

**RECURSO ESPECIAL Nº 440.398 - GO (2002/0058854-7)**

**RELATÓRIO**

**EXMO. SR. MINISTRO GILSON DIPP(Relator):**

Trata-se de recurso especial interposto por Texaco Brasil S/A Produtos de Petróleo, fundados nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra o v. acórdão do Eg. Tribunal de Justiça de Goiás, assim ementado, *verbis*:

**"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO. DESVIRTUAMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. CARÊNCIA DA AÇÃO.**

*Quando o contrato de locação cede o nome ao contrato de concessão de venda de combustíveis, sob ameaça de despejo, ineficaz ele se torna e sem base legal é a ação de despejo. Portanto, declara-se a carência desta ação." (fl. 455).*

A recorrente alega contrariedade aos arts. 5º, 14, 16 e 57, todos da Lei nº 8.245/91. Para tanto, afirma que o fato da sublocação ter sido celebrada imediatamente após a assinatura da locação não constitui óbice para a utilização da ação de despejo como meio para a retomada da posse direta do imóvel. Ademais, afirma que é equivocado o entendimento do Tribunal, tendo em vista que é locatária da área sublocada desde 08.11.1983, quando o imóvel ainda era de propriedade diversa, tendo sido, posteriormente alienado a outros dois proprietários e respeitado o contrato de locação. Conseqüentemente, esclarece que a posse direta sobre o imóvel data de muito antes da existência da sublocação.

Por fim, explica a necessidade de realização de contrato de sublocação, haja vista a regra contida na Portaria Ministerial nº 61, de 06 de março de 1995, proibindo a comercialização direta por parte das distribuidoras de derivados de petróleo de seus produtos. Assim, afirma que solução outra não resta à categoria, senão a de efetuar tal pacto, uma vez que permite o contrato originário.

Aduz, ainda, divergência jurisprudencial com julgados do Eg. Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais e do Eg. Tribunal de Alçada do Estado do Paraná.

Sem contra-razões (fl. 492).

Decisão de admissão às fls. 493/494.

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 440.398 - GO (2002/0058854-7)**

**VOTO**

**EXMO. SR. MINISTRO GILSON DIPP(Relator):**

Primeiramente, cumpre registrar que o recurso foi interposto tempestivamente e a matéria encontra-se prequestionada.

Passo ao exame da matéria.

Na presente hipótese, recorrente e recorrida firmaram contrato de locação e de sublocação na mesma data, sendo essa última por prazo indeterminado. Após quase dez anos de vigência do pacto sublocatício, não mais convindo à recorrente mantê-lo, notificou a recorrida extrajudicialmente, visando à desocupação do imóvel. Não atendido o pedido, propôs ação de despejo por denúncia vazia, nos termos do art. 57 da Lei nº 8.254/91.

O juiz sentenciante julgou procedente o pedido, decretando o despejo da parte ré, sob o fundamento de que *"as partes pactuaram livremente e existe, no contrato obrigações recíprocas, sem qualquer vício de consentimento."* (fl. 155), não vislumbrando, portanto, a nulidade do contrato firmado. Ademais, entendeu que não existe cláusula leonina no contrato, sendo o mesmo sinalagmático e comutativo, não existindo óbices jurídicos a que a parte autora seja locatária ou sublocatária de qualquer imóvel, devendo ser respeitado o princípio *pacta sunt servanda*.

No julgamento da apelação interposta pela ora recorrida, a Corte de origem reformou o *decisum* de primeiro grau, lançando mão de dois argumentos.

Primeiro, afirma que a sublocação em comento não é dotada de eficácia, tendo em vista que não houve entrega da coisa à locatária, desatendendo-se, assim, sua utilidade econômica. Uma vez que a finalidade da locação é a transferência do uso e gozo do imóvel, diz que jamais a apelada, ora recorrente, assumiu a condição de locatária. Nesse sentido, sustenta que restou *"evidente que apelante e apelada não tiveram por fim transmitir o uso e gozo do bem à empresa distribuidora de petróleo, mas adotaram nominalmente o contrato de locação para sujeitar a proprietária do posto à compra de combustíveis."* (fl. 452).

Num segundo momento, afirmou que a cláusula de exclusividade, ou seja, a sujeição ao monopólio não constitui objeto de contrato de locação. Declarou, assim, a ineficácia do contrato de locação avençado entre as partes e, portanto, a carência da ação de despejo.

# Superior Tribunal de Justiça

Na presente via especial, a autora da ação de desaliço alega que o contrato de locação e sublocação são válidos e eficazes, porquanto já era locatária do imóvel desde novembro de 1983, sendo que até a data da pactuação do contrato foi respeitada a locação pelos posteriores proprietários do imóvel. Desse modo, explica que não encontra respaldo o fundamento de que não deteve o uso e gozo da coisa locada antes da sublocação, podendo, sim, sublocar o imóvel e, conseqüentemente, retomar o mesmo com amparo no art. 57 da Lei nº 8.254/91.

Primeiramente, cumpre tecer alguns comentários acerca da natureza do contrato firmado entre distribuidoras de derivado de petróleo e os postos de abastecimento.

O Ministério das Minas e Energia, em 06 de março de 1995, editou a Portaria nº 61, proibindo expressamente as distribuidoras operar comercialmente posto revendedor de seus produtos. Aliado a tal fato, existe a impossibilidade do operador do posto de implementar sozinho o negócio de revenda de combustíveis, notoriamente oneroso. A distribuidora de combustíveis, por sua vez, é detentora do capital e o *know how* necessários para a implementação desse tipo de negócio, além do interesse evidente de ver seus produtos atingindo o consumidor final em maior quantidade possível, não podendo fazê-lo por vedação legal.

Nesse contexto, os pactos firmados no ramo de revenda de combustíveis revelam uma natureza atípica, sendo a locação um dentre os vários institutos existentes. Assim, sendo a atividade de revenda de combustíveis essencialmente empresarial, pode-se dizer que se trata de um contrato de locação *sui generis*, em que a Lei do Inquilinato rege apenas parte do negócio.

Entendimento análogo foi desenvolvido em parecer da autoria de Sérgio Bermudes, João Alberto Romeiro e Gustavo Birenbaum, publicado na Revista Forense, Edição de Julho/Agosto de 2002. Merece transcrição trechos do documento, *verbis*:

*"19. Como dito, a intenção das partes, ao celebrarem esse tipo de negócio, é a de obter a cessão de uso e gozo de coisa não fungível (imóvel devidamente guarnecido com o equipamento necessário para compor um posto de abastecimento), por prazo indeterminado, mediante certa retribuição, aferida de acordo com o faturamento do locatário, tudo nos exatos termos do art. 1.188 do Código Civil. Os elementos essenciais da locação, portanto, se encontram indubitavelmente presentes na hipótese.*

(...)

*22. Bem vistas as coisas, todos esses pactos adjetos, ou acessórios, que compõem o contrato celebrado pelas partes, gravitam em*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*torno da locação, que assume papel de supremacia no negócio, porquanto os referidos pactos acessórios jamais existiriam se não existisse a locação, ao passo que a recíproca já não é verdadeira.*

*(...)*

*24. O negócio jurídico nominado - no caso, a locação -, que é complementado e integrado por obrigações derivadas de outras figuras contratuais, típicas ou não, não perde sua tipicidade, uma vez que tais disposições aderem ao contrato nominado, não com a finalidade de alterar-lhe o objeto, mas sim para garantir a eficaz execução do objeto principal do contrato.*

*(...)*

*29. Percebe-se, assim, que a só existência de cláusulas contratuais prevendo obrigações nitidamente acessórias e secundárias, destinadas a garantir a eficácia do cumprimento do objeto principal do ajuste, não desnatura a figura contratual básica, que no caso sob estudo, é a locação comercial de um posto de abastecimento (...). Tampouco o fato de se estabelecer a vigência do contrato por prazo indeterminado desnaturaria o ajuste, uma vez que o art. 3º da Lei nº 8.245/91, assim como o próprio art. 1.188 do Código Civil, permite que a locação vija por qualquer prazo.*

*30. Assim, resta evidenciado que os contratos em exame, apesar de conterem pactos adjetos envolvendo o comodato de equipamentos; a possibilidade de fiscalização da contabilidade do inquilino, a fim de se aferir o faturamento que serve de parâmetro para a fixação do aluguel; a obrigatoriedade de manutenção pelo locatário das máquinas instaladas no imóvel; ou mesmo a comercialização de determinados tipos de combustível, apresentam natureza preponderantemente locatícia e, como tais, devem ser regulados pela Lei nº 8.245/91."*

Diante de tais considerações, cumpre lembrar que os aspectos contratuais da exclusividade no fornecimento de combustíveis automotivos, muito embora venham sendo amplamente questionados e discutidos, são matéria estranha à relação locatícia, gravitando em torno do Direito Econômico e Empresarial.

No tocante a este pormenor, elucidou o Sr. Ministro José Arnaldo da Fonseca em voto-vista no REsp nº 71.173/SP, publicado no DJ de 01/06/1998, *verbis*:

*"Assim, eventual relação jurídica travada entre o locatário e o sublocatário no tocante a aspectos da venda de produtos derivados do petróleo, envolvendo medidas tendentes a preservar o comércio regular com observância das recomendações da Distribuidora desses produtos, constitui matéria estranha à relação ex-locato. Ainda que se entendesse possível a interferência de sorte a temperar a legitimidade ativa ad causam exclusiva do sublocatário total, para admiti-la compartilhada com o locatário, reclamaria exame de cláusulas contratuais, sabidamente insuscetível de aferição em sede de aferição em sede do recurso excepcional, consoante a Súmula 5 do STJ."*

# *Superior Tribunal de Justiça*

Ademais, acerca da antijuridicidade das cláusulas de exclusividade e o conseqüente monopólio na venda dos produtos pelas distribuidoras, a Corte de origem assim decidiu, *verbis*:

*"Assim, a proprietária, presa pelo contrato, amarrada pela nomenclatura terminológica, não podia adquirir combustível em outra distribuidora, porque seria despejada, havendo, tão só, domínio econômico.*

*A finalidade foi garantir a venda privativa e monopolizadora de combustível.*

*A verdade salta tão gritante quando se verifica na cláusula a obrigação assumida pela pseudo sob-locatária era vender produtos exclusivamente de sub-locadora e, para maior espanto, o item IV do parágrafo IV, adicionou a obrigação de venda mínima de 920 mil litros de combustíveis mensalmente e 6 mil litros de lubrificantes, sob pena de rescisão do contrato de despejo.*

*Ora, a venda de combustíveis, a sujeição ao monopólio não constitui e jamais constituirá objeto de contrato de locação.*

*O desvirtuamento do contrato de locação mostra-se ainda mais evidente, quando se atenta para a redação do último parágrafo, estipulando que mesmo que a sub-locatária, ora apelante, realocize o ponto de venda, ou seja mudança para outro imóvel continuará obrigada pelas cláusulas avençadas.*

*O direito contratual não se resume num ritual esotérico do jogo de palavras, mas transcende para a realidade econômica que objetiva disciplinar.*

*Aqui, o chamado contrato de locação não passou de reforço ao contrato de concessão de venda de combustíveis, reforçando o vínculo obrigacional, através de dependência maior, ou seja a ameaça de despejo caso não cumprisse a venda mínima e ensaiasse procurar outra distribuidora.*

*De locação teve apenas o nome." (fls. 452/453).*

Diante de tais inferências, observa-se que pretende a ora recorrente a reavaliação de cláusulas contratuais. O v. acórdão recorrido decidiu com base na interpretação das cláusulas contidas no contrato celebrado entre as partes. Reexaminá-lo implicaria o revolvimento de cláusulas contratuais, inviável em sede de recurso especial, conforme orientação do Enunciado Sumular nº 05/STJ, *verbis*:

*"A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial."*

A teor da uníssona jurisprudência desta Colenda Corte, inviável o apelo especial calcado na reavaliação de cláusulas contratuais. Exemplificativamente:

# Superior Tribunal de Justiça

"Recurso Especial. Locação. Prazo de vigência. Renovação ou não. Exame de cláusulas contratuais. Vedação. Súmula 5, do STJ.

Recurso não conhecido. Prejudicado o adesivo." (REsp nº 397.789/SP, Rel. Ministro José Arnaldo da Fonseca, DJ de 21/05/2002).

**"AGRAVO REGIMENTAL - ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA - CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO EM CONTA CORRENTE - ART. 585, II, DO CPC - SÚMULAS 7 E 5 DESTA CORTE.**

*I - O acórdão recorrido manifestou-se acerca da controvérsia, ponderando, que o valor devido não foi apurado por cálculo do Contador, ausente o contraditório, duvidosa pois a liquidez, desnaturando-se a execução.*

*II - A execução fundou-se em extratos bancários, não se revestindo de executividade, pois, elaborados unilateralmente.*

**III - Qualquer questionamento em torno de possíveis violações demandariam rever fatos, provas e exegese contratual, óbices contidos nas Súmulas 7 e 5 desta Corte.**

*IV - Agravo Regimental improvido." (REsp nº AGA 303.572/MA, Rel. Ministro Waldemar Zveiter, DJ de 05.03.2001). - grifei.*

**"PROCESSO CIVIL. LOCAÇÃO. VALOR DA CAUSA. ART. 260 DO CPC. SÚMULAS 05 E 07/STJ.**

**1 - Havendo necessidade de reexame do conjunto probatório e de interpretação de cláusulas contratuais, incabível a via especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).**

*2 - Recursos especiais não conhecidos." (RESP 276.111/MG, Relator Min. FERNANDO GONÇALVES, DJ de 12/03/2001). - grifei.*

**"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DENÚNCIA UNILATERAL DE LOCAÇÃO. MULTA. PEDIDO IMPROCEDENTE. DISTRATO. RECURSO ESPECIAL. JUÍZO NEGATIVO DE ADMISSIBILIDADE.**

**1. A simples interpretação de cláusula contratual e a pretensão de simples reexame de prova não ensejam recurso especial. (Súmula do Superior Tribunal de Justiça, enunciados 5 e 7).**

*2. Em sendo dupla, alternativa e bastante cada qual a fundamentação do decisum recorrido, à impugnação de um só dos seus fundamentos, falta suficiência para a sua desconstituição, o que exclui o conhecimento da insurgência especial.*

*3. Recurso não conhecido." (RESP 147.841/RJ, Relator Min. HAMILTON CARVALHIDO, DJ de 05/02/2001). - grifei.*

Ainda sobre a admissibilidade do recurso, no que se refere ao julgado do Eg. Tribunal de Alçada do Estado do Paraná colacionado para a comprovação do dissídio pretoriano, verifica-se que não guarda similitude fática e jurídica com o v. acórdão hostilizado.

# Superior Tribunal de Justiça

A identidade há de ser demonstrada, nos termos do art. 255, § 2º do RISTJ, a fim de evidenciar a necessidade da uniformização jurisprudencial preceituada na Carta Política de 1988.

A esse respeito, nossa jurisprudência é uníssona. Ilustrativamente, *verbis*:

*"AgRg (Ag) AGRAVO REGIMENTAL. ADMINISTRATIVO. PRESSUPOSTOS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. ALÍNEA "C". COTEJO ANALÍTICO. ART. 255/RISTJ. NÃO CONHECIMENTO. SÚMULAS 282 e 356/STF.*

*1- Não há que se falar em prequestionamento quando a matéria objeto do recurso não restou discutida à exaustão na instância a quo, oportunidade em que não foram opostos embargos declaratórios, incidindo à espécie a ausência de prequestionamento. Ressalte-se, ainda, que a interposição dos embargos infringentes não supre, obrigatoriamente, a necessidade de oposição dos embargos declaratórios, quando a matéria não restar suficientemente prequestionada na origem. Incidência das Súmulas 282 e 356/STF.*

*2- A admissão do Especial com base na alínea "c" impõe o confronto analítico entre o acórdão paradigma e a decisão hostilizada, a fim de evidenciar a similitude fática e jurídica posta em debate, conforme disposto no art. 255 e parágrafos do RISTJ.*

*3- Agravo regimental desprovido." (AgRg 196.222-SP, de minha relatoria, DJ de 08.05.2000).*

Resta, portanto, a análise da legitimidade ativa por parte da recorrente em ação despejo, na condição de sublocadora do imóvel, num cenário em que a sublocação foi realizada na mesma data da locação. É nessa seara que devem ser examinados os dispositivos tidos como malferidos. A divergência jurisprudencial será analisada somente quanto ao julgado do Eg. Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais.

A existência de contrato locatício válido e eficaz entre distribuidoras de produtos derivados de petróleo e postos de revenda já foi, por vezes, reconhecida em julgados desta Corte, principalmente quando discutida a ilegitimidade da distribuidora para propor ação renovatória, quando subloca totalmente o posto de serviço ao revendedor. Ilustrativamente:

*"LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. SUBLOCAÇÃO TOTAL. RENOVATÓRIA.*

*- O sublocador que cedeu totalmente a locação a terceiro, condição reconhecida em ação renovatória anteriormente proposta, não pode figurar no pólo passivo da ação de despejo por falta de pagamento, eis que evidenciada a sua exclusão da relação ex locato.*

*Recurso não conhecido." (REsp nº 204.755/SP, Rel. Ministro*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*Felix Fischer, DJ de 17/04/2000).*

*"RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO COMERCIAL - AÇÃO RENOVATÓRIA - DISTRIBUIDORA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO - SUBLOCAÇÃO TOTAL - ILEGITIMIDADE ATIVA "AD CAUSAM".*

*Distribuidor de derivados de petróleo que subloca totalmente posto de serviço aos revendedores não detém legitimidade para propor ação renovatória. Precedentes.*

*Recurso parcialmente conhecido e nessa parte provido." (REsp nº 34.909/RJ, de minha relatoria, DJ de 31/05/1999).*

*"PROCESSO CIVIL - RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO COMERCIAL - RENOVATÓRIA - DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO - SUBLOCAÇÃO - ART.51, PARÁG. 1º, LEI Nº 8.245/91- ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM - CARÊNCIA - FUNDO DE COMÉRCIO - TRANSFERÊNCIA - EXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS - SÚMULA 05/STJ - DISSÍDIO PRETORIANO - INEXISTÊNCIA.*

*1 - A análise de cláusulas contratuais para verificação da existência de transferência total ou parcial do fundo de comércio e das atividades da recorrente, é vedada nos termos da Súmula 05 desta Corte.*

*2 - Recurso Especial interposto pela alínea "c" do permissivo constitucional, em conformidade com o art. 255 e parág. único do RISTJ. Contudo, inexistente a aventada divergência, posto que o v. acórdão a quo decidiu em consonância com a jurisprudência deste Tribunal.*

*3 - Distribuidora de derivados de petróleo que subloca totalmente posto de serviço ao seu revendedor, mesmo que impossibilitado de comercializar diretamente seus produtos, não tem legitimidade para a propositura de ação renovatória. Inteligência ao art. 51, parág. 1º da Lei nº 8.245/91. Ilegitimidade ativa ad causam reconhecida, para manter a carência decretada.*

*4 - A Lei de Locação (8.245/91) procurou proteger o fundo de comércio de quem está na posse do bem, uma vez que é a sublocatária que desenvolve e explora o mesmo, assumindo diretamente os riscos que o comércio proporciona.*

*5 - Precedentes (Resp nºs 71.173/SP e 172.719/SP).*

*6 - Recurso parcialmente conhecido e, neste aspecto, desprovido." (REsp nº 127.710, Rel. Ministro Jorge Scartezini, DJ de 06/12/1999).*

*"PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO. ILEGITIMIDADE ATIVA. CARÊNCIA DE AÇÃO.*

*1. A distribuidora de derivados de petróleo que subloca totalmente posto de serviço ao seu revendedor, mesmo que impossibilitada de comercializar diretamente seus produtos, não tem legitimidade para propositura da ação de renovação do contrato.*

*2. Recurso a que se nega provimento." (AgRg AG nº 325.399/GO, Rel. Ministro Edson Vidigal, DJ de 11.12.2000).*

# Superior Tribunal de Justiça

Na hipótese dos precedentes acima citados, nota-se que existe norma proibitiva expressa quanto à ilegitimidade ativa do sublocador para propor ação renovatória, conforme dispõe o art. 51, § 1º da Lei nº 8.245/91.

No caso dos autos observa-se que, à luz da Lei nº 8.245/91, não existe período mínimo de posse direta do imóvel a que deve o locatário ficar submetido. Por conseguinte, a sublocação realizada no mesmo dia não fere os dispositivos que tratam dessa espécie de pacto, quais sejam, os arts. 14 a 16 da referida Lei.

Assim, não se vislumbra a ineficácia do contrato de locação firmado entre Texaco Brasil S/A Produtos de Petróleo e Rede Pamplona de Postos Ltda., pelo simples fato de não haver vedação expressa (nem tácita) no tocante à possibilidade de levar a efeito a sublocação em data idêntica à que foi pactuada a locação.

Conseqüentemente, não há que se falar na carência de ação de despejo por parte da ora recorrente, pois o art. 14 da Lei Locatícia é claro ao determinar que "*aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações*". Logo, uma vez cessada a conveniência na manutenção da sublocação pela sublocadora, a ação de despejo de que trata o art. 5º c/c art. 57, ambos da Lei nº 8.245/91 é a cabível.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso e, nesta extensão, lhe dou provimento, restabelecendo-se a sentença de primeiro grau.

É o voto.