JUSTUTOR

Questão Discursiva 00161

A Prefeitura Municipal de Comarca do interior ajuíza ação de desapropriação contra ■B■, visando a expropriar imóvel de sua propriedade, que se encontra alugado para a empresa ■C■, onde esta instalou a sua sede. Citado, ■B■ apresenta a sua contestação, propugnando pela condenação da expropriante no pagamento da justa indenização, que, no seu entendimento, inclui o valor atinente ao ponto comercial. Contudo, a empresa ■C■, malgrado não tenha sido citada, também comparece aos autos e apresenta contestação, requerendo para si o pagamento do valor atinente ao mencionado fundo de comércio.

Pergunta-se:

a) A empresa ■C■ tem legitimidade passiva para comparecer aos autos da ação expropriatória e contestar o feito? Justifique.

b) A quem deve ser paga a indenização do referido fundo de comércio? Porquê?

c) De que forma se dará esse pagamento? Justifique.

Resposta #002901

Por: Bximenes 21 de Julho de 2017 às 15:32

A possibilidade de contestação e ingresso no feito da empresa “C” justifica-se pelo seu interesse jurídico existente no caso. Com efeito, eventual sentença proferida na ação de desapropriação tem o condão de influir na relação jurídica existente entre o desapropriado-locador, empresa “B”, e o locatário, empresa “C”. A possibilidade se fundamenta na intervenção de terceiros tratada no NCPC, especificamente na modalidade assistência litisconsorcial prevista no art. 124.

O fundo de comércio, de acordo com a legislação civil, é o complexo de bens, corpóreos e incorpóreos, utilizados pelo empresário no exercício de sua atividade empresarial. Destaca-se, ainda, que é elemento passível de relações jurídicas autônomas. No entanto, não se confunde com o mero espaço físico em que se desenvolve a atividade econômica.

Neste toar, questão importante se apresenta no sentido de se determinar se, em caso de ação de desapropriação, o valor referente ao fundo de comércio deve ser incluído no valor da indenização e a quem deve ser pago, se ao dono do imóvel, locador, ou ao locatário, proprietário do fundo de comércio.

Pois bem, por um lado é evidente que se o valor do fundo de comércio incrementou economicamente o imóvel objeto da desapropriação deve, portanto, ser indenizado em corolário ao postulado da justa indenização tratado constitucionalmente, no caso, ainda, não se trata de desapropriação sanção, por isso cabível indenização, inclusive em relação ao valor apurado e referente ao fundo de comércio.

Dito isso, cabe destacar que o titular do direito à indenização é o locatário, por outro lado a indenização do imóvel é direito do proprietário-locador.

Para a solução da controvérsia, ainda, deve-se levar em consideração o princípio da unicidade da indenização, previsto na lei de desapropriação em seu art. 26, o qual estabelece que não se incluirão, no valor da desapropriação, direitos de terceiros contra o expropriado, ainda, em fundamento ao citado princípio, temos o art. 31 o qual dispõe que estão subrogados no preço qualquer direitos e ônus que existam contra o expropriado. Destaca-se, por oportuno, que, no entanto, tais dispositivos, notadamente o previsto no art. 31, não abrange direitos pessoais-obrigacionais, como no caso do locatário e titular do fundo de comércio.

Neste toar, a solução que se impõe em sede jurisprudencial é a seguinte: reconhece-se que o poder público deve indenizar o valor do imóvel para o locador-proprietário. O locatário, por sua vez e caso queira, pode requerer indenização pelo valor referente a fundo de comércio, via ação direta. No entanto, tal pagamento, caso reconhecido, não será incluído no valor da indenização, inclusive são vedadas, em sede de contestação, qualquer discussão que não seja sobre vícios do processo ou sobre o valor da indenização, assim, reconhecido o dever indenizatório referente ao fundo de comércio, deverá ele ser satisfeito por intermédio de precatórios, nos moldes do art. 100 da CF.

Resposta #000527

Por: Thiago Reis 12 de Fevereiro de 2016 às 19:12

a. Sim, tem legitimidade. No caso, a empresa C tem interesse jurídico em que a sentença seja favorável a B, no sentido de a indenização abarcar o valor do fundo de comércio. Trata-se de assistência qualificada, ou litisconsorcial.

b. O estabelecimento - ou fundo de comércio - não se confunde com o edifício, que é o objeto de desapropriação. É um conceito mais amplo, sendo, nos termos do art. 1142, do CC02, "todo um complexo de bens organizado para o exercício da empresa, por empresário ou sociedade empresária". Logo, o fundo de comércio não pertence ao dono do edifício no qual o empresário estabeleceu sua atividade empresarial, mas a este último. Logo, a indenização deve ser paga a "C".

c. Nos termos do art. 182, §3º, da Constituição da República, a desapropriação de imóvel urbano deve ser feita mediante justa e prévia indenização em dinheiro.

Correção #000952

Por: Natalia S H 27 de Junho de 2016 às 01:05

Thiago, tua resposta precisa de uma fundamentação mais consistente, com indicação precisa e técnica. De qualquer forma, está correta, não há qualquer reparo quanto ao mérito.

Correção #000267

Por: Daniela Nadia Wasilewski Rodrigues 12 de Fevereiro de 2016 às 19:30

Thiago, sua resposta está correta, porém trata-se de um concurso pra Juiz, onde o nível de correção é muito alto e se exige muito do candidato. A letra b) ficou bem fundamentada, mas as demais ficaram devendo. Na c) poderia ter sido mencionado que não se trata de desapropriação por sanção, por isso cabível a prévia indenização.

Resposta #004142

Por: Carolina 17 de Maio de 2018 às 18:11

a) C não detém legitimidade para contestar o feito. A relação processual, na ação de desapropriação, se estabelce entre expropriante e expropriado (o proprietário do imóvel), falecendo ao locatário legitimidade para figurar no polo passivo.

B) Sendo o fundo de comércio resultado da atuação do locatário, a este deve ser pago o valor da indenização correspondente, sob pena de enriquecimento sem causa do locador/proprietário.

C) Sendo o expropriante pessoa jurídica de direito público, o pagamento deve ser feito na forma de precatório ou requisição de pequeno valor, a depender do valor. Registre-se que o pagamento não deve ocorrer nos autos da própria ação de desapropriação, mas em ação direta.

Resposta #001155

Por: Rodrigo Brasileiro de Lima 25 de Abril de 2016 às 12:18

A empresa C tem legitimidade processual para integrar a demanda, visto que a sentença no processo de desapropriação lhe atingirá diretamente, formando um litisconsórcio assistencial.

Observa-se que o valor do fundo de comércio, o qual pleteia "C", não faz parte do bem objeto da desapropriação, sendo diverso da propriedade, e que pertence a "C" diante da atividade empresarial que lhe é peculiar, exercida por ele.

A segunda indagação, letra b, a indenização deve ser paga diretamente a "C", pois o fundo de comércio é distinto da propriedade, sendo assim este fundo de comércio de "C", locatório do bem.

A terceira indagação, letra c, que questiona de que forma deve ser efetuado o pagamento, nos leva a análise do art. 182, § 3º, da Carta Magna, que explicita que nos casos de desapropriações o pagamento de indenização de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro, logo, o pagamento do fundo do comércio deve ser pago em dinheiro.

Correção #000957

Por: Daniela Nadia Wasilewski Rodrigues 27 de Junho de 2016 às 16:32

Sua resposta está de acordo com um entendimento anterior do STJ (sinceramente eu até preferia o anterior) e creio que foi cobrada em 2014 pois havia uma mudança recente do entendimento na época. A única parte que você acertou foi quanto ao pagamento do fundo de comércio, que seria pago à empresa C, de resto, creio que você não pontuaria.

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, 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 1337295/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/02/2014, DJe 07/03/2014)

Correção #000954

Por: Natalia S H 27 de Junho de 2016 às 01:10

Rodrigo, tua resposta está correta, mas acredito que falta a citação dos dispositivos legais pertinentes e um maior aprofundamento da resposta. Mas está boa a resposta, e bem organizada.

Resposta #001539

Por: MAF 16 de Junho de 2016 às 12:03

A empresa “C” não tem legitimidade passiva para comparecer aos autos da ação expropriatória. Com efeito, o locatário não tem direito real sobre a coisa alheia, sendo titular, apenas, de direito pessoal/obrigacional com relação ao credor.

Desta forma, o locatário não pode invocar a sub-rogação prevista no artigo 31 do Decreto-Lei 3365/41, mas poderá ajuizar ação própria requerendo o ressarcimento dos prejuízos que lhe tenham sido causados pela expropriação do bem.

Não cabe a indenização ao locador, uma vez que não é ele quem suporta os prejuízos relativos ao “fundo de comércio”. Caso ele explorasse diretamente a atividade empresarial, a indenização justa prevista no artigo 5º, XXIV da CR/88 abrangeria o “fundo de comércio”, mas esta não é o caso do enunciado.

Por fim, o pagamento deverá ser feito por meio de precatório, na forma do artigo 100 da CR/88, uma vez que eventual condenação da Fazenda Pública se dará em ação própria por meio de sentença judiciária.

Correção #000956

Por: Daniela Nadia Wasilewski Rodrigues 27 de Junho de 2016 às 16:27

Guilherme, esta questão foi bem marcante pra mim, pois eu havia corrigido errado (com base num entendimento anterior) de uma outra colega e depois ela me passou um pito, mas é bom porque eu também aprendi algo novo. Sua resposta está correta e creio que foi cobrada em 2014 pois havia uma mudança recente do entendimento do STJ na época. Creio que talvez o espelho desse pontuação integral para quem mencionasse essa mudança de entendimento, mas no geral a resposta está boa.

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, 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 1337295/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/02/2014, DJe 07/03/2014)

Correção #000955

Por: Natalia S H 27 de Junho de 2016 às 01:13

No meu entender, a resposta não está correta. Acredito que o locador tem interesse jurídico em ingressar no feito, bem como a ele cabe a indenização relativa ao fundo de comércio.

Resposta #000635

Por: Mayra Andrade Oliveira de Morais 29 de Fevereiro de 2016 às 23:34

a) O locatário não tem legitimidade para figura no processo desapropriatório, logo a contestação apresentada não deve ser aceita.

b) A indenização do fundo de comércio deve ser paga à empresa C.

c) O pagamento deve ocorrer por meio de ação própria, e não dentro do processo de desapropriação, devendo demonstrar o prejuízo decorrente do procedimento desapropriatório. Há que se ressaltar que o prejuízo será analisado de acordo com os termos da locação.

Correção #000953

Por: Natalia S H 27 de Junho de 2016 às 01:07

Tua resposta está pouco fundamentada, deveria ser melhor elaborada e mais técnica. Ademais, há incorreção nos itens a e c. Acredito que o locatário tem interesse jurídico no feito, e o pagamento não precisa de ação própria, será decidido no mesmo feito.

Correção #000313

Por: Daniela Nadia Wasilewski Rodrigues 1 de Março de 2016 às 22:28

Mayra, as respostas aos itens a e c estão incorretas, por gentileza, dê uma olhada na resposta a esta mesma questão feita pelo outro colega e nas observações que fiz na correção dele, também são aplicáveis à sua resposta.

Resposta #003019

Por: MHSFN 21 de Setembro de 2017 às 22:04

A empresa "C" tem legitimidade passiva para comparecer aos autos na ação e contestar o feito, cabendo a ela indenização em dinheiro, e de forma prévia, referente ao fundo de comércio.

A desapropriação é o procedimento público pelo qual o estado ou quem a lei autorize transfere para si ou para outra entidade bem móvel ou imóvel, por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social. Como regra, a indenização, além de justa, deve ser prévia e em dinheiro, confomre inciso XXIV do artigo 5º da CRFB/88. Excetuam essa regra as desapropriações do tipo sanção, as quais não se amoldam ao presente caso.

Fundo de comércio - sinônimo de estabelecimento - nos termos do artigo 1.042 do Código Civil, é o complexo de bens organizados para o exercício da ativvidade empresária. Ou seja, o valor do fundo de comércio não se confunde com o valor do imóvel.

Os artigos 119 a 138 do CPC regulam a intervenção de terceiros. Além de interesse jurídico da empresa "C" na causa, a sentença irá influir na relação entre a empresa "C" e o autor da ação, o Município, pois da decisão irá se extrair a justiça da indenização. Caso em que incide na espécie o artigo 124 do diploma processual civil, caracterizando a assitência litisconsórcial.

AMIGOS

APÓS RESPONDER A QUESTÃO, BUSQUEI JULGADOS E ENCONTREI NO STJ PRECEDENTE NO SENTIDO DE QUE SERIA NECESSÁRIO AÇÃO PRÓPRIA, DEIXANDO A RESPOSTA ACIMA ERRADA. CONTDO, PODE TRATAR-SE DE SITUAÇÃO DIVERSA, POIS A QUESTÃO ESTÁ AFIRMANDO QUE O FUNDO DE COMERCIO SERIA INDENIZADO. CASO NÃO FOSSE, AÍ SIM, ENTENDO QUE CABERIA AÇÃO P´ROPRIA DO LOCATÁRIO. o QUE ACHAM? DEIXO PARA A CORREÇÃO

Resposta #003039

Por: francisca da conceicao 29 de Setembro de 2017 às 22:33

Inicialmente cumpre destacar que uns dos principios que norteiam a Administração pública é a autoexecutoriedade, o poder de império e supremacia do interesse público sobre o privado. Disto isto, reza o art. 2º do decreto lei 3.365/41 que mediante declaração de utilidade pública a União, Estados, DF e municipios poderão proceder com a desapropriação de bens. outrossim, o art. 5º elenca de forma não exaustiva o seja utilidade pública. Dentro deste viés " B" em sua contestação pode apenas questionar sobre vicio do processo judicial e impugnação ao preço, qualquer outra discursão deve ser feita por meio de ação autõnoma(art. 20). Entretanto, dentro desta diapasão e considerando o comando dos artigos 1.142 e 1.143 do CC/02, que define o que seja estabelecimento comercial, elencando inclusive seus requisitos, pode "B', considerando que perderá o bem, discurtir o valor inerente do lucro do ponto comercial, pois isto estaria dentro do requisito impugnação ao valor ofertado. Por outra banda, se considerar o lucro do ponto comercial como acessório ao bem objteto de desapropriação neste caso deve ser proposta ação autõnama conforme comando normativo do artigo 25 do referido decreto lei. Quanto a empresa "C", embora esta de fato possa experimentar prejuizos, contudo, não é cabivel sua intervenção nos autos do processo, considerando o que preceitua o artigo 26 do decreto lei em análise. Desta forma, eventual prejúizo deve ser almejado contra o expropriado.

Resposta #003137

Por: Jack Bauer 20 de Outubro de 2017 às 13:54

A) Como se sabe, a legitimidade passiva é a pertinência subjetiva da ação no polo passivo. Via de regra, a ação deve ser proposta contra todo quem pode sofrer os efeitos da demanda. Assim sendo, a empresa "C" tem sim legitimidade passiva para contestar a ação, sobretudo porque, como locatária de "B", acaso procedente a desapropriação, fatalmente virá a perder o ponto comercial, que é um dos elementos do fundo de comércio. Ou seja, será prejudicada conforme o resultado da ação, o que lhe confere legitimidade passiva.

B) A indenização pelo fundo de comércio deve ser paga a quem efetivamente sofreu o prejuízo. Com base nessa premissa, pode ser afastada a legitimidade de "B", pois apenas é o proprietário do imóvel. A empresa "C", de outro lado, é que possui o direito de receber a indenização, pois perderá o ponto comercial, e consequentemente, um dos elementos do fundo de comércio, que é geração do lucro pretendida pela atividade empresarial.

C) O pagamento será feito na forma da fila de precatórios em geral (art. 100 da CF), pois não se trata de verba alimentar, tampouco há notícia de alguma preferência legal, como se tratar de pessoa idosa, por exemplo.

Resposta #003749

Por: Darth Vader 15 de Janeiro de 2018 às 22:09

O direito de propriedade encontra-se consagrado no art. 5.º, inciso XXII, como um direito fundamental, devendo atender à sua função social, art. 5.º, inciso XXIII, todos da CF/88.

No entanto, a despeito dessa proteção constitucional, em razão da supremacia do interesse público, autorizasse que os entes federativos expropriem o bem particular para atender à uma determinada finalidade pública. Neste contexto, a desapropriação é o instrumento utilizado para tanto.

A ação de desapropriação é tida como uma ação real. Desta forma, dirige-se, em regra, contra o proprietário do imóvel. Na hipótese de judicialização da desapropriação, é o proprietário quem integrará o polo passivo da ação.
O locatário do imóvel, por sua vez, possui uma relação contratual com o proprietário, a despeito de ser diretamente prejudicado pela ação expropriatória. Assim, entende-se na jurisprudência dos tribunais superiores, que o locatário não detém legitimidade para questionar na ação expropriatória o valor da indenização.

No entanto, diante do prejuízo sofrido é certo que poderá ajuizar ação própria para que receba a indenização por seus danos.

No que tange ao fundo de comércio, este é um bem imaterial que compõe o patrimônio da empresa. Com efeito, como mero locador, não poderia o proprietário ser beneficiado com a indenização de um dano sofrido por terceiro.

É certo que, na hipótese de ajuizamento da ação para reaver os danos sofridos, somente o titular do bem atingido terá legitimidade ativa para tanto. No caso, a empresa "C".

Como mencionado anteriormente, não é na ação de desapropriação que se pleiteia a indenização referente ao fundo de comércio, mas sim em ação própria como o ente expropriante. Desta forma, o seu pagamento deverá ser realizado através do regime previsto no art. 100 da CF/88.

Resposta #004019

Por: ALEXANDRE DA SILVA DELAI 14 de Abril de 2018 às 00:16

A) Sim, a empresa C tem legitimidade passiva para comparecer aos autos da ação expropriatório e contestar o feito. Isso porque o pedido de desapropriação está diretamente relacionado a direito que lhe pertence (fundo de comércio). Trata-se de direito essencialmente jurídico e não apenas econômico, visto que distinto do direito de propriedade pertencente ao indivíduo B.

B) A indenização do referido fundo de comércio deve ser paga a seu legítimo titular. No caso, a empresa C é titular do fundo de comércio, já que é ela quem desenvolve a atividade empresarial. Obviamente, tal direito não se confunde com o imóvel, já que a ele não se restringe. É muito mais amplo e abrange o complexo de bens materiais e imateriais desenvolvido com feição própria do empresário.

C) os valores devem ser pagos previamente e em dinheiro, conforme determina o artigo 182, parágrafo 3º, da Constituição Federal.

Resposta #004164

Por: Pedro Cruz Gabriel 22 de Maio de 2018 às 14:18

A) Conforme o Decreto-Lei 3365/41 a ação de desapropriação tem por objeto a fixação do valor do bem expropriado, individualziado com a edição de decreto de utilidade pública, pelo Chefe de Poder Executivo. Não por outro motivo, o regramento do artigo 20, do Decreto-Lei 3365/41, vincula a contestação à impugnação do preço ou ao debate sobre vícios do processo judicial. É dizer: o âmbito de cogniçao da ação de desapropriação reside na fixação da "justa e prévia indenização em dinheiro", como quer a Constituição Federal.

Traçado esse cenário, a emrpsa "C", malgrado detentora de fundo de comércio - passível, pois, de indenização -, não ostenta legitimidade processual para a oferta de contestaçao no bojo do processo judicial de expropriação. Isso porque, introduzir-se-ia matéria estranha à fixação do preço do bem expropriado, que reclama dilação probatória própria (*e.g.*, perícia contábil), incompatível com o rito processual do Decreto-Lei 3365/41). Remore-se, no ponto, o entendimento firmando pelo Superior Tribunal de Justiça de que a pretensão de indenização de fundo de comércio veiculada por locatário deve ser discutida em ação direta, vez que não se coaduna com o regramento da ação de desapropriação.

B) Posto que a empresa "B" se revista na qualidade de proprietária do imóvel expropriado, certo é que a indenização pelo fundo de comércio integra o patrimônio jurídico da empresa "C", que lá fixou sede, explorando atividade econômica. É da doutrina a lição de que o fundo de comércio integra o patrimônio imaterial da empresa, radicando-se no ponto comercial, formação de clientela, dentre outros elementos que informam o aviamento subjetivo. E, saliente-se, tal entendimento encontra amparo no artigo 1142, do Código Civil.

Logo, firmada a conclusão de que o fundo de comércio integra o patrimônio imateral da empresa "C", locatária do imóvel objetivado pela expropriação, a ela deve ser vertida a respectiva indenização. De se observar, em arremate, que raciocínio diverso traduziria enriquecimento sem causa, vedado pelo Código Civil (artigo 884) e tomado como princípio geral de direito pela doutrina e jurisprudência.

C) Conquanto a Constituição Federal (artigos 5, inciso XXIV, e 182, §3º) garanta a prévia e justa indenização em dinheiro nas desapropriações, a compensação da expropriação do fundo de comércio segue tônica diversa, porquanto se está diante de hipótese de responsabilidade civil. Isto é, a sua forma de pagamento não obtemperará a mencionada garantia constitucional (regra especial), submetendo-se à regra geral para o pagamento de débitos da Fazenda Pública - precatórios judiciais, como quer o artigo 100, da Constituição Federal.

Assim sendo, o pagamento da indenização pelos prejuízos atrelados ao fundo de comércio da empresa "C" será realizado pelo regime constitucional dos precatórios judiciais.

Resposta #004654

Por: Israel Andrade Alves 2 de Outubro de 2018 às 19:57

a) Sim. Trata-se de assistência litisconsorcial, porquanto, em tese, poderão ser atingidos pela sentença na ação de desapropriação.

b) O fundo de comércio deve ser pago diretamente à "C", locatário atingido pela desapropriação do imóvel. O fundo de comércio pertence a "C", não podendo ser confundido com o valor do imóvel, que pertence a "B".

c) Tendo em vista que o fundo de comércio nao pertence à mesma pessoa proprietária do imóvel, e sim a locatário, deve ser proposta ação ordinária específica, onde será apurado o montante devido e o pagamento se submeterá ao regime constitucional de precatórios. Insta salientar, que a imissão da posse não depende do pagamento do fundo de comércio. A indenização prévia e em dinheiro é devida somente com relação ao valor do imóvel e deverá ser paga a "B".

Resposta #004861

Por: ARRM 12 de Dezembro de 2018 às 19:31

Nos moldes do art. 124 do NCPC, a empresa C possui legitimidade passiva para ingressar na ação expropriatória e contestar o feito, uma vez que a sentença tem o condão de influir na relação jurídica entre ela e "B". É o que o NCPC denomina assistência litisconsorcial, sendo esta considerada um litisconsórcio facultativo ulterior.

No que se refere ao pagamento do fundo de comércio, a questão perpassa pela análise da possibilidade (ou não) de se incluir direitos pessoais-obrigacionais no valor indenizatório. E a jurisprudência. debruçando-se sobre o tema, concluiu pela possibilidade de indenização do valor referente ao fundo de comércio, desde que o proprietário seja também o dono do estabelecimento comercial. Caso o dono do estabelecimento seja locatário do imóvel a ser expropriado e discorde do valor da indenização, deverá entrar com uma ação direta contra o Poder Público para discutir e receber o valor a título de fundo de comércio.

Tal diferenciação deve ser feita, porquanto o Decreto 3365 veda, em sede de contestação na ação de desapropriação, qualquer discussão que extrapole os vícios do procedimento ou o valor indenizatório.

Por fim, tendo em vista que se trata de desapropriação, o pagamento da indenização, em favor do expropriado-proprietário, deve ser feito de forma prévia e em dinheiro, conforme comando constitucional. Contudo, caso o locatário ingresse com a ação contra o Poder Público para discutir o valor do fundo de comércio, eventual sentença de procedência deverá ser paga mediante precatório.

Resposta #005140

Por: dd10 28 de Março de 2019 às 12:56

A. Sim, “C” tem legitimidade pois se trata de possuidor direito da coisa já que aluga o imóvel objeto de desapropriação. Com base no art. 124 do CPC.
B. A indenização de fundo de comercio (1142 do CC) deve ser paga ao titular do mesmo, no caso quem exerce é o locatário, empresa “C”, pois “B” tem apenas a propriedade e posse indireta do local.
C. O Pagamento será feito em dinheiro a luz do que prevê a constituição (art. 5, XXIV da CF) .

Porém, no caso o decreto 3365/41 enuncia no art. 26, que na indenização não se incluirão os direitos de terceiros contra o expropriado. Logo no caso o terceiro seria o locatário, devendo buscar o direito por meio de ação própria, no qual seria pago mediante precatório (art. 100 da CF).

Resposta #005508

Por: NSV 19 de Julho de 2019 às 09:01

A desapropriação, meio de intervenção do estado na propriedade, possui previsão constitucional (art. 5º, XXIV, Constituição Federal - CF), sendo regulado pelo Decreto-Lei n. 3.365/41. Refederido ato normativo aduz que no processo de desapropriação apenas serão discutidas questões relativas ao preço da indenização ou à vício no processo judicial (art. 20). Deste modo, embora fosse cabível a citação da pessoa jurídica instalada no local (art. 16, Dec.-Lei n. 3.365/41) ou dos seus sócios (art. 601, parágrafo único, Código de Processo Civil - CPC), a discussão acerca da legitimidade para receber o valor à título de fundo de comércio deve ser analisada em ação autônoma. Além disso, há que se ressaltar que o art. 26 do Dec.-Lei n. 3.365/41 dispõe que no valor da indenização não se incluirão direitos de terceiros contra o expropriado.

No caso em questão, o valor da desapropriação permaneceria em Juízo até que a discussão a respeito de quem deve receber a indenização pelo fundo de comércio fosse resolvida. O vencedor se subrrogaria no valor pago (art. 31, Dec.-Lei n. 3.365/42)

No que tange à legitimidade para o recebimento da indenização pelo fundo de comércio, considerando que é elemento da empresa e possui valor econômico, nos termos da jurisprudência dos Tribunais Superiores, C deveria receber a importância correspondente.

A regra é que o pagamento seja prévio e em dinheiro (art. 5º, XXIV, CF). A prática, por outro lado, revela que o depósito realizado no ato de ajuizamento da ação de desapropriação quase sempre é inferior ao efetivamente devido. Nestes casos, o expropriado levanta a importância parcialmente depositada, sendo este considerado como pagamento prévio (art. 33, Dec.-Lei 3.365/42), e o saldo remanescente é executado por requisição de pequeno valor ou precatório (art. 100, CF).

Resposta #006111

Por: Isa Martins 4 de Junho de 2020 às 10:59

a) No bojo de ação em que se discute o valor de indenização a ser pago pelo imóvel em razão de desapropriação só são partes legítimas o ente expropriante e o proprietário do imóvel. O locatário, no caso, a empresa C, não tem legitimidade passiva para contestar a ação expropriatória, podendo intervir no feito, no máximo, como assistente de B, em razão de seu interesse jurídico na causa.

b) A indenização do fundo de comércio deve ser paga à locatária, empresa C, e não à proprietária do imóvel. O fundo de comércio constitui ativo patrimonial da empresa C e que, portanto, compõe o seu patrimônio, de modo que ela - e não a locadora/proprietária do imóvel - faz jus à indenização pela perda de seu estabelecimento e ponto comercial.

c) Supondo que o imóvel seja urbano, o pagamento deve ser dar em títulos da dívida pública, resgatáveis no prazo de 10 (dez) anos, salvo com relação às benefeitorias construídas no local, as quais devem ser pagas à vista, em dinheiro. O fundo de comércio pode ser considerado como benfeitoria e, portanto, deve ser pago à vista.

Resposta #006271

Por: RAS 22 de Julho de 2020 às 17:05

A desapropriação é espécie de intervenção administrativa, supressiva da propriedade. Nos termos do artigo 1275, IV, constitui causa de perda da propriedade. Nesta perspectiva, tendo em vista que só perde a propriedade quem tem seu domínio, não se revela possível a legitimidade passiva de terceiro na ação expropriatória. Outrossim, a contestação só pode versar sobre vício no processo judicial ou impugnação do preço do bem expropriado. Logo, a discussão quanto a indenização pelo fundo de comércio deve ser objeto de ação autônoma, nos termos do artigo 20 do DL 3365/41. Sendo o terceiro titular do ponto comercial, a ele cabe a indenização pelo fundo de comércio. Frisa-se que no valor da indenização não se incluirão os direitos de terceiro contra o expropriado (art. 26, caput, do DL3365/41). Assim, cabe ao terceiro demandar o expropriado visando a indenização pela perda do ponto comercial.

Resposta #006274

Por: Foco na Toga 23 de Julho de 2020 às 21:52

a) O Código Civil traz o instituto da assistência. Segundo ela, o terceiro interessado em sentença favorável poderá ingressar no processo como assistente, atuando como auxiliar da parte principal. É o que dispõe os artigos 119 e 121 do Código Civil.

Todavia, a lei é clara em dizer que o terceiro só irá atuar se seu interesse for na sentença favorável. No presente caso, o terceiro interessado se interessa pelo não deferimento do pedido de expropriação. Logo, não caberia a assistência. Diante disso, não se pode dizer que a empresa C possui legitimidade passiva.

b) O valor deve ser pago a empresa C. Isso porque, o artigo 51, § 3º da Lei de Locações determina que o valor indenizatório será pago ao locatário que tiver que arcar com a mudança em razão de determinação do Poder Público.