



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

Décima Câmara Cível
Apelação Cível 12707/04
Desembargador Relator: José Geraldo Antonio

DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 2004.001.12707

APELANTE: NOKIA DO BRASIL LTDA.

APELADA: MARILENE RANGEL MURRAY

ACÓRDÃO

**LOCAÇÃO - ÁREA DESTINADA À
INSTALAÇÃO DE UMA REDE DE
TELECOMUNICAÇÃO - RESILIÇÃO
ANTECIPADA DO CONTRATO - CLÁUSULA
POTESTATIVA - NULIDADE - ARGUIÇÃO
NA RÉPLICA - POSSIBILIDADE - MULTA
(Art.4º da Lei do Inquilinato)**

É nula a inserção em contrato de locação a cláusula potestativa que dá direito ao locatário de o resilir antecipadamente sem o ônus previsto no art. 4º da Lei 8.245/91.

A nulidade absoluta é argüível a qualquer tempo e pode ser declarada de ofício.

A multa prevista no Art. 4º da Lei do Inquilinato é fixada dentro das diretrizes do Art. 413 do novo Código Civil, correspondente ao Art. 924 do diploma revogado.

Improvemento do recurso.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 2004.001.12707, em que figuram como apelante NOKIA DO BRASIL LTDA e como apelada MARILENE RANGEL MURRAY.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

Decima Câmara Civil
Apelação cível 12.0001
Desembargador Relator José Geraldo Antonio

168

102
-
4

unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, 22 de junho de 2004.

Desembargador SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA
Presidente

Presidente

Desembargador JOSÉ GERALDO ANTONIO
Relator

VOTO

As partes ajustaram um contrato de locação de uma área situada no imóvel da Autora, ora Apelada, que tinha por objeto a instalação de uma rede de telecomunicação explorada pela Apelante.

Depreende-se dos autos, notadamente do instrumento acostado às fls. 6/13, que o contrato foi elaborado de forma a atender os interesses da empresa que iria instalar no terreno da locadora os equipamentos vinculados à sua rede de telecomunicação, mediante o pagamento de um aluguel mensal de R\$ 1.500,00.

Todas as condições do contrato foram estabelecidas pela Apelante, as quais foram aceitas pela Apelada na perspectiva de aumentar a renda familiar da sua família, como está evidenciado pelas circunstâncias dos fatos narrados na petição inicial.

A inserção da cláusula que dava o direito à locatária de resilir a qualquer tempo o contrato, cujo prazo era de dez anos, com possibilidade de ser prorrogado por mais cinco, ostenta uma flagrante característica potestativa, como salientado na sentença.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

Quarta Câmara Civil
Apelação nº 1270/91
Desembargador Relator: José Geraldo Antonio

169

Por outro lado, é reveladora de não ter sido respeitado pela locatária o princípio da boa-fé objetiva ter a Empresa, nove meses após a vigência do contrato, alegar inviabilidade técnica do local para a instalação da rede de telecomunicação, quando é inequívoco ter ela feito com antecedência todos os estudos e testes para escolher a área locada.

De qualquer modo, o caráter potestativo da cláusula 7ª do contrato torna-a ineficaz, de sorte que não a isenta do ônus do art. 4º da Lei nº 8.245/91, pela resilição concretizada.

Trata-se, pois, de nulidade absoluta, argüível a qualquer tempo, podendo ser declarada de ofício.

Portanto, não procede a alegação da Apelante de ser matéria preclusa, por não ter sido argüida na petição inicial, argumento, evidentemente, teratológico.

No que se refere ao valor da multa arbitrada na sentença, a impugnação também não procede.

O Art. 4º da Lei do Inquilinato remete o julgador para as diretrizes do Art. 924 do anterior Código Civil, hoje substituído pelo Art. 413 do Código vigente.

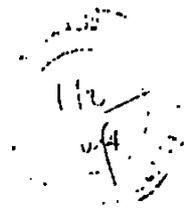
É indubitoso que o contrato trouxe para a apelada uma perspectiva de segurança e relativa tranquilidade quanto à subsistência e ao conforto de sua família, induzindo-a a fazer alteração em seus planos de vida. Outrossim, o contrato foi de iniciativa única da Apelante, que o elaborou na forma e condições de seu interesse, de modo que o valor arbitrado na sentença apresenta-se razoável e proporcional, conforme preconizado no referido dispositivo legal.

No que tange aos honorários advocatícios, igualmente, nenhum reparo comporta a sentença, visto que a autora decaiu de parte mínima do



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

Dezima Câmara Civil
Apelação Civil 12.80.1901
Desembargador Relator José Geraldo Antonio



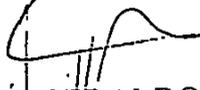
140

pedido, incidindo a regra do Art. 21, Parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Nestas condições, nego provimento ao apelo e confirmo a sentença pelos seus próprios fundamentos.

É como voto.

Rio de Janeiro, 22 de junho de 2004.


Desembargador JOSÉ GERALDO ANTONIO
Relator



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

179

179

DÉCIMA CÂMARA CÍVEL.

Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 2004.001.12707

Embargante: Nokia do Brasil Ltda.

Embargada : Marilene Rangel Murray.

ACÓRDÃO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO –
DISCUSSÃO SOBRE O MÉRITO DO
JULGADO – IMPOSSIBILIDADE –
OMISSÃO, OBSCURIDADE OU
CONTRADIÇÃO INEXISTENTES.

Não cabe em sede de embargos de
declaração discussão sobre o mérito do
julgado.

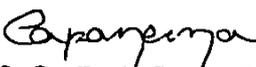
Inexistência de omissão, obscuridade ou
contradição.

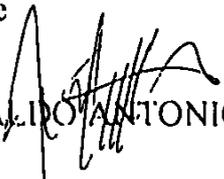
Embargos improvidos.

Vistos, relatados e discutidos estes **Embargos de Declaração**
nos autos da **Apelação Cível nº 2004.001.12707** em que é embargante
Nokia do Brasil Ltda. e embargada **Marilene Rangel Murray.**

ACORDAM, os Desembargadores que integram a **Décima**
Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por
unanimidade de votos, em **negar provimento** aos embargos, nos termos do
voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2004.


Desembargador SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA
Presidente


Desembargador JOSÉ GERALDO ANTONIO
Relator



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

180

17

VOTO

A Embargante pede a renovação do julgado, para suprir supostos erros materiais, com efeito infringente, ou a manifestação expressa sobre o artigo 115 do Código Civil de 1916 e sobre os artigos 21, *caput*, e 131 do Código de Processo Civil declaração sobre supostas omissões a respeito de dispositivos legais por ele citados.

O acórdão nada omitiu e nem é contraditório ou obscuro.

Na verdade, pretende a Embargante rediscutir matéria de mérito do julgado, o que, evidentemente, não cabe em sede de embargos de declaração.

Destarte, se nada há a suprir, esclarecer ou dirimir, improcedem os embargos, pelo que, embora deles conhecendo, nego-lhes provimento.

Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2004.

Desembargador JOSÉ GERALDO ANTONIO
Relator