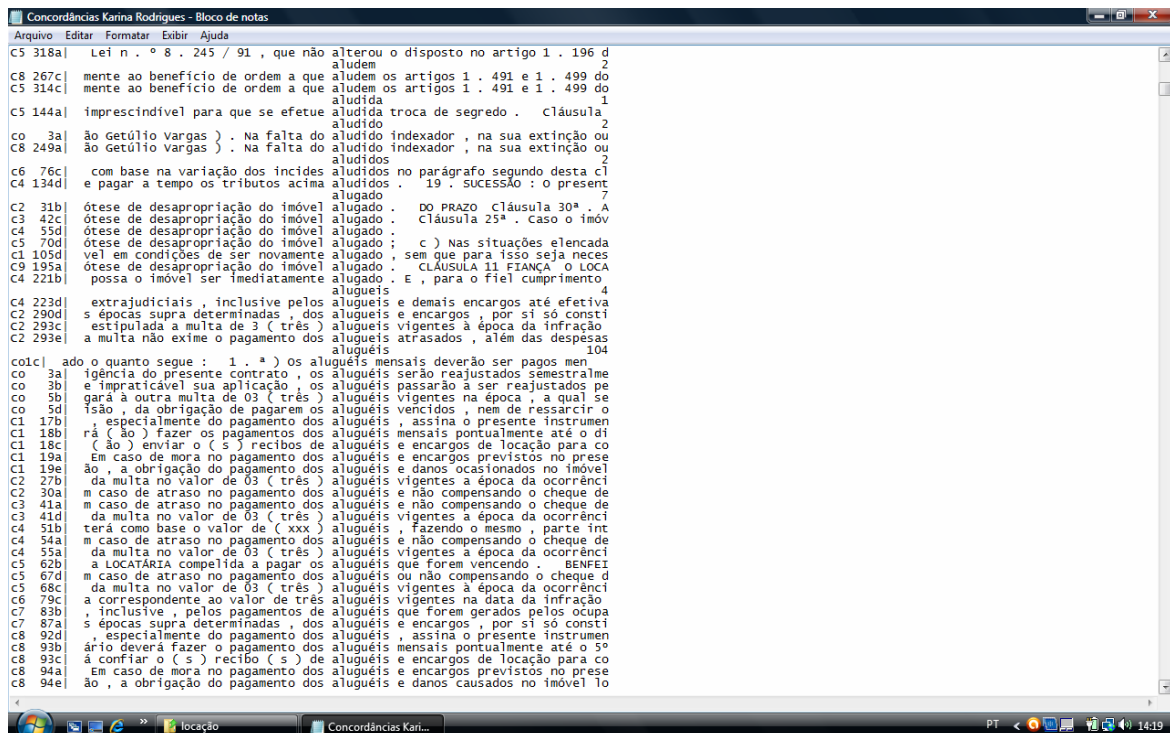


Figura 1 – Concordâncias do termo *aluguéis*

Como vemos, por meio das concordâncias é possível observar as palavras que co-ocorrem com o item lexical *aluguéis*, e em que contexto ele aparece. O levantamento dos termos, no entanto, foi feito de maneira semi-automática. Ou seja, beneficiamo-nos da lista em ordem alfabética resultante da ferramenta *Concordance*, porém, a análise de cada unidade e a identificação como possível termo dá-se pelo olhar do terminólogo.

Os principais critérios utilizados para a seleção dos candidatos a termos foram: 1) relevância semântica, pela qual entendemos a pertinência e importância para o domínio dos contratos de locação de imóveis; 2) identificação do grau de lexicalização dos sintagmas, segundo os critérios de Barros (2007, p. 42-50). São eles:

- a) *designação de um conceito de área de especialidade*, ou seja, o candidato a termo deve necessariamente designar um conceito próprio da área de especialidade em estudo;
- b) *não-separabilidade dos componentes*: os elementos que compõem um termo sintagmático ou composto são marcados pela interdependência, constituindo, portanto, uma unidade conceitual única. Se os componentes desses termos forem separados, corre-se o risco de uma modificação de sentido;
- c) *existência de uma definição*: o termo se encontra definido em dicionários especializados da área em questão;
- d) *compatibilidade sistêmica*: por meio desse critério, analisa-se “a relação da unidade terminológica com um conjunto de unidades de um sistema terminológico” (BARROS, 2007, p.

45). Assim, a identificação do termo pode ser feita pela “oposição do termo a outros termos não-sinônimos, mas que pertençam ao mesmo campo conceptual¹”. (Idem, 2007, p. 45);

e) *substituição sinonímica*, a substituição de um sintagma lexical por um termo simples pode evidenciar (ou não) se os mesmos designam o mesmo conceito. Caso sim, esse sintagma pode ser um termo complexo;

f) *maneabilidade*, entendida aqui como a facilidade (ou não) de uso da unidade terminológica em questão em textos próprios de uma dada área especializada;

g) *imprevisibilidade semântica*: o interpretante conhece o sentido de cada elemento do sintagma terminológico, mas desconhece o sentido específico desse sintagma como um conjunto;

h) *co-ocorrência*: a mesma associação de palavras aparece repetidamente em determinado domínio de especialidade;

i) *uso e frequência de uso*: critério pelo qual se observa a estabilidade do termo enquanto designação do conceito especializado ao qual se refere.

Com base nesses critérios, procedemos ao levantamento dos candidatos a termos e a confirmação do estatuto de termo se deu com a verificação dessas unidades junto aos dicionários terminológicos especializados. Os dados terminológicos foram armazenados em Fichas Terminológicas que compõem nosso glossário terminológico de contratos de locação de imóveis, disponível na plataforma <http://www.etermos.cnptia.embrapa.br/>

Em nossa pesquisa, observamos que algumas das unidades terminológicas levantadas apresentam uma característica comum: a linha tênue em que se situam entre a língua geral e a terminologia de domínios especializados. Essas unidades poderiam ter passado despercebidas na identificação de nosso conjunto terminológico em função de sua grande utilização em discursos cotidianos. Trata-se de unidades lexicais de uso corrente, cuja significação, no que chamamos de língua geral, não causa nenhuma estranheza ao usuário. Nos contratos de locação de imóveis, porém, essas unidades lexicais ganham configuração semântica específica e assumem o estatuto de termo.

3 – Análise dos resultados

As concordâncias (co-texto, aqui entendido como texto ao redor) das unidades terminológicas em questão pareceram-nos inadequadas considerando-se o significado dos itens em sua acepção em língua geral. Um exemplo é *pagar o prêmio*, quando o esperado na língua geral seria encontrar os verbos *ganhar* ou *receber* o prêmio, já que prêmio tem seu significado em língua geral como recompensa, como reconhecimento de um feito. Esse foi o aspecto no texto que despertou nossa atenção para a possibilidade de várias unidades terem sido utilizadas para designar um conceito especializado e não apenas na sua significação usual. Após encontrarmos tais unidades em obras de referência especializadas constatamos que se tratam de termos, com significação específica no domínio analisado.

O processo mencionado se deu com a unidade lexical *coisa*. Se observada isoladamente, essa unidade lexical remete ao seu significado genérico, conforme Houaiss (2001) “tudo quanto existe ou possa existir, de natureza corpórea ou incorpórea” e não fornece nenhum indício, se descontextualizada, de que se trata de um termo. No entanto, as concordâncias dessa unidade

¹ Por *campo conceptual* entendemos um “conjunto de conceitos que estão ligados entre si e que podem ser agrupados em torno de um conceito-chave” (ISO 1087, 1990, p. 4).

lexical fornecem elementos semânticos que permitem reconhecer o estatuto de termo de *coisa*, vejamos a unidade em um contexto de uso dos contratos de locação de imóveis:

alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor/fiduciante, objetivando constituir a garantia do financiamento contratado para aquisição de um bem imóvel, contrata a transferência ao credor/fiduciário, da propriedade resolúvel de **coisa** imóvel, que será cancelada se e após a liquidação do mútuo contratado e seus acessórios.

Assim entendemos: o devedor contrata a transferência da propriedade resolúvel de coisa imóvel ao credor, com o objetivo de conseguir uma garantia de financiamento para a aquisição de um bem imóvel. O contexto “propriedade resolúvel de coisa imóvel” nos permite entender *coisa* para além de sua significação mais genérica. De fato, De Plácido e Silva, em seu Vocabulário Jurídico, define *coisa*:

no sentido jurídico, porém, mais aproximado do [significado] de *res*, usado pelos romanos, tem a propriedade que indica todos os objetos do mundo exterior, encarados como suscetíveis de direitos. Designa, assim, tudo que possa servir de utilidade aos homens, considerados isoladamente, ou tidos como membros da coletividade, em que, fatalmente, vivem. Coisa é, assim, sinônimo de bens (SILVA, 2006, p. 304)

Observamos, portanto, que *coisa*, nos contextos encontrados nos contratos de locação de imóveis estudados é um termo jurídico e não possui o significado comumente utilizado na língua geral.

O mesmo ocorre com a unidade lexical *prêmio*. Segundo a primeira acepção no dicionário Houaiss (2001), é a “retribuição em dinheiro por um serviço prestado; recompensa, remuneração”, tal é o significado em língua geral. Porém, sua atualização na frase “pagar o prêmio do seguro” encontrada em nosso *corpus* torna-se incoerente do ponto de vista semântico, se nos detivermos ao significado em língua geral. Vejamos essa unidade em contexto:

Ajustam os contratantes que o locatário será obrigado a pagar o **prêmio** do seguro de fiança locatícia, contratado pelo locador, em caso de o imóvel do fiador ter-se tornado impenhorável por disposição de lei e não ter o locatário apresentado nova fiança no prazo determinado, conforme previsto na cláusula 21 (vinte e um).

Nesse contexto, a definição de Houaiss não se encaixa, no entanto, a definição de De Plácido de Silva explica tratar-se de um conceito especializado:

do latim *praemium* (dinheiro, benefício, vantagem), [...] Sem fugir ao sentido originário, na linguagem mercantil, prêmio significa a percentagem, revelada na taxa estipulada, que se paga nos empréstimos em dinheiro (mútuo) ou nos contratos de seguros (SILVA, 2006, p. 1081)

Dessa forma, notamos que *prêmio* é utilizado no *corpus* como unidade terminológica com significado altamente especializado.

Ainda mais interessante é o que ocorre com o termo *satisfação*, que segundo Houaiss (2001), é o “ato ou efeito de satisfazer(-se); contentamento, prazer advindo da realização do que se espera, do que se deseja”. Este é, portanto, o significado de *satisfação* na língua geral. Vejamos, porém, o contexto abaixo, retirado de um contrato de locação de imóveis:

A infração das obrigações consignadas, na cláusula oitava, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte do LOCATÁRIO, é considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o conseqüente despejo e obrigatoriedade de imediata **satisfação** dos conseqüentes contratuais e legais.

Verificamos que os conseqüentes (aquilo que ocorre em consequência de) não são seres animados que podem ser satisfeitos, que podem gozar de “satisfação” conforme o significado na língua geral definido por Houaiss. Se observarmos, porém, a definição especializada de De Plácido e Silva, concluímos que *satisfação* é um termo jurídico com significação própria “deriva-se do latim *satisfactio*, de *satisfacere* (satisfazer, executar, cumprir). Assim, a rigor da técnica jurídica, *satisfação*, ação de satisfazer, exprime cumprimento, pagamento, execução” (SILVA, 2006, p. 1256).

Como vimos, o item lexical *satisfação* não é tomado em sua significação geral e, na técnica jurídica, significa *pagamento*, sentido bastante diverso daquele que nos oferece a língua geral.

Vejamos outros exemplos de unidades nas quais verificamos o mesmo fenômeno: *estrato, faculdade, importância, motivo, questão*.

Das unidades analisadas, a significação em língua geral, não obstante ser geralmente a primeira que a memória do falante da língua recupera, não é a que define seu aspecto semântico nos textos analisados. Por esse motivo, ao se analisarem textos de áreas de especialidade e, sobretudo, ao se proceder ao levantamento de conjuntos terminológicos de contratos de locação de imóveis, é necessário estar atento para não se descartarem unidades terminológicas importantes, pensando serem palavras de língua geral. É preciso analisar o contexto e, sobretudo, verificar a significação da unidade lexical em uso no contexto especializado dos contratos de locação de imóveis.

Verificamos em nossa pesquisa, que em todos os casos em que esse fenômeno ocorre, é o contexto, ou seja, o trecho em que aparece a unidade, que aponta para a possibilidade de tratar-se de um termo. É a incompatibilidade semântica do contexto com a significação em língua geral já interiorizada pelo falante que leva à suposição de que a unidade em questão não figura no domínio como palavra da língua geral, mas como unidade especializada na área técnica ou de especialidade estudada.

Notamos também que os termos complexos, ou seja, aqueles formados por mais de um lexema, como afirma Barros (2007, p. 22) apresentam maior grau de especificidade, o que é conferido especialmente pelo sintagma adjetival que normalmente os acompanha. Dessa forma, é menos provável confundi-los com itens da língua geral. Na formação dos termos complexos como, por exemplo, “ação de despejo”, temos um núcleo *ação* e um sintagma adjetival *de despejo* que qualifica o núcleo, e que lhe confere uma especificidade. Em “atividade industrial”, por exemplo, temos o núcleo *atividade* e o adjetivo *industrial*.

É possível notar que, se tomarmos apenas os núcleos desses termos complexos, *ação* e *atividade*, podemos incorrer no mesmo processo analisado acima com os termos simples. Poderíamos considerar tais núcleos como itens da língua geral. Teríamos *ação* como o “ato ou efeito de agir”, segundo Houaiss (2001) e *atividade* como “qualidade do que é ativo” (idem). No

caso dos termos complexos, porém, esse risco praticamente desaparece em função da especificação conferida pelos outros elementos que os constituem.

Vejam os outros exemplos de termos complexos, cuja adjetivação afasta a possibilidade de confusão do núcleo com unidades de língua geral: *ação judicial, área de serviço, benefício de ordem, carteira de identidade, consentimento escrito, consentimento tácito, conta bancária, correção monetária, decisões judiciais, despesas processuais, direito de preferência, estabelecimento comercial, fundo de reserva, garantia locatícia, instalação sanitária, medida judicial, nota fiscal, pessoa física, razão social, responsabilidade criminal, texto legal* etc.

Considerações finais

Concluimos, portanto, que o contexto em que unidades lexicais desse tipo ocorrem é de fundamental importância para a determinação de seu estatuto de termo. A não compatibilidade entre o contexto e a significação anteriormente conhecida pelo falante, ou seja, a significação da unidade na língua geral é forte indício de que tal unidade assume o estatuto de termo no domínio especializado e, portanto, apresenta outra significação. Entendemos, também, que as estruturas complexas, em função do aspecto morfossintático e lexicosseântico, são mais rápidas e facilmente identificadas como termos em comparação com unidades simples, o que explica a ocorrência do fenômeno analisado neste trabalho somente entre termos simples, aqueles formados por apenas um lexema. As unidades complexas, formadas por um núcleo e um sintagma adjetival, restringem a possibilidade de o leitor interpretar a unidade núcleo como incluída no sistema da língua geral e favorecem o reconhecimento do sintagma terminológico como um todo.

Referências

- BARROS, L. A. *Conhecimentos de Terminologia geral para a prática tradutória*. São José do Rio Preto, SP: NovaGraf, 2007.
- CABRÉ, M. T. *La terminología: representación y comunicación*. Elementos para una teoría de base comunicativa y otros artículos. Barcelona: IULA, 1999.
- GOMES, Orlando. *Contratos*. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 1999.
- HOUAISS, A., VILLAR, M. de S., FRANCO, F. M. de M. *Dicionário eletrônico da língua portuguesa*. Objetiva. Dezembro 2001. Versão 1. CD-Rom.
- OLIVEIRA, Celso Marcelo de. *Teoria geral dos contratos: tratado de direito bancário*. Campinas: LZN Editora, 2002.
- ORGANISATION INTERNATIONALE DE NORMALISATION. *Terminologie – Vocabulaire*. Genebra. ISO, 1990 (Norme Internationale ISO 1087, 1990).
- PEREIRA, M. H. *A terminologia jurídica: óbice ao exercício da cidadania?*. 2001. 157 f. Dissertação (Mestrado em Estudos Linguísticos) – UNESP-Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Orientador: Lidia Almeida Barros.
- SILVA, De Plácido e. *Vocabulário jurídico*. Atualizadores: Nagib Slaibi e Gláucia Carvalho. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.