

RECURSO ESPECIAL Nº 1.475.477 - MG (2014/0129218-5)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Ipiranga Produtos de Petróleo S.A. – sucessora de Chevron Brasil Ltda. – promoveu ação em desfavor de Posto Morada Ltda. e outros postulando a rescisão do contrato de sublocação com a desocupação do imóvel e a condenação dos réus ao pagamento dos valores referentes a aluguéis inadimplidos.

O Magistrado de primeiro grau julgou procedentes os pedidos para declarar rescindido o contrato firmado pelas partes, decretando o despejo do sublocatário, bem como a condenação dos réus ao pagamento de aluguéis e acessórios contratuais, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir dos respectivos vencimentos.

Interposta apelação pelo sublocatário, a Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais acolheu a preliminar de carência de ação e julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fls. 702-708):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO. POSTO DE GASOLINA. DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DERIVADOS DO PÉTROLEO (sic). RELAÇÃO LOCATÍCIA. CONTRATO COMPLEXO QUE ENGLoba TAMBÉM O CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO. NEGÓCIO JURÍDICO ATÍPICO NÃO REGULADO PELA LEI DE LOCAÇÕES. CARÊNCIA DE AÇÃO. RECURSO PROVIDO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO.

É inadequada a ação de despejo para rescindir o contrato de sublocação firmado entre as partes, o qual não visa apenas o estabelecimento de uma relação locatícia, mas, majoritariamente, de uma relação comercial, com a compra e venda exclusiva de produtos da marca da distribuidora.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

A demandante interpõe recurso especial, fundamentado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, apontando, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 421 e 422 do CC; 154 e 244 do CPC/1973; e 1º, 5º e 23, II, da Lei n. 8.245/1991.

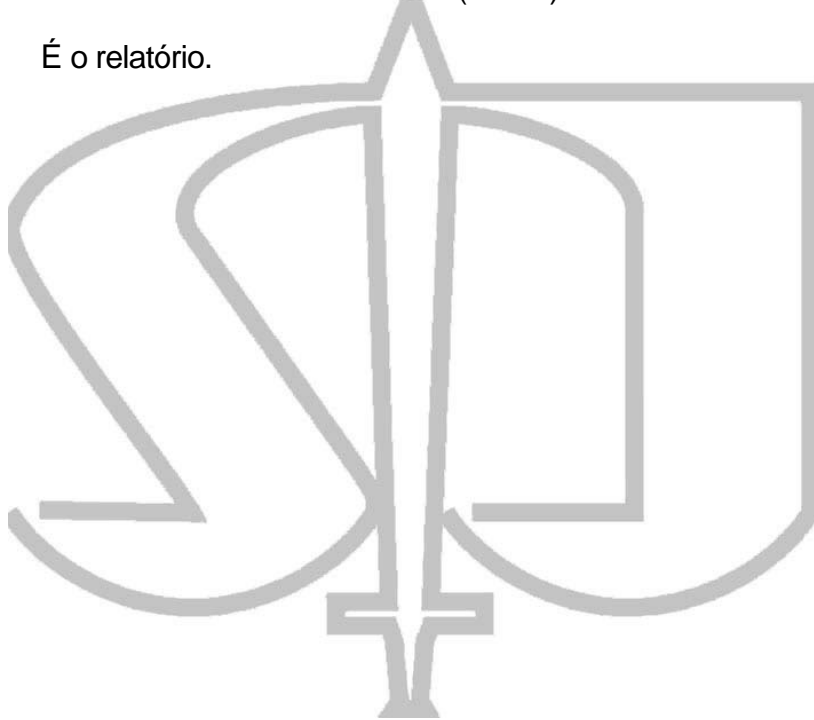
Superior Tribunal de Justiça

Sustenta, em síntese, não haver carência de ação no caso vertente, pois é possível a aplicação da Lei n. 8.245/1991 nas hipóteses em que o contrato possui cláusulas acessórias estabelecendo negócios jurídicos suplementares, desde que não se desnaturalize o contrato de locação.

Aduz, subsidiariamente, a necessidade aplicação do princípio da fungibilidade, a fim de se afastar a extinção do processo sem resolução do mérito e ser admitida a presente ação para se buscar a restituição do imóvel de sua propriedade.

Contrarrazões às fls. 871-886 (e-STJ).

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.475.477 - MG (2014/0129218-5)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

O propósito recursal é, além de verificar a aplicação do princípio da fungibilidade, definir se a Lei n. 8.245/1991 é aplicável ao contrato de locação comercial que possui pactos adjacentes ao aluguel do imóvel.

De início, vê-se que as partes firmaram um "Contrato de Sublocação de Posto de Serviço", por meio do qual a recorrente locou imóvel ao recorrido, com equipamentos nele instalados para operação de posto de gasolina.

Afirmou, ainda, que o contrato debatido nos autos é atípico misto, pois possui diversos pactos subjacentes à locação, tais como a utilização da marca da distribuidora de combustíveis, à qual foi assegurado o direito de escolha dos locais de colocação dos letreiros e anúncios para divulgação de seus produtos, a cláusula de exclusividade e a cota mínima de aquisição de produtos.

Confira-se o seguinte trecho extraído do aresto *a quo* (e-STJ, fls. 704):

Na espécie, depreende-se do caderno processual que as partes celebraram entre si um "Contrato de Sublocação de Posto de Serviço", através do qual a agravante locou à agravada o imóvel descrito no item I, com os equipamentos nele instalados, para operação do posto (f. 50/57, TJ).

Contudo, da análise dos autos, constata-se que, no referido contrato, há a subsistência de diversos pactos, de natureza obrigacional, subjacentes à locação.

Infere-se do disposto no item IV e V, que a Ré se obrigou a utilizar o imóvel exclusivamente para a venda de produtos da Autora.

Também foi objeto do pacto a utilização da marca da distribuidora, à qual foi assegurado o direito de escolha dos locais de colocação dos letreiros e anúncios para divulgação de seus produtos.

Por sua vez, a Apelada defende que o contrato tem natureza de locação pura e simples, coligada a outras espécies de contratos, dos quais poderia ser destacado, para fins de incidência da Lei 8.245/91, com a extinção do pacto, por força da denúncia vazia e consequente despejo do Apelante.

Ora, a locação regida pela Lei 8.245/91 restaria configurada se o preço pago decorresse unicamente do uso e gozo da coisa, ou seja,

se o objeto do contrato fosse apenas a posse do imóvel, o que, como visto, não é o caso.

A análise do caderno probatório revela que existe uma gama de deveres impostos a ambas as partes, onde a locação é indissociável da compra e venda de produtos, da cláusula de exclusividade, de quota mínima, tornando inviável a extinção do pacto através de mera denúncia vazia.

Estabelecidas essas premissas iniciais, deve-se definir, no caso em apreço, qual a classificação do contrato firmado pelas partes e qual a legislação de regência.

Consabido, as relações jurídicas contemporâneas têm se tornado cada vez mais complexas, exigindo um grau de especialidade ainda maior das regras de regência, de sorte que, em razão da relevância social dos contratos, eles são os principais instrumentos que ditam as regras das relações humanas.

Por conseguinte, novas classificações de contratos têm surgido, além daquelas já estabelecidas pela doutrina clássica, sendo importante lembrar, na espécie, a classificação que diferencia os contratos mistos e os contratos coligados.

Os contratos mistos podem ser definidos como aqueles resultantes da junção de elementos específicos de contratos diversos, levando à criação de um contrato singular, com características próprias e inconfundíveis em relação aos contratos reunidos, ou seja, os elementos dos contratos distintos se unem, perdendo sua autonomia, para formarem um contrato novo.

A questão fundamental quanto aos contratos mistos é determinar qual a sua disciplina jurídica, de modo que, para resolver o impasse, a doutrina especializada propõe 3 (três) soluções: a) teoria da combinação, na qual há decomposição de cada contrato que formou o misto, com aplicação da respectiva norma; b) teoria da absorção, a qual estabelece que todo contrato misto possui uma espécie contratual que prepondera sobre as demais, de maneira que suas normas é que regerão toda a relação jurídica; e c) teoria analógica, segundo a qual a tarefa do intérprete é procurar o contrato típico do qual mais se aproxima o contrato atípico em análise, com vistas a se aplicar a norma que disciplina aquele.

Entretanto, o professor Paulo Lôbo, citando Enneccerus, afirma que "não se pode dar preferência a nenhuma dessas teorias, pois o decisivo é a situação dos interesses no caso particular, a qual exigirá que às vezes a solução esteja com uma ou

com outra teoria" (LÔBO, Paulo. *Coleção Direito Civil: Contratos*. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2020, Volume 3, e-book).

Por sua vez, nos contratos coligados ou conexos há uma justaposição de modalidades diversas de contratos, de tal forma que cada um destes mantém sua autonomia, preservando suas características próprias, haja vista que o objetivo da junção desses contratos é possibilitar uma atividade econômica específica, isto é, há uma mera combinação de contratos completos com um propósito econômico específico.

Diversamente dos contratos mistos, a coligação de contratos não implica, em regra, muitas dificuldades no que tange ao direito aplicável à espécie, exatamente por não perderem sua individualidade, devendo ser observado o conjunto de regras próprias dos modelos ajustados.

Ao citar Orlando Gomes, Daniel Carnacchioni se manifesta sobre o tema da seguinte forma:

Para o mestre Orlando Gomes, a coligação de contratos não enseja as dificuldades que os contratos mistos provocam quanto ao direito aplicável, porque os contratos coligados não perdem sua individualidade, aplicando-se-lhes o conjunto de regras próprias do tipo a que se ajustam. Nos contratos independentes, o condicionamento de um ao outro não constitui obstáculo à aplicação das regras peculiares a cada qual. Já em relação aos contratos mistos, o problema fundamental consiste na determinação de sua disciplina jurídica. (CARNACHIONI, Daniel. *Manual de Direito Civil*. Salvador: Juspodvim, 2017, volume único, p. 844)

Em face disso e voltando-se os olhos ao caso vertente, pode-se concluir que o contrato firmado entre as partes pode ser classificado como um contrato coligado, pois, de acordo com a moldura fática estabelecida pelas instâncias ordinárias, foi firmado um contrato de sublocação com diversos outros pactos, de natureza obrigacional, inerentes à locação, tal como a compra e venda de produtos, mediante uma cota mínima de aquisição.

Nota-se, portanto, que a coligação dos contratos foi realizada a fim de que eles possam materializar os interesses das partes, enquanto, de outro lado, a eficácia de um contrato repercutirá nos demais, não obstante cada uma das espécies contratuais conexas não perca suas características e efeitos próprios.

Superior Tribunal de Justiça

Sendo assim, o contrato de sublocação não perde a sua autonomia e não se desnatura mesmo nas hipóteses em que a convenção firmada pelas partes anexar outras espécies contratuais com o único objetivo de concretizar e viabilizar sua finalidade econômica.

É notório que as relações jurídicas para a comercialização de derivados de petróleo possuem uma complexidade diferenciada e envolvem, via de regra, valores consideráveis, o que justifica a coligação de diversos contratos típicos para formação de um instrumento robusto e seguro que possa regular de forma satisfatória o negócio jurídico e viabilize a finalidade econômica pretendida.

Por conseguinte, o fato de o contrato estabelecer, além da sublocação, a obrigação de compra e venda de produtos exclusivamente da locadora, mediante aquisição de quantidade mínima, assim como prever os direitos de utilização da marca da distribuidora e de escolha dos locais de colocação dos letreiros e anúncios para divulgação de produtos, configura a interligação funcional dos contratos, mediante a justaposição desses.

Depreende-se, na verdade, que o negócio jurídico da sublocação é complementado por outras figuras contratuais, as quais se conjugam para garantir a eficaz execução funcional do contrato, e não para lhe alterar o objeto.

Inclusive, ao analisar contrato muito similar ao que se debate nos autos, Caio Mário assim se posicionou:

Entre distribuidora de petróleo e os postos de revendo, o elo que os une é, por certo, o fornecimento periódico dos produtos, se bem que, ao lado do fornecimento, haja uma série de outras relações jurídicas - comodato de equipamentos, licença de uso de marca, locação de imóvel, financiamento, que entretetece uma complexa trama que vincula uma empresa a outra. (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil: Contratos*. 11ª ed. Rio de Janeiro: Revistas dos Tribunais, 2004, vol. 3, p.280)

Diante dessas considerações, não se pode afastar a incidência da Lei n. 8.245/1991 (Lei de Locação) ao caso dos autos, pois há apenas uma justaposição dos contratos coligados, aplicando-se a norma de cada um deles de forma harmônica, ou seja, havendo o inadimplemento dos aluguéis, abre-se a possibilidade de a locadora ajuizar a ação de despejo, da mesma forma que, se houvesse, por exemplo, a mora no pagamento

dos produtos adquiridos em virtude do contrato de compra e venda, seriam aplicáveis as regras específicas desse instituto jurídico, com a possibilidade de propositura da competente ação de cobrança.

Importante assinalar, ainda, que a Sexta Turma desta Corte Superior, quando ainda detinha competência para julgar a matéria, entendeu ser aplicável a Lei n. 8.245/1991 aos contratos firmados entre a distribuidora de combustíveis e os postos de revenda, ainda que haja pactos adjacentes ao contrato de aluguel do imóvel em que se desenvolverão as atividades.

Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO CELEBRADO ENTRE DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS E POSTO DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. APLICAÇÃO DA LEI Nº 8.245/91. AÇÃO DE DESPEJO. INSTRUMENTO ADEQUADO. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Não há o indispensável prequestionamento, para fins de recorribilidade especial, diante da ausência de manifestação da Corte de origem acerca da matéria versada nos dispositivos legais tidos por violados.

2. A aferição dos requisitos autorizadores da tutela antecipada ? existência de prova inequívoca e verossimilhança do direito pleiteado ? implicaria análise do conjunto fático-probatório dos autos, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ.

3. A execução provisória do despejo, cujo fundamento é o descumprimento de cláusula contratual, não depende de caução, nos termos do art. 64 c/c o art. 9º, III, da Lei nº 8.245/91.

4. O contrato celebrado entre empresa distribuidora de combustíveis e posto de abastecimento de automóveis, em que há pactos adjacentes ao aluguel do imóvel onde se desenvolverá a atividade comercial, possui natureza jurídica de locação, de modo que as relações negociais decorrentes dessa avença serão regidas pela Lei nº 8.245/91. Precedentes.

5. Este Superior Tribunal de Justiça sumulou entendimento no sentido de que embargos de declaração, opostos com o intuito de prequestionamento, não devem ser considerados procrastinatórios.

6. A falta de realização do cotejo analítico, nos moldes do que determina o art. 255, do RISTJ, nos termos do 541, § 1º, do CPC, obsta o conhecimento do apelo especial quanto à alínea "c" do permissivo constitucional.

7. Recurso especial parcialmente provido, para afastar a multa do art. 538 do CPC. (REsp n. 839.147/PR, Rel. Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Sexta Turma, julgado em 23/6/2009, DJe 3/8/2009 - sem grifo no original)

Superior Tribunal de Justiça

Diante dessas considerações, constata-se que o acórdão recorrido deve ser reformado, pois extinguiu o processo sem resolução do mérito ante a ausência de interesse de agir, argumentando que o contrato discutido nos autos não estaria submetido às regras da Lei n. 8.245/1991, o que, conforme exposto acima, não merece prosperar.

Em arremate, dou provimento ao recurso especial para reconhecer o interesse de agir da autora em razão da incidência da Lei n. 8.245/1991, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que prossiga no julgamento das demais questões suscitadas em apelação.

Fica prejudicada a análise da questão referente à aplicação do princípio da fungibilidade.

É como voto.

