
INDENIZAÇÃO PELA PERDA — QUANDO DESCABE**RESUMO**

- O contrato de locação, pactuado entre as partes, foi expresso em afirmar que o locatário, embora comerciante no ramo de "bar e restaurante", não tinha ponto comercial e tinha por objetivo a instalação do "seu estabelecimento comercial nesse ramo, com todo o aparelhamento necessário" (f.). - Acrescente-se, como afirmado na inicial da renovatória, que o "referido imóvel faz parte de um todo que além do restaurante lanchonete, possui também um posto de abastecimento de combustível e auto serviços com contrato distinto e objeto de outra ação, que será ajuizada simultaneamente na mesma comarca" (f.). - Como preleciona NASCIMENTO FRANCO, correspondendo o fundo de comércio a um complexo de bens atinentes ao estabelecimento, dentre os quais ressaltam a clientela e o ponto, certos imóveis já definem, por sua própria localização, a prevalência do ponto diante da rotatividade da clientela. É o que ocorre nas estações rodoviárias, ferroviárias, aeroportos, salas de espera de teatros, cinemas, museus, clubes etc. Por isso, inexistente direito de indenização pela perda do ponto ("Ação Renovatória", p. 268-269). Conseqüentemente, não haverá falar-se de indenização da clientela. - No caso presente - lanchonete situada em posto de abastecimento localizado em estrada - aplica-se esse entendimento, já que a clientela é rotativa - usuários da rodovia -, que são atraídos não só pelas excelências dos serviços de alimentação, mas precipuamente pela prestação de serviços de abastecimento, oficina, borracharia, sanitários etc. Prevalece, portanto, o fator "ponto". - Como se viu pela prova, o "ponto comercial" já existia, não tendo sido criado pelo apelante mas pelos apelados. Por conseguinte, a retomada não causou qualquer perda relativa ao "fundo de comércio", eis que este já preexistia. Inocorreu empobrecimento do apelante em favor do enriquecimento ilícito dos apelados. - Daí a razão pela qual as verbas postuladas na inicial - danos causados ao fundo de comércio, despesas de desocupação, perda de clientela, lucros cessantes - se mostram inacolhíveis em face da prova existente. - Impressiona, à primeira vista, que a retomada tivesse sido fundamentada no uso próprio para destinação do imóvel para atividade diversa daquela explorada pelo locatário. - Ao exame mais profundo, todavia, chega-se à conclusão de que o apontado "desvio de uso" se mostra inócuo para justificar qualquer apenação. - A Lei 8.245/91 admite a retomada para uso próprio (art. 52, II) no mesmo ramo do locatário, "se a locação envolvia o fundo de comércio, com instalações e pertences" (§ 1º). Diante do que ficou exposto anteriormente, se os apelados tivessem calcado o pedido de retomada nessa hipótese, também seriam beneficiários da presunção de sinceridade diante da incontestabilidade de não ter o apelante formado o fundo de comércio e as características do imóvel. - Deve-se concluir, portanto, que, se os apelados estivessem imbuídos de má-fé ao mascarar a futura destinação do imóvel, objetivando com isso uma posição processual de vantagem, estariam praticando ilícito impossível. - Em resumo, a deslealdade processual é relevante quando armada de potencialidade capaz de determinar dano à formação do convencimento do Juiz. Isto inocorreu na espécie, pois, qualquer que fosse a declarada destinação do imóvel, o resultado do processo seria o mesmo. É o que se colhe da sistemática do CPC (arts. 17 e 18). - Dessa forma, a previsão da Lei 8.245/91 - direito a indenização ... se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado (art. 52, § 3º) - não pode ser interpretada somente em seu conteúdo formal e gramatical, mas sim de forma sistemática e teleológica. NASCIMENTO FRANCO aponta a natureza punitiva dessa disposição, a justificar sua aplicação restrita (op. cit., p. 265). Por outro lado, indeniza-se o dano com o escopo de recompor um patrimônio. Afirmada a inoccorrência da lesão patrimonial, não se justifica o reconhecimento da obrigação de indenizar. - Acrescente-se, por derradeiro, que é

inaplicável a multa prevista no art. 43, par.ún., da Lei 8.245/91 - aliás sequer postulada - por falta de tipicidade. - Pelo exposto, nego provimento à apelação. Ac. de 16-10-1996 Revista dos Tribunais, Março de 1997 - Vol. 737 - Pág. 316 EMFOR 622

EMENTA

Tratando-se de imóvel situado em estrada e destinado a serviço de lanchonete e posto de abastecimento, com clientela rotativa, não há que se falar em indenização pela perda do "ponto comercial" preexistente.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais