DESAPROPRIAÇÃO — LOCATÁRIO — INDENIZAÇÃO — FUNDO DE COMÉRCIO

— Tem o locatário direito ao ressarcimento do dano sofrido, em razão da desapropriação, com a perda do lugar de seu comércio.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Irmãos Scandurra Ltda. *versus* Prefeitura Municipal de São Paulo
Recurso Extraordinário nº 85 276 — Relator: Sr. Ministro
CORDEIRO GUERRA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Segunda Turma do Supremo Tribunal Federal, na conformidade da ata de julgamento e notas taquigráficas, à unanimidade de votos, em conhecer e dar provimento ao recurso.

Brasília, 19 de abril de 1977. *Djaci Falcão*, Presidente. *Cordeiro Guerra*, Relator.

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Cordeiro Guerra: O ilustre Presidente Aniceto Lopes Aliende, ao admitir o apelo extraordinário, assim resumiu a controvérsia:

"1. Cuida a espécie de ação ordinária de indenização movida pela firma Irmãos Scandurra Limitada contra a Municipalidade de São Paulo. A autora, alegando ter sofrido efetivos prejuízos com a desapropriação parcial do imóvel de que era locatária, pleiteou da Municipalidade o pagamento correspondente.

A sentença de primeira instância julgou a ação procedente, em parte, condenando a ré ao pagamento da quantia de Cr$ 201 065,51, mais verbas acessórias, negada a correção monetária. A Terceira Câmara deste Tribunal, por maioria de votos, deu provimento ao recurso oficial e ao voluntário da ré, resultando a improcedência da ação. O voto vencido, neste julgamento, que reduzia a indenização a ..... Cr$126 182,33, e concedia correção monetária, ensejou embargos infringentes, rejeitados pelo acórdão de fls. 286.

2. Contra o acórdão dos embargos interpôs a autora o presente recurso extraordinário, com fundamento nas alíneas *a* e *d* do permissivo constitucional. Argüi ofensa ao art. 107 da Constituição; e discrepância com os julgados insertos na *RT* 467/143; 438/186; e nos *Julgados do Tribunal de Alçada Civil*, edição Lex, 15/158.

3. Dou seguimento ao apelo extremo.

Demonstrada a ocorrência do efetivo prejuízo para o particular, em decorrência de ato expropriatório, que reduziu o espaço útil de imóvel locado, e impossibilitou o acesso da freguesia, para realização de obras no local, o tema da responsabilidade do Poder Público, que o recurso suscita, envolve questão de direito federal em que ainda reina conhecida divergência. O dissídio jurisprudencial, que a recorrente aponta, encontra-se comprovado, em face dos paradigmas invocados. E o enfoque do litígio, sob o ângulo do art. 107 da Constituição Federal, desvenda campo que, em princípio, permite a inovação da alínea *a* do art. 119, III, da Carta Magna.

4. Pelas razões expostas, admito o presente recurso extraordinário."

Sustenta a recorrida que a desapropriação é ato de direito público e não simples ato funcional estando, portanto, fora do âmbito do art. 107 da CF, e, não prevendo a lei expropriatória qualquer indenização ao locatário, esta é inadmissível, sobretudo em se tratando de locação não regida pela lei de luvas.

A douta Procuradoria-Geral, por seu ilustre Procurador Walter José de Medeiros, assim opina:

"Controverte-se, no caso, o cabimento de indenização por prejuízos causados, em virtude de desapropriação, a locatário de imóvel sob contrato não regido pela Lei de Luvas.

Em embargos infringentes, em que se confirmou o acórdão prolatado na apelação, o eg. Tribunal paulista entendeu indevida a indenização postulada, aduzindo o argumento de que, não tendo a locatária direito à indenização no caso de perda da posse para o locador, por idêntica razão não deveria tê-la por parte do sucessor do domínio, seja o particular, seja o Poder Público. Acrescentou a isto o fato de não haver a recorrente perdido seu fundo de comércio nem ter sido obrigado a mudar-se do local (fls. 287).

Inconformado, interpõe a vencida recurso extraordinário pelas alíneas *a* e *d*, onde increpa o v. acórdão impugnado de ofensivo do art. 107 da Constituição Federal e de discrepante dos arestos trazidos a confronto.

Quer-nos parecer procedente o apelo em tela por qualquer dos fundamentos invocados.

Não se nega, em princípio, a existência dos sérios prejuízos advindos ao comércio da recorrente pela ação da Municipalidade na realização de obras para alargamento da via pública onde está localizado o seu estabelecimento. Eloqüente, a propósito, o laudo oferecido pelo perito em que se louvou a própria recorrida (fls. 81), no qual, a par da verba arbitrada a título de defasagem de vendas, no valor de Cr$ 126 182,33, se fixaram também os lucros cessantes, reputados indevidos pelos ilustrados votos vencidos que julgavam, em parte, procedente o pedido de indenização (fls. 252).

Verificados os danos, não há fugir à incidência da regra contida no art. 107 da Constituição Federal, onde se insere o princípio da responsabilidade objetiva do Estado.

Primeiro de tudo, não pode haver lugar para a distinção entre locação regida pela Lei de Luvas ou pelo Decreto-lei nº 4, de 1966. Pressuposto da responsabilidade objetiva é puramente o dano, independentemente da apuração da culpa. Assim, verificado o dano, indisputável é a obrigação de indenizar. Mormente, porque não se está a postular ressarcimento pelo fundo de comércio, este sim, só merecedor de tutela se protegido pela Lei de Luvas. Mas não é disto que se trata. Na hipótese, a indenização objetiva reparar prejuízos decorrentes da defasagem de vendas, como decorrência da redução do espaço útil do estabelecimento comercial e a realização de obras que impediam o pronto acesso dos clientes.

Por outro lado, não procede, *data venia*, o argumento de que ao locatário seria vedado pedir ressarcimento do sucessor do domínio de parte do imóvel, da mesma forma que direito não teria à indenização pela retomada da posse do locador.

Não existe correlação entre as situações ali descritas com a dos autos. Se ao locatário, em seu acordo bilateral com o locador, é vedado pedir composição dos danos, não significa que em relação a terceiros esteja obrigado a suportar idêntico tratamento. Trata-se de relações jurídicas independentes e não reciprocamente interferíveis. Enquanto persistir no seu comércio, terá o locatário, evidentemente, direito à

indenização por danos que terceiros, como a Administração, lhe causarem. Em nada interfere com esta solução o fato de o seu contrato com o locador estar ou não submetido à Lei de Luvas.

Por último, a sugestão contida no v. acórdão recorrido, com a redução do locativo, em face da diminuição do tamanho do imóvel, é problema que constitui *res inter alios* para a Administração municipal, que não pode, sob esse pretexto, fugir à obrigação de indenizar.

Pelas razões expostas, opina-se pelo conhecimento e provimento do apelo extremo, a fim de que seja parcialmente julgada procedente a ação indenizatória, nos termos exatos em que o fez o douto voto vencido de fls. 289, inclusive quanto à correção monetária, requerida na inicial e devida no caso.

É o parecer."

VOTO

O Sr. Ministro Cordeiro Guerra (Relator): Quem primeiro admitiu a indenização do fundo de comércio nas locações regidas pela Lei de Luvas, em casos de desapropriação, foi o eminente e sempre lembrado Ministro Nelson Hungria, no RE 9 557-MG, e, creio, pode-se dizer, que tal orientação veio a prevalecer no Supremo Tribunal Federal, como se verifica no RE 74 142-SP, de que foi relator o saudoso e eminente Ministro Barros Monteiro, que assim ementou o acórdão:

"Tem o locatário direito ao ressarcimento do dano sofrido, em razão da desapropriação, com a perda do lugar de seu comércio" *RTJ* 65/464.

No mesmo sentido os RE 84 255-SP relator o eminente Ministro Rodrigues Alckmim, em 30.11.1976; RE 83 479-SP, idem, em 5.11.1976; RE 80 697-SP em 30.3.1976, relator o eminente Ministro Leitão de Abreu, e vários outros.

Discutiu, na espécie, se cabível a indenização de locatário não amparado pela Lei de Luvas. Responde afirmativamente Pontes de Miranda (*Comentários à Constituição Federal de 1967, com a EC nº 1/69* — vol. V, p. 454).

No mesmo sentido Seabra Fagundes, como pôs em relevo o eminente Ministro Djaci Falcão no RE nº 79 104-BA — *RTJ* 71/890, embora em caso pertinente à Lei de Luvas.

Recentemente, assim julgou a eg. Primeira Turma, sendo relator o eminente Ministro Bilac Pinto — "Desapropriação. Locação. Embora ausente o fundo de comércio, pode o locatário, com a desapropriação do imóvel locado, sofrer prejuízos de outra natureza, indenizáveis, portanto", RE 81 119-SP — *RTJ* 78/230.

No RE 80 475-SP, esta Turma, sendo relator o eminente Ministro Moreira Alves, admitiu ação do locatário contra o expropriante para haver a indenização de benfeitorias feitas e não abrangidas pelo decreto expropriatório — 18.5.1976.

De quanto exposto, parece-me ter sido vencida a oposição inicial à indenização dos locatários, exemplarmente sustentada, no Rio de Janeiro, pelos ilustres Desembargadores Coelho Branco e Paulo Alonso, RE 65 182-GB, 18.11.1969 — rel. Ministro Djaci Falcão, estendendo-se a proteção aos locatários não protegidos pela Lei de Luvas, mas amparados pelo Decreto-lei nº 4.

Prevaleceu, desse modo, a orientação consagrada pela Justiça do Estado de São Paulo, ap. 171 437 — *RT* 438/186; ap. 183 480 — *RT* 467/143, em casos semelhantes.

É de ver-se que os julgados que assim decidiram procuraram amparo na responsabilidade objetiva do Estado prevista no art. 107 da CF, e ponderável é o argumento de que a desapropriação é ato de

direito público e não simples ato funcional.

Entretanto, há que se considerar o princípio de que todos os direitos são protegidos constitucionalmente, quer sejam reais ou obrigacionais, e que a ninguém é lícito locupletar-se com a jactura alheia.

Relembro, a propósito, o douto voto do eminente Ministro Djaci Falcão: "Quando todos os direitos se acham nas mãos do proprietário torna-se perfeitamente aceitável o sistema de unicidade da indenização. Acontece que, às vezes, como no caso presente, o ato expropriatório atinge direitos de terceiros. Seria injusto que o locatário, que se vê extinguir a locação por força da desapropriação, sofrendo dano patrimonial, não pudesse obter a devida reparação por parte do poder expropriante. Titular de um direito obrigacional, não pode o locatário pleitear a sua inclusão no valor da indenização, diante do critério seguido pela lei específica. Resta-lhe, contudo, a ação direta contra o expropriante, como uma decorrência lógica do preceito constitucional assecuratório do direito de propriedade em sentido amplo, a compreender todos os direitos patrimoniais (art. 153, § 22, CF)" — *RTJ* 71/892

Por esses motivos, acolhendo o parecer do nobre Procurador da República, conheço do recurso e lhe dou provimento, para julgar procedente a ação indenizatória, nos termos exatos em que o fez o douto voto vencido de fls. 1 289, inclusive quanto à correção monetária, requerida na inicial, e devida no caso.

É o meu voto.

EXTRATO DA ATA

RE 85 276 — SP — Rel., Ministro Cordeiro Guerra. Recte.. Irmãos Scandurra Ltda. (Advs., Antônio Mário Salles Vanni e outros). Recda., Prefeitura Municipal de São Paulo (Adv., June Allverici de Melo).

Decisão: Conhecido e provido nos termos do voto do Ministro Relator. Unânime.

Presidência do Sr. Ministro Djaci Falcão. Presentes à Sessão os Srs. Ministros Xavier de Albuquerque, Leitão de Abreu, Cordeiro Guerra e Moreira Alves. 1º Subprocurador-Geral da República, o Dr. Joaquim Justino Ribeiro.

Brasília, 19 de abril de 1977. *Hélio Francisco Marques*, Secretário.