

RESCISÃO CONTRATUAL - PERDAS E DANOS - CUMULAÇÃO DE PEDIDOS - PETIÇÃO INICIAL - INÉPCIA - NÃO-CARATERIZAÇÃO - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO-OCORRÊNCIA - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO - INEXISTÊNCIA - POSTO DE COMBUSTÍVEL - SERVIÇOS AFINS - CONTRATO DE ARRENDAMENTO - OBRIGAÇÕES - DESCUMPRIMENTO - *PACTA SUNT SERVANDA* - VIOLAÇÃO - INADMISSIBILIDADE - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - POSSIBILIDADE - SUCUMBÊNCIA - FIXAÇÃO

**Ementa:** Apelação. Ação de resolução de contrato. Inépcia e impossibilidade jurídica do pedido não caracterizadas. Arrendamento de posto de combustível. Descumprimento de obrigações com a fornecedora de combustível. *Pacta sunt servanda*. Reintegração de posse. Possibilidade.

- A inépcia da petição inicial somente deve ser acolhida “quando o vício apresenta tal gravidade que impossibilite a defesa do réu, ou a própria prestação jurisdicional”.

- Não há que se falar em impossibilidade jurídica do pedido quando o pedido encontra pleno respaldo nas regras contratuais estabelecidas no Código Civil.

- Apesar da similitude entre os vocábulos locação e arrendamento, não é aplicável a Lei nº 8.245/91 indistintamente a um e outro. Para se aplicar a lei de locação, o objeto do contrato deve ser um imóvel. Já no caso do arrendamento, o contrato pode prever outras circunstâncias que importam na possibilidade de resolução imediata da avença.

- Tendo as partes assinado o contrato dentro dos limites de sua autonomia, não podem, quando inadimplentes, tentar contornar o princípio *pacta sunt servanda* sob o pretexto de supostas ilegalidades no instrumento.

APELAÇÃO CÍVEL N° 1.0702.05.228444-6/005 - Comarca de Uberlândia - Apelante: KDS Comércio de Petróleo Ltda. - Apelado: Posto Jarana Ltda. - Relator: Des. NILO LACERDA

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR PRELIMINARES. DAR PARCIAL PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 2 de maio de 2007. - *Nilo Lacerda* - Relator.

### Notas taquigráficas

Proferiu sustentação oral, pelo apelante, o Dr. Jacob Lopes de Castro Máximo, que, após a sustentação, fez o seguinte requerimento:

Requeiro a V. Ex.<sup>as</sup>, neste momento, que, em antecipação de tutela, que é permitido, inclusive, em segunda instância, seja deferido e comunicado ao MM. Juiz *a quo* para que cumpra, inclusive, a reintegração de posse imediata até hoje não cumprida, por questão de coerência e de respeito às coisas da justiça. Pela confirmação da sentença de primeiro grau, pela sua justiça e pelo deferimento que se requer aqui agora da tutela antecipada, já inclusive deferida no julgamento do agravo e até hoje não cumprida, para que seja feita a costumeira justiça. Obrigado.

O *Sr. Des. Nilo Lacerda* - Acho que deveríamos julgar antes esse requerimento feito da tribuna com relação à tutela antecipada para reintegração de posse que já teria sido dada em primeira instância e confirmada no agravo de instrumento sob o qual pende um recurso.

Entendo que o momento não é oportuno para julgamento, pelo menos em princípio, dessa questão suscitada em relação à antecipação de tutela, uma vez que, se ela foi deferida em primeira instância e confirmada a antecipação dessa tutela pelo Tribunal, e estando

pendente o recurso no agravo de instrumento de um agravo de instrumento para tentar destrancar a decisão que negou seguimento, trancou o recurso especial, a questão deve ser resolvida através de um requerimento ao juiz de primeiro grau, uma vez que é sabido por todos que o agravo de instrumento não tem o poder de suspender a decisão proferida. Então, a mim me parece que deve ser remetida a decisão para o juiz de 1º grau.

O *Sr. Des. Alvimar de Ávila* - Com o Relator.

O *Sr. Des. Saldanha da Fonseca* - Até porque também a antecipação de tutela exigiria, de nossa parte, um melhor exame das condições para o seu deferimento, daí por que eu acompanho o Desembargador Relator.

O *Sr. Des. Nilo Lacerda* - Então, fica indeferido o requerimento.

Eu ouvi com atenção as palavras dos ilustres oradores, Dr. Gustavo França e Dr. Jacob Lopes de Castro Máximo, que usaram a tribuna brilhantemente, como sempre.

Em juízo de admissibilidade, conheço do recurso. Próprio, tempestivo, regularmente processado e preparado.

Trata-se de recurso de apelação aviado contra a sentença de f. 168/172, que julgou procedente o pedido de rescisão contratual cumulado com perdas e danos e cobrança de multa formulado pelo Posto Jarana Ltda. em face de KDS Comércio de Petróleo Ltda.

Na r. sentença atacada, o MM. Juiz *a quo* entendeu que a matéria discutida nos autos é unicamente de direito e, portanto, possível o julgamento antecipado da lide. Refutou as alegações da apelante no sentido de que a relação havida entre as partes era locatícia, em face da ausência de provas nesse sentido. Então, en-

tendendo pela validade do contrato de arrendamento firmado entre as partes, verificou o descumprimento contratual por parte da apelante, pois não foi cumprida a exclusividade da bandeira Texaco na venda de combustíveis por parte da apelante. Além disso, ressalta que a prova da alegação de que o cadastro da ANP mostra que a apelante tinha autorização para a utilização de bandeira branca não inspira credibilidade. Diante disso, indeferindo a pretensão de indenização por perdas e danos, julgou procedente o pedido de reintegração de posse e de rescisão contratual, condenando a apelante ao pagamento da multa de 20%, nos termos do contrato, a ser liquidado posteriormente. Condenou, ainda, a apelante ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, estes últimos arbitrados em R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Pelas razões de f. 194/234, a apelante busca a reforma da decisão proferida, preliminarmente requerendo o reconhecimento de inépcia da petição inicial, por falta de causa de pedir e pela narração dos fatos não decorrer logicamente de uma conclusão. Ainda em sede de preliminares, pugna pelo reconhecimento de carência da ação da apelada, em face da impossibilidade jurídica do seu pedido. Aduz, ainda, que houve cerceamento de defesa, porquanto houve julgamento antecipado da lide, mesmo havendo pedido de produção de provas.

No mérito, aduz que o contrato firmado entre as partes é, na realidade, um contrato de locação. Além disso, tece comentários acerca da similitude entre os contratos de locação e de arrendamento, aduzindo que não há diferenciação prática entre os dois. Alega, ainda, que não pode o apelado requerer a rescisão de contrato com base em cláusula contratual nula, que oculta encargos abusivos e sua potestatividade. Ademais, entende que a antecipação de tutela para a reintegração de posse deferida liminarmente no início do processo foi abusiva, porquanto posteriormente revogada por este Tribunal, razão pela qual requer indenização pelos prejuízos sofridos. Aduz que o documento produzido pela Texaco foi encomendado pelo

apelado com o intuito de instruir o processo. Entende que o contrato de locação se perfaz apenas com a entrega do bem para o uso do locatário e com o pagamento do preço estipulado pelo locatário, restando, assim, satisfatoriamente cumprido. Aduz que a cláusula que determina o cumprimento do contrato de exclusividade com a Texaco não permite que o seu eventual descumprimento influencie no pacto locatício. Mesmo que assim não fosse, entende que o contrato se encontraria vencido. Por fim, entende que houve sucumbência recíproca no caso em tela, pois os pedidos de indenização por perdas e danos foram indeferidos, devendo ser reduzida a verba honorária fixada.

Contra-razões apresentadas às f. 238/248.

Preliminar de inépcia da petição inicial.

Inicialmente, alega a apelante que a petição inicial é absolutamente inepta. Aduz que a ação para que o locador possa reaver do locatário o imóvel, em qualquer ocasião, é a de despejo. Dessa forma, a via eleita pelo apelado seria imprópria.

Contudo, como se extrai dos autos, o contrato firmado entre as partes é de arrendamento, com regras específicas atinentes ao negócio firmado, de intermediação da compra de combustíveis.

Logo, não há que se falar em inépcia da inicial. Aliás, esta, de acordo com o entendimento do colendo Superior Tribunal de Justiça, somente deve ser acolhida “quando o vício apresenta tal gravidade que impossibilite a defesa do réu, ou a própria prestação jurisdicional” (STJ, 3ª Turma, REsp nº 193.100/RS, Rel. Min. Ari Pargendler, j. em 15.10.01, DJU de 04.02.02, p. 345, citado por NEGRÃO, Theotonio. *Código de Processo Civil e legislação processual em vigor*, 38. ed. Saraiva: 2006, p. 416).

A análise dos autos, contudo, revela que a petição inicial preenche, satisfatoriamente, os requisitos do art. 282 do CPC, sendo que o mo-

do como foram narrados os fatos não importou, em momento algum, em qualquer dificuldade para que o apelante produzisse sua defesa e tampouco para que fosse proferida decisão de mérito acerca da matéria debatida, já que foi reconhecida a validade da relação jurídica advinda do contrato de arrendamento no caso em tela.

Assim, rejeito a preliminar.

*O Sr. Des. Alvimar de Ávila - Também rejeito.*

*O Sr. Des. Saldanha da Fonseca - Rejeito.*

*O Sr. Des. Nilo Lacerda - Preliminar de carência da ação.*

Ainda preliminarmente, aduz a apelante preliminar de carência da ação, pois o pedido do autor seria juridicamente impossível, já que, para o caso em tela, estaria prevista no ordenamento jurídico pátrio a ação de despejo, nos termos da Lei nº 8.245/91.

Mais uma vez sem razão a apelante. O pleito formulado pelo autor, ora apelado, encontra pleno respaldo no ordenamento jurídico brasileiro, já que busca a resolução de um contrato de arrendamento em virtude do inadimplemento das prestações da parte contrária. Como conseqüência de seu pedido, pleiteia a possível reintegração da posse no imóvel arrendado. Logo, verifica-se que o pedido não é juridicamente impossível, estando de pleno acordo com a sistemática do Código Civil, devendo a análise do mérito dirimir a controvérsia.

Portanto, rejeito a preliminar.

*O Sr. Des. Alvimar de Ávila - Com o Relator.*

*O Sr. Des. Saldanha da Fonseca - Rejeito.*

*O Sr. Des. Nilo Lacerda - Preliminar de cerceamento de defesa.*

Alega a apelante, também em sede de preliminar, que o julgamento antecipado da lide teria acarretado cerceamento de seu direito de defesa, visto que entende que seria imprescindível a produção de outras provas capazes de comprovar o seu direito.

O Juízo monocrático, destinatário das provas a serem produzidas, decidiu no sentido de que a matéria sobre a qual versam os autos é eminentemente de direito, não havendo razões para maiores dilações probatórias. Menciona que, nos termos do art. 130 do CPC, o juiz destinatário das provas pode indeferir as diligências inúteis ou desnecessárias à lide.

As provas que a apelante alega ter a intenção de produzir, mencionadas na petição de f. 162/163, procrastinariam o feito, de forma que corretamente indeferidas pelo douto Juiz *a quo*, quando este proferiu a sentença em julgamento antecipado da lide.

A violação contratual resta devidamente comprovada pelos documentos anexados aos autos, bem como não há que se falar que a oitiva de testemunhas teria o condão de desconstituir os contratos assinados entre as partes e anexados aos autos.

Esse o entendimento deste Tribunal, como se extrai dos julgados a seguir:

Ementa: Embargos do devedor. Julgamento antecipado da lide. Cerceamento de defesa. Inocorrência.

A produção de provas em direito é uma garantia do princípio constitucional do contraditório e da ampla defesa, cabendo ao Judiciário, porém, evitar que, sob tal pretexto, o processo se transforme em infundáveis diligências inúteis, máxime quando nele já se encontram todos os elementos necessários ao seguro entendimento da controvérsia (TAMG, 1ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 306.422-6, Rel. Des. Nepomuceno Silva, j. em 16.05.00).

Ementa: Processo civil. Julgamento antecipado da lide. Cerceamento de defesa não caracterizado. Ação de cobrança. Débitos não contestados. Procedência. - Não caracteriza cerceamento de defesa o julgamento anteci-

pado da lide, quando o réu não nega sua condição de devedor dos valores cobrados. As irregularidades administrativas alegadas não invalidam a cobrança, já que, ainda que existentes, a infração seria da Administração Pública, não tendo o condão de neutralizar o direito creditório da apelada. Preliminar rejeitada. Apelação improvida (TJMG, 5ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 1.0686.05.145241-1/001, Rel. Des. Cláudio Costa, j. em 09.03.06).

Dessa forma, não vislumbro na hipótese dos autos as alegadas máculas ao princípio do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório, como alega a apelante.

Do exposto, rejeito a preliminar.

O Sr. Des. *Alvimar de Ávila* - Com os mesmos argumentos descritos pelo Desembargador Relator no voto que acaba de proferir, eu, também, rejeito esta preliminar por não vislumbrar o cerceamento de defesa.

O Sr. Des. *Saldanha da Fonseca* - De acordo.

O Sr. Des. *Nilo Lacerda* - No mérito, pugna a apelante insistentemente na tese defensiva de que o contrato firmado entre as partes é um contrato de locação comercial. Sustenta que não há arrendamento de prédio urbano e que os verbetes locação e arrendamento se equivalem.

Não é desarrazoado o entendimento da apelante, no sentido de que se equivalem os termos locação e arrendamento. Convém a citação de De Plácido e Silva (*Vocabulário jurídico*. 24. ed., Rio de Janeiro: Editora Forense, 2004, p. 140) do vocábulo arrendamento:

[...] O arrendamento tem, assim, feição semelhante ao contrato de locação. Na locação, a coisa também se dá para o uso e gozo do locatário, mediante certa retribuição e pelo prazo que se estipular.

No entanto, o arrendamento se firmou mais especialmente para designar a locação da propriedade imobiliária rústica ou dos prédios não urbanos, reservando-se locação, propria-

mente, para o contrato de aluguel das casas ou prédios urbanos e o de bens móveis.

A despeito da semelhança entre os vocábulos acima citados, entendo que não é o caso de aplicar-se a lei de locação ao contrato em tela. O contrato firmado no caso dos autos (f. 22/24) não é um contrato de locação não residencial, regulado pelos arts. 51 e seguintes da Lei nº 8.245/91, pois não dispõe unicamente da cessão do local onde se realiza o comércio, mas regula diversas outras questões.

Pela análise do contrato de f. 22/24, verifica-se que o objeto do contrato não é apenas o arrendamento do posto de combustível, mas também de seus serviços afins. Dentre as obrigações da arrendatária, encontram-se a manutenção da bandeira Texaco no posto de combustíveis e o respeito a todas as cláusulas constantes do contrato de promessa de compra e venda mercantil e comodato firmado entre a Texaco do Brasil S.A. e o apelado (f. 15/20).

Verifica-se, portanto, que o contrato não é apenas para que a apelante exerça comércio naquele lugar, no endereço contratado. Envolve uma série de outras obrigações constantes do contrato em vigor entre o apelado e a Texaco do Brasil S.A. (f. 15/20). Ou seja, o contrato de arrendamento tem por objeto o comprometimento da arrendatária às cláusulas e condições de fornecimento de petróleo e, repita-se, do contrato firmado entre o apelado e a Texaco do Brasil S.A. (f. 15/20).

Portanto, a violação do contrato não importa em direito à ação de despejo, porquanto o que se busca no caso presente não é a reobtenção da posse direta do bem. O que se busca no presente caso é o restabelecimento no posto de combustíveis, objeto do presente debate, das regras do contrato de promessa de compra e venda e comodato acima citado.

Ora, caso o apelado simplesmente deixasse que a apelante descumprisse o contrato de comodato seria responsabilizado pela Texaco do Brasil S.A. pelo inadimplemento das obrigações contratuais. A notificação de f. 27/30

comprova que a Texaco do Brasil S.A. buscava a proteção de seus direitos, pois o fornecimento de produtos deveria ser exclusivo naquele posto de combustível, nos termos do contrato firmado com o apelado.

O documento de f. 31 contém o mesmo entendimento, revelando que o contrato de comodato havia sido descumprido desde outubro de 2004.

O contrato de arrendamento de f. 22/24 previu, no § 1º de sua cláusula segunda, o seguinte: “A arrendatária se compromete a cumprir e respeitar todas as cláusulas e condições de fornecimento de petróleo, bem como do Contrato de Comodato, firmado entre a Texaco do Brasil S.A. Produtos Petróleo e a arrendadora, apesar do mesmo estar vencido algum tempo”. (sic).

A própria cláusula prevê que aquelas regras anteriormente estabelecidas deveriam ser obedecidas, mesmo que o contrato eventualmente não estivesse mais em vigor, razão pela qual o descumprimento resta patente. Vale lembrar que ambas as partes assinaram o contrato dentro da autonomia de suas vontades, não podendo, no momento do inadimplemento, violar o princípio *pacta sunt servanda* sob o pretexto de supostas ilegalidades no instrumento.

Lado outro, as provas produzidas nos autos corroboram a tese exposta na r. sentença de primeiro grau. As fotos de f. 38/41 demonstram que o posto de combustíveis não mais ostenta a marca “Texaco”, aparentemente apagada voluntariamente do toldo. A nota fiscal de f. 136, juntada pela própria apelante, demonstra que houve compra de combustíveis de fontes outras que não da Texaco do Brasil S.A.

Além disso, como bem salientou o douto Juiz primevo, não se pode conferir qualquer credibilidade ao documento de f. 147 no sentido de que estaria a apelante autorizada a comercializar combustíveis provenientes de qualquer “bandeira”, por identificar-se como “bandeira branca”. Tal documento é mera cópia de uma ficha de atualização cadastral junto à ANP, sem

qualquer autenticação ou assinatura, que vai de encontro a todas as demais provas dos autos.

Portanto, não há como prevalecerem as teses sustentadas no longo apelo aviado, no sentido de que não houve descumprimento contratual.

Todavia, assiste parcial razão à apelante no que se refere à sucumbência no caso em tela, pois o pedido de indenização por perdas e danos foi julgado improcedente.

Na realidade, os autos carecem de comprovação de qualquer perda por parte do apelado, devendo ser ressaltado, ainda, que, quanto a isso, a decisão já transitou em julgado por não haver recurso.

No entanto, o MM. Juiz *a quo* não julgou o feito parcialmente procedente como seria correto, dividindo-se os ônus sucumbenciais.

Por essa razão, reformo a r. sentença apenas no que se refere a seu dispositivo, que deve prever a parcial procedência do pedido, com a atribuição de 10% das custas processuais e honorários advocatícios ao apelado, restando os demais 90% a cargo do apelante.

Logo, rejeito as preliminares argüidas e dou parcial provimento à apelação, para reformar a r. sentença no que se refere à verba sucumbencial, atribuindo 90% das custas e honorários advocatícios à apelante e 10% ao apelado, mantendo integralmente a r. sentença recorrida em seus demais aspectos, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais divididas pelas partes, 90% pelo apelante e 10% pelo apelado.

O Sr. Des. Alvimar de Ávila - Sr. Presidente, da análise que fiz dos autos, chamou-me a atenção o contrato de arrendamento de f. 22 e 24, que V. Ex.<sup>a</sup> transcreve no seu voto, no § 1º da cláusula que diz o seguinte: “a arrendatária se compromete a cumprir e respeitar todas as cláusulas e condições de fornecimento de petróleo, bem como do contra-

to de comodato, firmado entre a Texaco do Brasil S.A. Produtos de Petróleo e a arrendadora, apesar do mesmo estar vencido há algum tempo”. É o que ouvi da tribuna por parte do ilustre advogado.

Daí por que também estou dando parcial provimento ao recurso, apenas e tão-somente, para reformar a sentença, no que se refere ao provimento parcial, conforme fez V. Ex.<sup>a</sup>.

Estou acompanhando V. Ex.<sup>a</sup> na integridade do seu voto e, no que se refere ao pleito

feito pelo Posto Jarana, salvo engano, entendo que V. Ex.<sup>a</sup>, com os autos, em decisão monocrática, com mais conhecimento sobre a matéria poderá ou não apreciar o pleito feito da tribuna.

É como voto, Sr. Presidente.

*O Sr. Des. Saldanha da Fonseca - De acordo.*

Súmula - REJEITARAM PRELIMINARES. DERAM PARCIAL PROVIMENTO.

-:-