

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

CHEQUE E NOTA PROMISSÓRIA

Recurso apelação 59.374
Julgado em 03/04/1978

DIREITO DO TITULAR PROPRIETÁRIO DESAPROPRIADO

RESUMO

- Trata-se de ação de indenização promovida por sociedade comercial que explorava o ramo de posto de serviços para veículos no imóvel que foi desapropriado pela ré. - A autora era a proprietária do imóvel também e em outro processo cuidou-se de fixar a indenização devida pela desapropriação. - A sentença concedeu apenas as verbas correspondentes às despesas de mudança e remoção de maquinários, negando indenização pela perda do fundo de comércio e pagamentos a empregados. - O douto magistrado entendeu indevida a verba referente ao fundo de comércio sob a consideração de que a autora não mantinha contrato de locação e a proteção em apreço é atribuída só a quem é inquilino, não ao proprietário do prédio. - O 1º Grupo, em acórdão de lavra do eminente Juiz ÁLVARES DA CRUZ, nos embargos infringentes nº 11.019, de São Paulo, teve ensejo de examinar a natureza jurídica do fundo de comércio, em face da desapropriação, sustentando o douto Relator, como já o fizera em outra oportunidade, que a proteção jurídica merecedora da indenização exige a existência da atividade mercantil criadora do fundo, não se tratando de tutelar o comerciante ou o tipo de contrato que tenha lavrado com o locador. É o estabelecimento, como elemento componente da empresa (atividade economicamente organizada), que recebe a tutela jurídica, não simples relações privadas entre locatário e locador. Assim, "dirigindo-se a desapropriação contra imóvel onde se acha sediado o estabelecimento, base inerte e estática da atividade econômica organizada pelo empresário", cabe indagar se, em consequência da expropriação, houve a perda funcional dessa atividade que proporciona os lucros a seu titular. - Por aí já se pode adiantar que também na hipótese de o empresário ser o proprietário do imóvel expropriado sua atividade é prejudicada, cessam os lucros que auferia. Ora, se esse prejuízo decorre do ato expropriatório, não se compreende a que título pode ser negada a indenização, "data venia". - Ainda sobre o assunto tornam-se adequados os ensinamentos do Prof. RUBENS REQUIÃO, que, depois de estudar os elementos componentes do fundo de comércio, alude ao direito de indenização ao empresário, fazendo abstração do imóvel onde se situa atividade, e isso porque é assegurado o direito de transferência do estabelecimento a outro local. - Referindo-se aos contratos, como o de locação, aduz que "os contratos não integram o estabelecimento comercial, pois são elementos da empresa", referem-se ao instrumento de ação que é o fundo de comércio, ou "azienda", mas não o integram. - E de fato só a empresa faz contratos e estes tornam-se elementos de sua atividade, enquanto o fundo de comércio é seu instrumento. - Por assim considerar, salienta o renomado comercialista dizendo que "não devemos, pois, em princípio, incluir os contratos como elementos componentes ou constitutivos do fundo de comércio, pois integram a empresa", concluindo com a assertiva de que o ponto se destaca nitidamente da propriedade, constituindo bem incorpóreo, não se considerando o contrato de locação renovável compulsoriamente como elemento do fundo de comércio "mas sim, fonte de um direito que é a tutela do ponto comercial, esta, sim, integrante do fundo de comércio, como bem incorpóreo que é" (Cf. "Curso de Direito Comercial", 4ª ed., pág. 171). - Feita, portanto, a abstração do contrato de locação e tendo em vista que a autora deixou de exercer sua atividade empresarial em decorrência do ato expropriatório, perdendo o fundo de comércio, cabe-lhe indenização por isso. - Foi o que decidiu, aliás a 2ª Câmara na apelação nº 59.374, SP, em acórdão relatado pelo já citado Juiz ÁLVARES CRUZ, reconhecendo proteção legal ao fundo de comércio de que é titular o proprietário do imóvel desapropriado. - Quanto às importâncias devidas a esse título, deve-se dar prevalência ao laudo do perito judicial, ressaltando-se, neste passo, que a prova

colhida no processo cautelar não perdeu sua eficácia, como sustenta a ré nas razões de apelação. -
..... - A autora faz jus também às verbas correspondentes aos
pagamentos feitos aos empregados, uma vez que são elas resultantes diretamente da paralisação das
atividades. Estando diretamente ligadas ao ato expropriatório, não cabe supor que seriam devidas em futuro
incerto, numa eventual despedida por motivo diverso, "data venia" do ilustre Magistrado. -
..... - Relativame

EMENTA

Tem proteção legal o fundo de comércio de que é titular o proprietário do imóvel desapropriado.