

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS

Recurso

ms .

INDENIZAÇÃO — VALORES QUE DEVE ABRANGER

RESUMO

- ... o ponto nodal da questão é de saber-se se, em ação expropriatória, pode-se incluir, no valor da indenização as importâncias correspondentes ao "fundo de comércio", quando, no imóvel expropriado, funciona empresa mercantil. A jurisprudência, quando se trata de imóvel conferido em locação, tem entendido que a questão deve ser dirigida em ação própria, na qual o locatário titular do fundo de comércio e deste despojado, por via do procedimento expropriatório, tem o direito de postular perdas e danos, ao Poder expropriante. - Ocorre que, no caso, o fundo de comércio (em dois imóveis) pertence aos próprios expropriados. Estes eram, ao mesmo tempo, proprietários e comerciantes, exercendo as atividades mercantis nos prédios dos quais já foram desapossados, em decorrência do procedimento expropriatório. Em havendo essa coincidência, sendo o dono do imóvel expropriado, também, proprietário do fundo de comércio, é justo e legal que a avaliação compreenda ambos os direitos, mesmo tendo em vista o princípio da economia processual. - Com efeito, ensina JOSÉ CRETELLA JÚNIOR: "Como primeira hipótese que deve ser considerada, temos aquela em que o expropriado é titular do fundo de comércio, ou seja, há coincidência entre o expropriado e o titular do fundo. O expropriado explora fundo de comércio em propriedade sua. Nesse caso, a indenização devida pelo estado em virtude da expropriação do imóvel não é uma indenização simples, mas acrescida do valor do fundo de comércio, de que é titular o expropriado. O não pagamento da parcela correspondente ao valor do fundo de comércio determinaria o pagamento de indenização injusta, à qual se teria retirado o dano ou prejuízo sofrido pelo proprietário". - E após repisar os argumentos sobre a indenizabilidade do ponto comercial, arremata o ilustre administrativista: "Se o fundo de comércio pertencer ao locatário, não há a menor dúvida de que será necessária a ação direta para obter o quantum devido, mas tratando-se do próprio proprietário do imóvel e titular do fundo, o princípio da economia do Juízo, espécie do princípio da economia dos valores jurídicos, impõe que se dispense a ação direta, admissível apenas na outra hipótese" ("Coms. à Lei da Desapropriação", pág. 452). - In casu, em sendo os proprietários dos imóveis expropriados, ao mesmo tempo titulares do fundo de comércio, não há como se lhes exigir, sem ofensa ao princípio da economia processual, o ajuizamento de outra ação, com todas as suas delongas, quando é certo que a avaliação, no âmbito da expropriatória, pode alcançar os imóveis e os demais pertences ou direitos a estes diretamente vinculados. Ademais, é impossível negar-se, nesse caso, ao titular do fundo de comércio, que é, ao mesmo tempo, proprietário do bem expropriado, a legitimidade para intervir na ação (expropriatória). Ac. de 15-09-1993 Rev. do Sup. Tribunal de Justiça - Abril de 1994 - Nº 56 - Pág. 306 EMFOR 548

EMENTA

Em havendo, na expropriação, cumulação de direitos, eis que o dono do imóvel expropriado é, também, proprietário do "fundo de comércio", é justo e legal que a avaliação compreenda ambos os direitos (o de propriedade e o fundo de comércio), tendo em vista o princípio da economia processual independentemente do ajuizamento da ação direta (artigos 20 e 26 da Lei nº 3.365).