DESAPROPRIAÇÃO — FUNDO DE COMÉRCIO

— Cabe, em princípio, ao locatário do prédio expropriado, indenização pela perda do fundo de comércio e despesas de nova instalação.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Prefeitura Municipal de Campinas *versus* Roland Krum

Apelação cível nº 141.664 — Relator: Sr. Desembargador DIMAS DE ALMEIDA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de apelação cível nº 141.664, da comarca de Campinas, em que é recorrente o Juízo *ex officio*, sendo apelante a Municipalidade de Campinas e apelado Roland Krum: Acordam, em sessão da Sexta Câmara Civil do

Tribunal de Justiça, por votação unânime, fazendo parte dêste o relatório de fls., dar provimento, em parte, aos recursos, para reduzir a condenação a Cr$ 1.673.898,10, computando-se sôbre essa importância os juros e os honorários fixados pela sentença.

Custas da ação e dos recursos, em proporção.

1 — O direito do apelado, em tese, às indenizações provenientes da perda, total ou parcial, do fundo de comércio, e dos encargos de mudanças e novas instalações, é indiscutível. Seabra Fagundes (*Da Desapropriação no Direito Brasileiro*, edição 1949, pág. 420), com apoio no magistério de Goulart de Oliveira, demonstra que tal direito se contém no disposto no art. 31 da lei expropriatória, relativamente ao fundo de comércio; e no parágrafo único do art. 25, da mesma lei, as atinentes às despesas de mudança e reinstalação (ob. cit., pág. 320). Aliás, isso não é contestado pela Municipalidade ré, que apenas se insurge contra a ocorrência da perda de fundo de comércio, na hipótese, e o montante da verba pretendida para as despesas de mudança e novas instalações.

Assim, a sentença, reconhecendo o direito a indenização, é imune a qualquer crítica. Decidiu acertadamente, ao proclamá-lo.

2 — Também não comporta reparos a respeitável sentença, ao conceder, no montante estimado pela perícia, a verba destinada a indenizar as despesas de mudança e de reinstalação; assim como aquelas verbas complementares referentes ao dispendido na vistoria. Com isso não descumpriu o art. 25, parágrafo único, da lei expropriatória, pois a "modicidade" ali referida é relativa, não excluindo o vulto global das despesas (Seabra, ob. cit., pág. 320, nº 367). Desde que o locatário se viu, pela ocorrência da desapropriação, obrigado a suportá-las, cabe ao poder expropriante o dever de indenizá-las; ainda que o valor das novas instalações seja superior, como ocorre na espécie, ao simples custo das instalações primitivas. A desapropriação é a causa principal da origem de tais despesas; e nem se poderá pretender, porque ilógico, e quiçá impossível, que o locatário faça as novas instalações até apenas o preço de custo antigo, das instalações removidas; ou que as faça segundo o padrão do local anterior, se compelido foi a se transferir para outro que reclama, pelas suas condições, instalações mais adequadas.

Na espécie, a verba de Cr$ 1.609.230,10, encontrada pela vistoria *ad perpetuam* se acha regularmente escriturada na contabilidade do autor. Representa o custo real da mudança e reinstalação; e, não demonstrado que é inexata em sua conclusão, não há como recusá-la. As despesas da aludida vistoria, comprovadas pelas contas judiciárias de fls., são a seu turno irrecusáveis, pois foram necessárias a garantir o direito do autor ao reembôlso ou indenização do custo da mudança e reinstalação.

3 — Mas, no tocante à verba relativa à perda do contrato regido pela Lei de Luvas, a respeitável sentença não deve subsistir.

Reconheceu a respeitável decisão que o autor não perdeu o "ponto" comercial; nem a clientela, esta aumentada até, talvez em decorrência, em parte, de melhores instalações no nôvo local. O fundo comercial, por conseguinte, foi inatingido pelo ato expropriatório ou suas conseqüências. Certa, sem dúvida, em face da prova pericial, essa conclusão da sentença.

Ainda, certa a sentença ao declarar que não é, na espécie, indenizável o direito à renovação do autor, como locatário; pois não ignorava êle, com o advento da lei municipal nº 640, de 1951, o plano urbanístico que reclamou, anos depois, a desapropriação do prédio locado.

Não obstante, concedeu verba para indenização correspondente a perda do contrato de locação no imóvel expropriado. E a concedeu, com base nos laudos que o estimaram através de cálculos e princípios utilizados para a apuração de prejuízos decorrentes da perda do lucro que a manutenção do contrato locativo poderia propiciar.

Ora, se não ocorreu perda do fundo de comércio; nem do "ponto" comercial; se o autor, nas novas instalações, logrou obter até melhoria da rentabilidade de suas atividades, tanto que o volume das suas vendas aumentou consideràvelmente, a circunstância de estar ligado a outro contrato e a outra locação não lhe acarretou prejuízo que a perícia aponte, convincentemente. Tal prejuízo, em face das condições já expostas, sòmente poderia se constituir pela diferença entre o aluguel e encargos que suportava no prédio expropriado, e aquêles a que estivesse submetido no nôvo prédio alugado. Isso nos demonstrou o autor; mesmo porque os laudos periciais favoráveis à sua pretensão, colhidos na vistoria *ad perpetuam*, omitiram essa circunstância porque o autor dela não cogitou nos seus quesitos.

Os elementos constitutivos do fundo de comércio, protegível pela Lei de Luvas, são os decorrentes dos direitos oriundos do contrato, e das coisas corpóreas por êle também abrangidas (cf. Buzaid, *Renovatória*, pág. 242). Indenizado o autor, em conseqüência da expropriação, do valor destas últimas, para obter a compensação pelos primeiros, indispensável a demonstração de que pela cessação do contrato, prejuízos sofreu. O simples direito à possível renovação, em si próprio, não é indenizável; pois pode não ser acolhido, ou sê-lo em bases econômicas mais gravosas, como, aliás, sempre acontece.

Daí porque, aceitar-se, como fêz a respeitável sentença, o hipotético prejuízo apontado pelos laudos de fls., será desacêrto, e conclusão divorciada da realidade, estribada apenas na hipótese de lucro presumido, extraído de um raciocínio puramente teórico.

Essa a razão pela qual, com os elementos dos autos, não é de se atribuir ao apelado qualquer importância a título de indenização pela extinção do contrato de fls.

4 — A verba para honorários é irrecusável. Tratando-se de indenização, desta não se pode desfalcar os honorários carregando ao indenizado a obrigação de pagá-los ao advogado que defendeu seu direito. A base de 20% é a usual em casos que tais, e não constitui exagêro, calculado sôbre o total da condenação, a final, imposta à ré.

5 — As custas da ação devem ser proporcionadas. O autor decai de parte da pretensão, aquela de obter indenização pela cessação do contrato de locação que mantinha no imóvel expropriado.

São Paulo, 18 de março de 1965. — *Dimas de Almeida*, Presidente e Relator. — *Olavo Tabajara*. — *Nogueira Garcez*.

RELATÓRIO

1 — O autor se encontrava estabelecido comercialmente, com loja de calçados, à Rua 13 de Maio nº 355, na cidade de Campinas. A locação do prédio se regulava por contrato sob âmbito do Decreto nº 24.150, a conhecida Lei de Luvas, contrato já renovado uma vez, e ainda possível de nova renovação, devidamente inscrita no Registro Imobiliário.

A Municipalidade de Campinas, para obras de alargamento de via pública, decretou e levou a efeito a desapropriação do imóvel; e, em conseqüência, o autor teve que transferir o seu estabelecimento para outro local, na mesma rua, em outro prédio.

Para haver a indenização correspondente às despesas de mudança e nova instalação, bem como a importância relativa ao valor do fundo de comércio, move a presente ação, pedindo o pagamento da importância total verificada pela vistoria *ad perpetuam*, ou a que fôr arbitrada, acrescida de juros a partir da desocupação, custas e honorários de 20%.

2 — A Municipalidade ré contestou; entende inexistir o direito à indenização pela perda do fundo de comércio, pois êste não desapareceu; apenas se transferiu para outro lado, bastante próximo, e que possibilitou melhoria nas instalações e com acen-

tuado reflexo no movimento comercial do autor. Outrossim, entende exagerada a parcela arbitrada para despesas de mudança e nova instalação. E a final, nega o direito à indenização pela perda do contrato, pois quando êste se realizou, já conhecia o autor a existência do decreto expropriatório.

3 — O feito foi saneado sem incidentes. Após instrução e debates, a sentença de fls. julgou procedente a ação, fixando a indenização correspondente à perda do contrato e despesas de mudança e reinstalação, em Cr$ 2.698.938. Concedeu juros compensatórios sôbre essa importância, a partir da emissão de posse, ocorrida no processo expropriatório, e honorários de 20% sôbre a condenação. Recorreu de ofício.

4 — Apela a Municipalidade. Pretende que a indenização se restrinja às despesas de mudança, e pelo valor das instalações; e o não cabimento dos honorários, cuja fixação considera elevada.

Processou-se o recurso voluntário regularmente, oferecendo o apelado contra-razões. Preparo a final.

São Paulo, 19 de fevereiro de 1965. — *Dimas Rodrigues de Almeida.*