



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.258.122 - MG (2011/0098496-6)

RELATOR : MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO
AGRAVANTE : ALEXANDRE ALVARO FLEURY E OUTROS
ADVOGADO : ROGÉRIO VIEIRA SANTIAGO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARIA HELENA RIBEIRO SILVEIRA E OUTRO
ADVOGADO : SÉRGIO RICARDO DE MELLO SOUZA
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
PROCURADOR : NIVIA MARIA BARBOSA E OUTRO(S)

EMENTA

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. PLEITO DE INDENIZAÇÃO POR FUNDO DE COMÉRCIO PELO LOCATÁRIO DO IMÓVEL EXPROPRIADO. VIA INADEQUADA. NECESSIDADE DE AÇÃO PRÓPRIA. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. A indenização pela perda do fundo de comércio quando pleiteada por terceiro, locatário do imóvel expropriado, exige o ajuizamento de ação própria destinada à busca desse direito, não cabendo a tal pleito a Ação de Desapropriação.

2. Agravo Regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da PRIMEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao Agravo Regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Benedito Gonçalves, Sérgio Kukina (Presidente), Regina Helena Costa e Olindo Menezes (Desembargador Convocado do TRF 1ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília/DF, 23 de fevereiro de 2016 (Data do Julgamento).

NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO
MINISTRO RELATOR



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.258.122 - MG (2011/0098496-6)

RELATOR : MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO
AGRAVANTE : ALEXANDRE ALVARO FLEURY E OUTROS
ADVOGADO : ROGÉRIO VIEIRA SANTIAGO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARIA HELENA RIBEIRO SILVEIRA E OUTRO
ADVOGADO : SÉRGIO RICARDO DE MELLO SOUZA
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
PROCURADOR : NIVA MARIA BARBOSA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

1. Trata-se de Agravo Regimental interposto por ALEXANDRE ÁLVARO FLEURY E OUTROS contra a decisão que negou seguimento ao Recurso Especial, nos termos da seguinte ementa:

ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. PLEITO DE INDENIZAÇÃO POR FUNDO DE COMÉRCIO PELO LOCATÁRIO DO IMÓVEL EXPROPRIADO. VIA INADEQUADA. NECESSIDADE DE AÇÃO PRÓPRIA. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

2. Os Agravantes defendem a reforma da decisão agravada, reafirmando haver dissídio jurisprudencial entre o acórdão recorrido e jurisprudência desta Corte Superior que abarcaria a possibilidade de discussão, em ação expropriatória, acerca de indenização de fundo de comércio no imóvel desapropriado, detido por inquilinos do imóvel, na condição de terceiros interessados.

3. Requerem a reconsideração da decisão agravada ou o julgamento do presente Agravo pelo Órgão Colegiado competente.

4. É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.258.122 - MG (2011/0098496-6)

RELATOR : MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO
AGRAVANTE : ALEXANDRE ALVARO FLEURY E OUTROS
ADVOGADO : ROGÉRIO VIEIRA SANTIAGO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARIA HELENA RIBEIRO SILVEIRA E OUTRO
ADVOGADO : SÉRGIO RICARDO DE MELLO SOUZA
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
PROCURADOR : NIVA MARIA BARBOSA E OUTRO(S)

VOTO

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. PLEITO DE INDENIZAÇÃO POR FUNDO DE COMÉRCIO PELO LOCATÁRIO DO IMÓVEL EXPROPRIADO. VIA INADEQUADA. NECESSIDADE DE AÇÃO PRÓPRIA. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. *A indenização pela perda do fundo de comércio quando pleiteada por terceiro, locatário do imóvel expropriado, exige o ajuizamento de ação própria destinada à busca desse direito, não cabendo a tal pleito a Ação de Desapropriação.*

2. *Agravo Regimental desprovido.*

1. A despeito das alegações dos Agravantes, razão não lhes assiste, devendo a decisão agravada ser mantida pelos seus próprios fundamentos.

2. Verifica-se que o acórdão do Tribunal de origem combatido acompanhou a jurisprudência desta Corte, a qual firma que a indenização de fundo de comércio em favor do locatário de imóvel expropriado pelo Poder Público, não obstante devida, não é arbitrável na Ação de Desapropriação, devendo-se ser discutida em ação própria. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. LOCAÇÃO. FUNDO DE COMÉRCIO. IMISSÃO PROVISÓRIA. DEPÓSITO. DESNECESSIDADE. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. MULTA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. *Hipótese em que o Tribunal de origem afastou a necessidade,*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

para fins de imissão provisória na posse, de depósito prévio de valor relativo a fundo de comércio apurado em perícia contábil em favor de locatário de imóvel objeto de desapropriação.

2. A solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 535 do CPC.

3. A imissão provisória na posse não deve ser condicionada ao depósito prévio do valor relativo ao fundo de comércio eventualmente devido ao locatário, tendo em vista que o pagamento da indenização, apurada em ação própria, está sujeito à sistemática do art. 100 da Constituição Federal. Precedentes do STJ.

4. Rever os fundamentos do Tribunal de origem para aplicação de multa ao recorrente, demanda, in casu, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, obstado nos termos da Súmula 7/STJ.

5. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido (REsp. 1.337.295 /SP, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, DJe 7.3.2014).



PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PERDA DO FUNDO DE COMÉRCIO POR ATO EXPROPRIATÓRIO. DEMANDA AJUIZADA PELO LOCATÁRIO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. NECESSIDADE DE AÇÃO PRÓPRIA. IMPOSSIBILIDADE DE SE CONDICIONAR A IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE AO DEPÓSITO DE QUANTIA PROVISORIAMENTE APURADA. AFASTAMENTO DA MULTA DO ART. 538, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC.

1. Não ocorre ofensa ao art. 535 do CPC, se o Tribunal de origem decide, fundamentadamente, as questões essenciais ao julgamento da lide.

2. O valor a ser pago na desapropriação deve corresponder real e efetivamente ao do bem expropriado, de modo a garantir a justa indenização prevista no art. 5º, XXIV, da CF/88, motivo pelo qual deve ser incluída a quantia correspondente ao fundo de comércio.

3. Distinta é a hipótese em que a indenização pela perda do fundo de comércio é pleiteada por terceiro, locatário do imóvel expropriado, exigindo-se o ajuizamento de ação própria destinada à busca desse direito.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. A indenização pela perda do fundo de comércio, apesar de devida, deverá ser apurada pela via própria, sujeitando-se o pagamento respectivo ao regime constitucionalmente imposto às dívidas da Fazenda Pública (art. 100 da CF/88), salvo na hipótese em que o ente expropriante não detém tal prerrogativa, inexistindo previsão legal para se determinar o depósito de quantia provisoriamente apurada em laudo pericial e menos ainda para obstar a imissão na posse.

5. Embargos de declaração opostos para prequestionar questão federal não são protelatórios, nos termos da Súmula 98/STJ.

6. Recurso especial parcialmente provido (REsp. 1.395.221/SP, Rel. Min. ELIANA CALMON, DJe 17.9.2013).

3. Destaque-se que o próprio acórdão paradigma do STJ colacionado no Apelo Especial - REsp 406.502/SP - não destoa dessa compreensão, conforme trecho do voto condutor do julgado colacionado no próprio apelo especial, e que elucida o contido na ementa do acórdão.

4. Para melhor compreensão, transcrevamos a ementa do julgado:

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. LOCAÇÃO COMERCIAL DO IMÓVEL. FUNDO DE COMÉRCIO. PERDAS E DANOS. INDENIZAÇÃO. CABIMENTO.

Na desapropriação de imóvel locado para fins comerciais, é assegurado ao locatário, despojado do fundo de comércio, por via do procedimento expropriatório, o direito de ressarcimento por perdas e danos, esteja ele protegido, ou não, pela Lei de Luvas. Precedentes jurisprudenciais.

Recurso provido (REsp. 406.502/SP, Rel. Min. GARCIA VIEIRA, DJ 27.5.2002).

5. Agora, vejamos o trecho do voto condutor do julgado sobre o ponto que interessa a solução do presente recurso:

Assinale-se ainda, acerca da matéria posta em discussão, que a jurisprudência dos tribunais, quando se trata de imóvel objeto de locação, tem entendido que a questão relativa à indenização correspondente ao



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fundo de comércio, decorrente de expropriação, deve ser dirimida em ação própria, mediante a qual o locatário titular do fundo poderá postular perdas e danos ao Poder expropriante.

6. A leitura conjugada da ementa e do voto do acórdão do STJ levantado como paradigma pelos Recorrentes, evidencia que se assentou que, na desapropriação de imóvel locado para fins comerciais, ao locatário despojado do fundo de comércio por via do procedimento expropriatório é assegurado o direito de ressarcimento por perdas e danos. Não traz o paradigma a ilação de que o referido ressarcimento será efetivado por via do procedimento expropriatório, e, sim, que a perda do fundo de comércio é que se deu *por via do procedimento expropriatório*.

7. Diante do exposto, nega-se provimento ao Agravo Regimental.

8. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0098496-6

AgRg no
REsp 1.258.122 /
MG

Números Origem: 10024095760658 10024095760658003 24095760658

EM MESA

JULGADO: 23/02/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **SÉRGIO KUKINA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **DARCY SANTANA VITO BELLO**

Secretária

Bela. **BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ALEXANDRE ALVARO FLEURY E OUTROS
ADVOGADO	: ROGÉRIO VIEIRA SANTIAGO E OUTRO(S)
RECORRIDO	: MARIA HELENA RIBEIRO SILVEIRA E OUTRO
ADVOGADO	: SÉRGIO RICARDO DE MELLO SOUZA
RECORRIDO	: MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
PROCURADOR	: NIVIA MARIA BARBOSA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Intervenção do Estado na Propriedade - Desapropriação de Imóvel Urbano

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: ALEXANDRE ALVARO FLEURY E OUTROS
ADVOGADO	: ROGÉRIO VIEIRA SANTIAGO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: MARIA HELENA RIBEIRO SILVEIRA E OUTRO
ADVOGADO	: SÉRGIO RICARDO DE MELLO SOUZA
AGRAVADO	: MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
PROCURADOR	: NIVIA MARIA BARBOSA E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia PRIMEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Benedito Gonçalves, Sérgio Kukina (Presidente), Regina Helena Costa e Olindo Menezes (Desembargador Convocado do TRF 1ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.