

ESTATUTO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE

INFRAÇÃO ADMINISTRATIVA

LOCATÁRIO EM MORA — INOBSERVÂNCIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVIA A NOTIFICAÇÃO DO FIADOR - EFEITOS

RESUMO

- Trata o conflito apenas de se interpretar a parte final da cláusula 13 do contrato de locação que contém o seguinte: "... ficando convencionado que os locadores terão de comunicar à fiadora no prazo de 30 dias, a contar do primeiro mês vencido, os aluguéis e obrigações contratuais em atraso e, simultaneamente, promover imediata ação de despejo contra a afiançada". - E por que o fiador inseriu esta cláusula que não é comum nos contratos de locação e de fiança? Qual a razão dela? - Para tornar sua responsabilidade menos onerosa, porque ao fim de um mês de atraso o fiador despenderia apenas aquela parcela do atraso, ao passo que deixando-se acumular a dívida o fiador suportaria mais encargos, sobrecarregando suas economias. - Então o pacto ficou assim: - Eu, fiador aceito a fiança, mas em compensação, você locador, me avisa ao primeiro sinal de atraso do pagamento do aluguel e distribua, incontinenti, uma ação de despejo, para que sobre mim não recaia de uma só vez todo o peso dos aluguéis em atraso". - E é válido tal acertamento? - Ensina-nos o sempre atual WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, comentando o art. 1.486, civil, que o "fiador pode realmente circunscrever a sua responsabilidade, declarando, por exemplo, que só responde até certa quantia, ou até uma data prefixada, certa ou incerta... É a chamada fiança limitada..." (cf. Curso, Ed. Saraiva, 1956, p. 394). - Eis aí. O fiador pode traçar certos limites à prestação da fiança, impor certas regras a serem cumpridas em seu benefício. - E que consequência jurídica tem esta regra posta no contrato de locação? - Seria a esta cláusula, como sustentam os locadores, mera advertência, mera cláusula informal, sem qualquer outra consequência que não a de comunicação da mora? - Estou que não, porque não há nos contratos palavras vazias de consequências, nada é abstrato, tanto assim que as partes convencionaram tal cláusula. Ora, convencionar é pactuar, é ajustar, é combinar, é estipular, é estabelecer. Então não se trate de mera norma desimportante. Cuida-se de pacto que tem que gerar consequência, se descumprida a combinação. - Ensina ORLANDO GOMES, que quem contrata passa a ser escravo do que celebrou. - POTHIER formulou as suas famosas 12 regras de interpretação das convenções, dentre as quais estas: "2ª. quando uma cláusula é suscetível de dois sentidos, deve entender-se naquele em que ela pode ter efeito e não naquele em que não teria efeito algum", "7ª. Na dúvida uma cláusula deve interpretar-se contra aquele que tem estipulado uma coisa em alívio daquele que tem contraído a obrigação. - Portanto, seguindo as regras do mestre francês, a cláusula em estudo produz um efeito que deve ser considerado em favor de quem presta a fiança "porque, em se tratando de contrato benéfico a sua interpretação se dá restritivamente, não se admitindo interpretação extensiva (art. 1.483, segunda parte, CC.). "Aliás, ensina WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, "constitui regra geral em matéria de interpretação contratual que os contratos benéficos, entre os quais se inclui a fiança, interpretem-se restritivamente, (art. 1.090). (op. cit. p. 392). Em sendo assim, não poderiam os locadores sobrecarregar financeiramente a fiadora deixando de avisá-la ao final do primeiro mês da mora, em franca desobediência ao que fora pactuado. E, posto que a cláusula não contenha penalidade em face do seu descumprimento, importa considerar a proposição de POTHIER, segundo a qual "na dúvida uma cláusula deve interpretar

EMENTA

Locadores e fiadora pactuaram que esta seria avisada da mora do locatário, ao primeiro mês de atraso, e aqueles se comprometiam a ingressar, incontinenti, com ação de despejo. Ocorreu a mora e a fiadora

somente foi cientificada quando da execução dos aluguéis e encargos. Não havendo penalidade para o descumprimento da cláusula, os locadores sustentam que se trata de mera comunicação de fato, sem quaisquer outras consequências. Todavia, não há nos contratos palavras vazias de consequência, nada é abstrato, tanto assim que as partes convencionaram tal cláusula. Convencionar é pactuar, é ajustar; é combinar, é estabelecer. Então não se trata de mera norma desimportante. Cuida-se de pacto que tem que gerar consequência, se descumprida a combinação. Em sendo assim, não poderiam os locadores sobrecarregar financeiramente a fiadora deixando de avisá-la ao final do primeiro mês da mora, em franca desobediência ao que fora pactuado. E, posto que a cláusula não contenha penalidade em face do seu descumprimento, importa considerar a proposição de POTHIER, segundo o qual "na dúvida, uma cláusula deve interpretar-se contra aquele que tem estipulado uma coisa, em alívio daquele que tem contraído a obrigação" e sendo a fiança um contrato benéfico deve-se interpretar a cláusula em favor do fiador, de formas que se mantém a sentença que determinou suportar o fiador apenas a mora correspondente ao primeiro mês de atraso, exonerando-o do pagamento das demais prestações locatícias.