
INQUILINO — DIREITO AO USO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES**RESUMO**

- O imóvel localizado nesta Capital, à Alameda dos Maracatins, ..., foi locado ao autor, a partir de 1-10-77, para fins comerciais e residenciais. - Em relação ao aludido imóvel, foram firmados quatro contratos, sendo o primeiro abrangendo o período de 24 meses, de 1-10-77 a 30-9-79 ...; o segundo, de 24 meses, de 1-10-79 a 30-9-81...; o terceiro, de 48 meses, de 1-10-81 a 30-9-85 ..., e o quarto, de 48 meses, de 1-10-85 a 30-9-89 ..., estando, assim a locação, quando ajuizada a ação, em 6-9-90, vigorando por tempo indeterminado. - Em todos os quatro citados contratos, constou expressamente, fazer parte integrante do presente contrato, o telefone nº 61-3091, de propriedade do locador, instalado no imóvel objeto deste contrato, ficando por conta do locatário o pagamento de todas as contas e despesas do referido telefone, bem como a indenização do mesmo, no caso de perda por falta de pagamento. Podendo ainda ser retirado, pelo locador, na falta de pagamento de quaisquer contas no seu vencimento (... "in verbis"). - Segundo se infere na cópia do termo de audiência de instrução e julgamento, em ação revisional de aluguel, ajuizada contra o ora autor, foi homologado, por sentença, em 16-10-89, acordo entre as partes - Em 6-8-90, o locatário foi notificado para exercer, no prazo de 30 dias, o seu direito de preferência, na locação da linha telefônica que já constava no contrato, pelo valor estimado em CR\$ 15.000,00 para o mês de agosto de 1990, com reajustes mensais, de acordo com os índices dos BTN's, "sem o que estarei desobrigada para locá-la, a quem quer que seja, retirando-a, conseqüentemente, desse endereço" - Ação de interdito proibitório foi proposta em 6-9-90, visando evitar ser desligado o telefone, sendo pleiteada medida liminar, que foi deferida por despacho de 11-9-90. - O locador, anteriormente ajuizou ação de despejo, com base na denúncia vazia, julgada improcedente em primeiro grau, sendo tal decisão confirmada por v. acórdão de 25-6-92 - Quando ajuizada a presente ação estava em vigor a Lei 6.649/79 que previa no art. 4º: "A partir do término do contrato, enquanto o locatário continuar na posse do prédio alugado, a relação de locação reger-se-á pelas condições do contrato terminado, com as modificações decorrentes nesta lei", bem como o parágrafo único, do art. 5º: "findo o prazo contratual, presumir-se-á prorrogada a locação, nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado". - Assim, diante do expressamente avençado pelas partes, nos quatro contratos de locação já mencionados, estabelecendo integrar o liame locatício, a linha telefônica de nº 61-3091, não poderia o locador pretender destacar, unilateralmente, a aludida linha telefônica do imóvel ocupado pelo inquilino, não se podendo esquecer que se trata de locação mista, embora com predominância residencial, como reconhecido no v. acórdão - Destarte, não era lícito ao locador notificar o locatário, cindindo o contrato de locação, sem respeitar o expressamente avençado anteriormente, em relação ao telefone. - Integrando a locação e, tendo evidente valor econômico o direito do uso do aparelho telefônico, concluiu-se, facilmente, "data venia", o direito do locatário de usar o telefone enquanto não ocorrer a devolução das chaves ao locador, espontaneamente ou mediante despejo. - O ato de retirar o aparelho telefônico se apresenta como providência de força, que não encontra apoio no Direito, que, como conquista humana para a solução civilizada dos conflitos, repele e pune. - O contrato de locação, sendo bilateral, não pode ser alterado unilateralmente pela vontade de uma das partes, sem a concordância da outra. - Pelo exposto, em que pese o contido na r. sentença proferida pelo eminente Magistrado MARCO ANTONIO PARISI LAURIA, é dado provimento ao recurso, sendo assim reconhecido o direito do locatário no uso da linha telefônica nº 61-3091, enquanto ocupar o imóvel locado, sem prejuízo de eventual acordo entre as partes, em sentido contrário, sendo invertidos os ônus da sucumbência. - Dá-se provimento ao recurso. Ac. de 25-05-1993 Revista dos Tribunais - Maio de 1994 - Vol. 703 - Pág. 104 EMFOR 561

EMENTA

Integrando a locação e, tendo evidente valor econômico o direito do uso do aparelho telefônico, conclui-se, facilmente, o direito do locatário de usar o telefone enquanto não ocorrer a devolução das chaves ao locador, espontaneamente ou mediante despejo. O ato de retirar o aparelho telefônico se apresenta como providência de força, que não encontra apoio no Direito, que, como conquista humana para a solução civilizada dos conflitos, repele e pune.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais