

RECURSO ESPECIAL Nº 688.280 - DF (2004/0131800-4)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO FELIX FISCHER (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por AUTO SHOPPING PARK WAY DERIVADOS DE PETRÓLEO Ltda., com fulcro no artigo 105, III, alínea "a" e "c" do permissivo constitucional, contra v. acórdão do e. Tribunal de Justiça do Distrito Federal, com a seguinte ementa:

**"EMBARGOS INFRINGENTES - AÇÃO DECLARATÓRIA
- CONTRATO DE LOCAÇÃO - DESTINAÇÃO.**

1 - Contrato de locação de imóvel destinado ao funcionamento de posto para venda e revenda, não só de combustível, como também de outros produtos derivados de petróleo para fins automotivos, não gera relações outras, de forma a descaracterizá-lo.

2 - Na locação, o valor atribuído à contraprestação do locatário é imposta em face da utilização do bem, o que na compra e venda corresponde ao preço pela entrega do produto ou serviço.

3 - Recurso conhecido e provido. *Maioria*" (fl.238)

Opostos embargos de declaração, foram ele rejeitados conforme o v. acórdão de fls. 267/274.

Alegam, em síntese, ofensa ao artigo 85 do Código Civil de 1916, sob o argumento de **que o contrato celebrado entre ela, ora Recorrente, e a Empresa de Distribuição de Combustíveis - IPIRANGA, consubstancia-se em contrato de "compra e venda com uma mínima cláusula acessória relativa à locação. No máximo, a existência de um contrato misto, um de locação e um de compra e venda, este como razão daquele."**

Sustenta, também, divergência jurisprudencial, trazendo como acórdão paradigma a APC 73.835-3/01 do e. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

Contra-razões apresentadas às fls. 332/352.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 688.280 - DF (2004/0131800-4)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO ENTRE DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS E "POSTO DE GASOLINA". LOCAÇÃO. POSSIBILIDADE. LEI 8.245/91. APLICABILIDADE. AÇÃO DE DESPEJO. ADEQUAÇÃO.

I - O contrato celebrado entre Distribuidora de Combustíveis e "Posto de Gasolina" tem natureza contratual de locação.

II - Adequação da ação de despejo em virtude da aplicação da Lei 8.245/91.

Recurso Especial desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO FELIX FISCHER (Relator): Sobre o mérito, qual seja, a natureza ou espécie do contrato celebrado entre a ora Recorrente (exploradora de "Posto de Gasolina"), e a Empresa de distribuição de combustíveis - IPIRANGA - ora Recorrida, este Tribunal já teve a oportunidade de se manifestar sobre temas que envolvem tal quadro fático.

Realmente, quanto à avença celebrada entre Empresa distribuidora de combustíveis e postos de serviços e abastecimento de automóveis, esta Corte já se manifestou no sentido de que se trata de Locação essa espécie de contrato e, portanto, regido pela Lei 8.245/91. Nesse sentido, eis os seguintes julgados:

"RECURSO ESPECIAL. NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO ENTRE DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS E "POSTO DE GASOLINA". LOCAÇÃO. QUALIFICAÇÃO JURÍDICA DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. LEI 8.245/91. APLICABILIDADE. AÇÃO DE DESPEJO. ADEQUAÇÃO.

I - O recurso especial é admissível na hipótese de qualificação jurídica dos fatos. (Precedentes).

II - O contrato celebrado entre Distribuidora de Combustíveis e "Posto de Gasolina" tem natureza contratual de locação.

III - Adequação da ação de despejo em virtude da aplicação da Lei 8.245/91.

Recurso Especial provido." (REsp 687.336/MG; 5ª Turma, de minha relatoria - DJ 16.05.2005).

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO.

REDISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS E POSTO REVENDEDOR. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA LEI DE PATENTES E DA LEI DE INTRODUÇÃO AO CÓDIGO CIVIL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 165, 458, INC. II E 535, TODOS DO CPC NÃO INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, NA ESPÉCIE. AUSÊNCIA DE CONSUMIDOR FINAL, NO ÂMBITO DA RELAÇÃO JURÍDICA CONTRATUAL IMPUGNADA. APLICAÇÃO DO DISPOSTO NA LEI DO INQUILINATO (LEI n. 8245/91). LEGALIDADE DAS CLÁUSULAS RELATIVAS AO ALUGUEL E À EXCLUSIVIDADE DE REVENDA DE PRODUTOS RECONHECIDA. ERRO SUBSTANCIAL INEXISTENTE. PRÁTICA, ADEMAIS, QUE NÃO IMPLICA EM AFRONTA AO PRINCÍPIO DA LIVRE CONCORRÊNCIA. Quanto às alegadas violações à Lei de Patentes, bem como à Lei de Introdução ao Código Civil, não é cognoscível o recurso especial, porque ausente o requisito do prequestionamento. Incidência, na espécie, do enunciado n. 211 da Súmula desta Corte Superior. A nulificação do aresto a quo, ante sua suposta falta de fundamentação adequada ou da existência de vício de contradição não há de ser declarada haja vista ter o Tribunal de origem apreciado a controvérsia observando os lindes da questão de direito que lhe foi apresentada, julgando-a de maneira completa e satisfatória. O posto revendedor de combustível recorrido não se enquadra no conceito de consumidor final (art. 2º, caput, do CDC), haja vista estar o contrato que celebrou com recorrente vinculado à sua atividade lucrativa, motivo porque inaplicável, enfim, nas relações que matém entre si, o disposto do Código de Defesa do Consumidor. **A incidir, in casu, as normas da Lei do Inquilinato, reconhecida a relação jurídica advinda de um contrato de locação firmado entre Shell do Brasil e Auto Posto Kakareco V. Uma vez transmutada, por este colendo Pretório, a qualificação jurídica dos fatos, o seu apreciar, sob o novo enfoque, torna-se indispensável. Não há que se confundir a inadmissibilidade do recurso especial, para fins de reexame de fatos e provas, o que vedado pela Súmula n. 7/STJ, com o seu exame quando conclui este Superior Tribunal, que se equivocou a Corte ordinária na aplicação do direito.** O erro substancial alegado, no tocante às cláusulas contratuais impugnadas jamais existiu e, demais disso, frente ao cumprimento do pactuado durante anos, consubstancia-se a reiteração dos atos de pagamento do aluguel, em manifesta concordância com aquelas e, ainda, com o completo conhecimento, por parte do Auto Posto Kakareco V, de sua significância e das conseqüências delas advindas. Deve o locatário manter a destinação do imóvel, na forma prevista contratualmente (art. 17 da Lei n. 8245/91) e, tendo a Shell do Brasil alugado sua propriedade com o fito específico de que fosse utilizada para a revenda de combustíveis e outros produtos por ela distribuídos não pode o locatário, a seu bel prazer, dele se utilizar para o comércio de marcas e produtos diversos. Por fim, a prática que vem sendo adotada pelas empresas distribuidoras, revelada nestes autos vem, ao reverso do sustentado na sentença, a colaborar com os objetivos das políticas nacionais “para o aproveitamento racional das fontes de energia”, apresentados pela Lei n. 9478/97, à medida que protege os interesses do consumidor quanto a preço, qualidade e oferta dos produtos (art. 1º, inc. III). Não se pode negar que a chamada 'quebra de bandeira' confunde o

Superior Tribunal de Justiça

consumidor final e torna mais difícil o controle da origem dos combustíveis, favorecendo as empresas que praticam a atividade de distribuição ilegalmente. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido." (RESP 475220 / GO - **6ª Turma**, Rel. Min. Paulo Medina - DJ 15.09.2003 - Destaque ausente).

"RESP - RENOVATORIA. RETOMADA. FUNDO DE COMERCIO. ART. 52, PAR. 1. DA LEI 8245/91. INSTALAÇÕES ESPECIFICAS. - A EXCEÇÃO QUE VEDA O PEDIDO DE RETOMADA DO IMÓVEL, PARA A EXPLORAÇÃO DA MESMA ATIVIDADE COMERCIAL DO LOCATARIO, INSCULPIDA NO PARAGRAFO 1. DO ART. 52 DA LEI 8245/91, NÃO SE APLICA QUANDO O IMÓVEL LOCADO POSSUA INSTALAÇÕES DESTINADAS A RAMOS DE NEGOCIOS ESPECIFICOS. - RECURSO DESPROVIDO." (REsp. nº 94.605/SP - **5ª Turma**; Rel. Min. Cid Flaquer Scartezini - DJ 15/12/1997 - No corpo do acórdão consta).

"RESP - COMERCIAL - LOCAÇÃO - INTERESSE DE AGIR - O FUNDO DE COMERCIO E PROTEGIDO, NÃO PARA FAVORECER O LOCADOR, OU O LOCATARIO. A LEI VISA A PRESERVAR INTERESSE PUBLICO, ATRAVES DO COMERCIO. O CONTRATO DE LOCAÇÃO VINCULA SENHORIO E INQUILINO. A RELAÇÃO TORNA-SE COMPLEXA, HAVENDO SUBLOCAÇÃO PORQUE O LOCADOR, NO CASO, POR FORÇA DE LEI, NÃO PODE DIRETAMENTE EFETUAR VENDA DE COMBUSTIVEL AO PUBLICO. NESSE CASO, APESAR DISSO, EVIDENTE O INTERESSE DE AGIR. ADEMAIS, O LOCADOR, AO CELEBRAR A AVENÇA, TINHA CONHECIMENTO DA PARTICULARIDADE DO COMERCIO." (REsp. nº 93.125/PR - **6ª Turma**; Rel. Min. Luiz Vicente Cernichiaro - DJ de 17/06/1996 - destaque ausente).

"LOCAÇÃO - RENOVATÓRIA - RETOMADA - SUMULA 481 DO S.T.F. TRATANDO-SE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, COM INSTALAÇÕES DESTINADAS ESPECIFICAMENTE A DETERMINADA FINALIDADE, COMO SUCEDER COM POSTOS DE SERVIÇOS E ABASTECIMENTO DE AUTOMOVEIS, PODE O PROPRIETÁRIO RETOMÁ-LO PARA EXPLORAR O MESMO RAMO DE COMERCIO. (REsp. 4.144/SP - **3ª Turma**; Rel. Min. Eduardo Ribeiro - DJ 04/02/199 - destaque ausente).

Ainda neste sentido, restou decidido pela **5ª Turma** nos autos do REsp. 440.398/GO, que as distribuidoras de combustíveis podem propor ação de despejo contra sublocadores de postos de gasolina, uma vez que por diversas vezes esta Corte reconheceu a validade e eficácia do contrato de locação celebrado entre as mesmas, especialmente quando da discussão sobre a ilegitimidade da distribuidora para propor ação renovatória quando sublocado o "posto de gasolina" ao revendedor. Eis a ementa:

Superior Tribunal de Justiça

"LOCAÇÃO E PROCESSUAL CIVIL - CONTRATO FIRMADO ENTRE DISTRIBUIDORA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO E POSTO REVENDEDOR - NATUREZA SUI GENERIS - LEI Nº 8.245/91 TAMBÉM APLICADA - ILEGALIDADE DO CONTRATO EM RAZÃO DE CLÁUSULAS LEONINAS - IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL - APLICAÇÃO DA SÚMULA 05/STJ - ALÍNEA "C" - COTEJO ANALÍTICO DE UM DOS JULGADOS COLACIONADOS - AUSÊNCIA - SUBLOCAÇÃO NA MESMA DATA DA LOCAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE VEDAÇÃO - CONSEQÜENTE LEGITIMIDADE DA SUBLOCADORA DE FIGURAR NO PÓLO ATIVO DE AÇÃO DE DESPEJO - RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, PROVIDO.

I - A atividade de revenda de combustíveis é essencialmente empresarial, podendo-se dizer que o contrato firmado entre distribuidora de derivados de petróleo e posto revendedor se trata de um contrato de locação sui generis, em que a Lei do Inquilinato rege apenas parte do negócio.

II - A análise de ineficácia de contrato, quando o acórdão recorrido decide com base na interpretação dos dispositivos contidos no contrato e conclui pela existência de cláusulas leoninas, implica o reexame de cláusulas contratuais, o que é vedado pelo Enunciado Sumular nº 05 desta Corte.

III - 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, nos termos do art. 255/RISTJ.

IV - 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.

V - Não há que se falar na carência de ação de despejo, 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.

VI - Recurso parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido." (REsp 440398/GO; 5ª Turma, Rel. Min. Gilson Dipp - DJ 04.04.2005).

Com esse mesmo entendimento, os seguintes precedentes da 5ª Turma: REsp. n.º 204.755/SP, de minha relatoria, DJ de 17/04/2000; REsp. 34.909/RJ, Rel. Min. Gilson Dipp, DJ de 31/05/1999; REsp. 127.710/SP, Rel. Min. Jorge Scartezzini, DJ de 06/12/1999 e; AgRg AG n.º 325.399/GO, Rel. Min. Edson Vidigal, DJ de 11/12/2000.

Portanto, em sede de qualificação jurídica dos fatos, o contrato celebrado entre a Empresa Autoshopping Park Way Derivados de Petróleo Ltda, ora Recorrente, e a Ipiranga,

Superior Tribunal de Justiça

consubstancia-se em Locação e, nesse sentido, o correto meio para reaver o imóvel da posse direta do locatário é a ação de despejo, regulada na Lei 8.245/91.

No tocante ao dissídio interpretativo, infere-se da leitura da peça recursal que, conquanto tenha invocado como hipótese de cabimento a alínea "c" do permissivo constitucional, a recorrente não realizou o devido cotejo analítico entre os acórdãos dissidentes, de modo a alcançar as peculiaridades juridicamente relevantes do v. acórdão vergastado (cf. se vê das exigências dos arts. 255 do RISTJ e 541 do CPC).

Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.

