
CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ENCERRA CONDIÇÃO POTESTATIVA — NULIDADE**RESUMO**

- Com todo respeito ao ilustre prolator do referido voto, entendo que a douta maioria deu a melhor solução à controvérsia, ao concluir pela reforma da sentença e, por via de consequência, pela procedência dos embargos à execução. É indubitável a divergência de posicionamento de inúmeros julgadores frente ao tema, mas a jurisprudência, inclusive do E. STJ, como exemplificado no acórdão, às fls., vem assentando o entendimento não se poder responsabilizar o fiador "por contrato renovado em ação de revisão de aluguéis para a qual não foi intimado, mesmo que tenha se obrigado até a entrega das chaves, pois o contrato de fiança, por ser benéfico, não admite interpretação extensiva" (REsp invocado às fls. e Súmula 214). O argumento de que a Lei Inquilinária não prevê em seus arts. 68 a 70, que regem a ação revisional de aluguel, a obrigatória ciência do fiador não impressiona, uma vez coexistem essas disposições com as do Código Civil que, em seus arts. 1.090 e 1.483, segunda parte, consagra a regra de interpretação restritiva dos contratos gratuitos, como o da fiança prestada em contrato de locação. A obrigação dos fiadores não pode, portanto, ser ampliada, como quer o embargado, para abranger os valores locativos resultantes da ação revisional proposta em face do locatário e do qual não tiveram conhecimento. Deveria o locador se acautelar, dando ciência, ainda que sem maiores formalidades, do ajuizamento da demanda contra o afiançado e da qual resultou majoração do aluguel. É a lição do eminente Juiz NAGIB SLAIBI FILHO, em seus "Comentários à Nova Lei do Inquilinato", 9ª ed. pg. 477: "O fiador tem interesse jurídico de comparecer na ação revisional como assistente (Código de Processo Civil, art. 50), embora não exija a lei sua notificação compulsória". - A cláusula 14ª do contrato de locação, que prevê a outorga recíproca e em caráter irrevogável pelo locatário e fiadores, de mútuos poderes, "de forma que o chamamento de todos a juízo seja efetivado na pessoa de qualquer dos co-obrigados citados" (fls. da execução em apenso), foi repudiada de forma veemente pelo douto prolator do voto majoritário (fls.), por ser a mesma nula de pleno direito, eis que envolve condição potestativa e que é defesa pelo art. 115 do Código Civil, subtraindo aos garantes, ante a omissão do afiançado, a possibilidade de intervirem, como assinalado, na qualidade de assistentes, na demanda revisional, cujos efeitos agora pretende o locador embargante lhe sejam impostos. - Na lição sempre atual de CLÓVIS BEVILÁQUA ("Código Civil Comentado"), versando contrato de fiança, em caso de dúvida, interpreta-se em favor de quem prestou a garantia. Conclui-se, pois, como o escorreito voto majoritário, que o fiador não pode ser responsabilizado por majoração de aluguel à qual não anuiu, respondendo somente pela prevista no contrato e locação a que se vinculou. Ac. de 15-03-2000 VENCIDO O DES. REVISOR CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA Revista de Direito, Outubro/Dezembro 2000 - Vol. 45 - Pág. 224 EMENTÁRIO FORENSE. Fevereiro, 2001. Ano LIII. Nº 627

EMENTA

Prevalecendo a regra de que a fiança não comporta interpretação extensiva e sendo nula a cláusula contratual que encerra condição potestativa, rejeitam-se os embargos infrigentes, de vez que o voto majoritário deu à controvérsia a mais adequada solução, no sentido que vem sendo sufragado pelas Turmas do E. STJ - Súmula 214.