

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO**

Recurso

Recurso especial .

Tribunal

STJ

QUANDO ESTE TEM NATUREZA JURÍDICA DAQUELE**RESUMO**

- Vejamos o contrato em análise e que se encontra encartado às f. - Nele, a cláusula 1.1, do objeto, estabelece: "O objeto do presente contrato é a locação que a Esso faz ao revendedor, do conjunto comercial edificado e instalado em imóvel de sua propriedade, situado na Av. Santos Dumont, 1.270/1.290 - Centro, município de Uberaba, Estado de Minas Gerais, constituído e destinado a operação de um posto de serviços automotivos e revenda de combustíveis e demais energéticos para veículos, bem como diversas outras atividades de prestação de serviços e comércio varejista, tudo doravante denominado simplesmente posto". - E a cláusula 3.1, que estatui os parâmetros para o cálculo do aluguel mensal, dispõe: "O aluguel mensal do posto, nele incluídas todas as unidades e atividades a serem exploradas comercialmente pelo revendedor, será aquele fixado no anexo II, o qual as partes entendem adequado, considerado o potencial de vendas de produtos e serviços no posto", ressaltando, no item 3.3: "As partes contratantes, em qualquer momento durante a vigência do presente contrato, poderão concordar em rever, ainda que temporariamente, qualquer das parcelas que compõem o aluguel mensal, como previsto no anexo II". - Analisados o referido contrato e os elementos probatórios trazidos aos autos, tenho que, na realidade, razão não assiste às recorrentes, quando dizem que o contrato firmado não se constitui uma locação. - Quanto à análise da natureza ou espécie do contrato celebrado entre as partes, este tribunal já se manifestou sobre temas que envolvem tal quadro fático. Cumpre registrar que, até então, esta Câmara entendia pela inadequação da ação de despejo para rescindir este tipo de contrato. - Contudo, após a reposição da matéria pelo STJ, passa-se a expor novo entendimento. - Em se tratando de revenda de produtos derivados de petróleo, as partes pactuam vários contratos como o de locação. Contudo, a existência de outros contratos correlatos ao contrato de locação não desnatura este último, pois, ainda que plúrima ou complexa a relação jurídica contendo-se nela a da locação, assiste ao locador o direito de defender seus direitos, segundo a Lei 8.245/91. - Nessa moldura, trata-se de locação a avença celebrada entre empresa distribuidora de combustíveis e postos de serviços e abastecimento de automóveis, e essa espécie de contrato é regida pela Lei 8.245/91. - O seguinte julgado do colendo STJ estampa a questão: "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, Min. Felix Fischer, j. 15.03.2005). - Assim, a prestação de serviço consistente nas obrigações assumidas pelo revendedor, não descaracteriza o contrato de locação do posto de serviço, para o efeito de retomada do imóvel locado. O contrato celebrado entre as partes consubstancia-se em locação e o meio para reaver o imóvel da posse direta do locatário é a ação de despejo regulada na Lei 8.245/91. Ac. de 03-07-2007 DJ de 04-08-2007 Arquivo do EMFOR, TJMG/N 7202 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 2008. Ano LX. Nº 715 jeam

EMENTA

O contrato de revenda de combustíveis firmado entre distribuidora de derivados de petróleo e revendedor tem natureza jurídica de contrato de locação, regido pela Lei do Inquilinato 8.245/91.