

TAXA DE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO

MÉDICOS E DENTISTAS

CONTRATO DE LOCAÇÃO — DESLIGAMENTO A PEDIDO DO LOCADOR - QUANDO CABE AÇÃO POSSESSÓRIA

RESUMO

- É verdade que existe jurisprudência sustentando que "a prorrogação da locação do prédio "ex vi legis" não abrange o uso do telefone, ajustado pelo tempo do contrato com prazo certo" (RT 372/266), todavia, a melhor orientação é a que considera o telefone como parte integrante da locação, sendo impossível sua retirada unilateral, pelo simples fato de ter escoado a vigência contratual. - Com efeito, envolvendo o ajuste locatício o imóvel propriamente dito, e o direito ao uso da linha telefônica instalada naquele endereço, o aluguel ajustado corresponde ao conjunto dos bens locados à disposição do locatário, o que impede ao alugador desrespeitar a obrigação na extensão contratada, como se a disponibilidade do telefone resultasse de singela permissão ou tolerância. Quando o art. 926 do atual CPC assegura ao possuidor direito de ser mantido na posse "em caso de turbação e reintegrado no de esbulho" não limita o bem jurídico a ser protegido como sendo exclusivamente o de direito real, o que veda ao intérprete impedir o cabimento de reintegratória na retirada unilateral de linha telefônica incluída no contrato de locação de imóvel pertencente ao titular da mesma perante a concessionária daquele serviço público. - Como ensina o saudoso PONTES DE MIRANDA, na obra Comentários ao Código de Processo Civil, Forense, t. XIII, 1977, pág. 145: "As coisas corpóreas, no sentido estrito, não são as coisas únicas suscetíveis de posse. Isso não quer dizer que os direitos pessoais, que não são bens corpóreos, possam ser objeto de posse. Apenas se enuncia, com tal afirmação, que o sentido antigo de coisas corpóreas foi estendido pela física contemporânea: a eletricidade é coisa, não incorporal (no novo sentido); e, como tal, suscetível de posse; a propriedade industrial e a intelectual são suscetíveis de posse." - O telefone cedido ao locatário, juntamente com o imóvel por ele alugado, integra o contrato cuja rescindibilidade é inadmitida após o vencimento do prazo, que permita ao locador retirá-lo unilateralmente, sem afronta à obrigação que se comprometera adimplir, o que comporta a proteção possessória. - Assim, é inquestionável o cabimento da ação de reintegração acolhida em 1º grau. - A equiparação da linha telefônica a coisa acessória não encontra consistência jurídica. - É do conhecimento de todos a importância assumida pelo direito ao uso de telefone nos dias atuais, resultando daí o seu valor como bem autônomo capaz de ser adicionado à locação do imóvel como um todo, de modo a não ser tolerada sua retirada unilateral, somente levando em conta o exaurimento do prazo estipulado pelas partes. - Isso significa que, enquanto perdurar a avença, subsiste para o locador a obrigação de deixar no imóvel o telefone ali instalado e mencionado no contrato, posto que, os interditos possessórios são válidos para "defesa da posse de coisas, em que se exteriorizam alguns ou todos os poderes de direitos de propriedade ou de outros direitos reais limitados. E, ainda, em casos ou situações de fato, como a do locatário, a do comodatário e outros", como bem demonstrado no trabalho do nobre advogado NEY DA FONTOURA BOCCANERA, publicado na RT, 540/18/24. Ac. de 07-12-1992 Revista dos Tribunais - Fevereiro de 1994 - Vol. 700 - Pág. 109 EMFOR 552

EMENTA

Enquanto perdurar a avença, subsiste para o locador a obrigação de deixar no imóvel o telefone ali instalado e mencionado no contrato; sendo cabível a propositura de ação de reintegração de posse na hipótese de retirada do referido telefone.

NOTA DA REDAÇÃO

RT