



Texaco pode propor ação de despejo contra sublocadora

As distribuidoras de derivados de petróleo têm legitimidade para propor ação de despejo contra revendedores a quem sublocam postos de combustíveis. Com esse entendimento, a Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça acatou recurso da Texaco Brasil S/A Produtos de Petróleo e restabeleceu decisão de primeira instância que determinou o despejo da Rede Pamplona de um posto em Luziânia (GO).

A determinação de entrega do imóvel foi suspensa pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. As informações são do site do STJ.

De acordo com a ação, a Texaco celebrou um contrato de locação e, no mesmo dia, sublocou o estabelecimento para a revendedora de combustíveis por prazo indeterminado. Posteriormente, não tendo mais interesse no negócio, comunicou à Rede Pamplona que não manteria a sublocação e, por meio de notificação extrajudicial, pediu a desocupação do imóvel. Como não houve manifesto sobre o pedido, a distribuidora ajuizou ação de despejo.

A Justiça goiana acolheu os argumentos da Texaco e determinou o despejo. O juiz entendeu não haver nulidade no contrato firmado entre a distribuidora e a sublocatária. Para ele, as partes pactuaram livremente o contrato, no qual havia obrigações recíprocas “sem qualquer vício de consentimento”.

A Rede Pamplona recorreu ao TJ-GO, que reformou a sentença de primeira instância e declarou a carência de ação por parte da Texaco. Para os desembargadores do Tribunal de Justiça goiano, a sublocação seria ineficaz porque o posto de gasolina nunca foi entregue à distribuidora, que, desse modo, nunca o utilizou para fins econômicos. A finalidade da locação, destacaram, é o uso e gozo do imóvel, condições que nunca foram preenchidas pela distribuidora.

Os desembargadores reforçaram a tese de ineficácia do contrato de locação, ressaltando que nele constava cláusula de exclusividade que impedia a Rede Pamplona de comprar combustíveis de outra distribuidora que não a Texaco. Para eles, a cláusula que garantia o monopólio à distribuidora não constitui objeto do contrato de locação, que, por esse motivo, seria ineficaz.

Os fundamentos da decisão do TJ-GO foram combatidos pela Texaco em recurso interposto no STJ. O relator, ministro Gilson Dipp, recordou que a Portaria nº 61/95 do Ministério de Minas e Energia proíbe as distribuidoras de operar comercialmente postos de gasolina.

Por outro lado, segundo ele, os operadores dos postos ficam impossibilitados de implementar sozinhos a revenda de combustíveis, sem o know how e o capital das distribuidoras, uma vez que se trata de negócio notoriamente oneroso. Na avaliação do ministro, essa situação demonstra que os contratos de locação firmados no segmento têm uma natureza atípica, sendo regulados apenas em parte pela Lei do Inquilinato (nº 8.254/91).

Ao reconhecer que a Texaco é parte legítima para propor a ação de despejo, o relator afirmou que a Lei do Inquilinato não estabelece período mínimo da posse direta ao qual o locatário do posto de



combustíveis deve ficar subordinado. “Por conseguinte, a sublocação realizada no mesmo dia não fere os dispositivos que tratam dessa espécie de pacto (artigos 14 a 16 da Lei 8.245/91)”, sustentou. “Uma vez cessada a conveniência na manutenção da sublocação, a ação de despejo de que tratam o artigo 5º combinado com o artigo 57, ambos da Lei nº 8.245/91, é a cabível”.

Os ministros que participaram do julgamento não examinaram a parte do acórdão do TJ-GO sobre a cláusula de exclusividade na revenda de combustíveis por parte da Rede Pamplona. Essa apreciação não foi possível porque a Súmula 5 do STJ impede a revisão de cláusulas contratuais em recursos especiais ajuizados no STJ.

Date Created

08/03/2005