

Desapropriação - Ilegitimidade do locatário para anular o ato - Fundo de comércio - Indenização - Legitimidade e interesse - Lucros cessantes - Necessidade de apuração - Precedentes do STJ

Ementa: Ação ordinária. Desapropriação. Ilegitimidade do locatário para anular o ato. Fundo de comércio. Indenização. Legitimidade e interesse. Lucros cessantes. Necessidade de apuração. Precedentes do STJ. Apelação à qual se dá parcial provimento.

- O locatário é parte ilegítima para propor ação visando à anulação de ato expropriatório, por se tratar de instituto afeto ao direito real de propriedade.

- Todavia, guarda legitimidade e interesse jurídico-processual para pleitear indenização por fundo de comércio e lucros cessantes em razão de desapropriação que resulta na desocupação do imóvel.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.08.217163-8/003 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Cláudia Sette Amaral Marañon - ME, representada pela proprietária Cláudia Sette Amaral Marañon - Apelados: Município de Belo Horizonte, Sudecap - Superintendência de Desenvolvimento da Capital - Relator: DES. MARCELO RODRIGUES

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 16 de junho de 2014. - *Marcelo Rodrigues* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. MARCELO RODRIGUES - Cuida-se de apelação interposta por Cláudia Sette Amaral Marañon

- ME, em face da sentença de f. 189/191-TJ, pela qual foi extinto o feito sem resolução de mérito, por acolher a ausência de condições da ação, com base no art. 267 do Código de Processo Civil, na ação ordinária que move em face do Município de Belo Horizonte e da Superintendência de Desenvolvimento de Belo Horizonte, condenando-se a autora ao pagamento das custas e honorários fixados em R\$1.000,00 (mil reais).

Houve interposição de embargos de declaração pela autora às f. 192/199-TJ, rejeitados pela decisão de f. 200-TJ.

Em suas razões recursais de f. 201/206-TJ, a apelante alega que, ao tempo da desapropriação, era legítima possuidora na condição de locatária através de contrato de locação com o proprietário, o que lhe confere legitimidade em razão de sofrer os efeitos do ato expropriatório.

Aponta que a desapropriação foi realizada para construir uma obra de drenagem e canalização de córrego e que se encontra suspensa em razão de recursos administrativos.

Sustenta que foi obrigada a assinar um documento para desocupação do imóvel, mas que não foram respeitados seus direitos indenizatórios, motivo pelo qual deve ser a sentença anulada para o prosseguimento do feito.

Preparo do recurso à f. 207-TJ.

Contrarrazões às f. 220/223-TJ.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Tenho que assiste razão, em parte, à apelante.

Com relação ao questionamento referente ao próprio ato expropriatório, realmente carece-lhe legitimidade ativa para impugnar o ato administrativo, considerando-se que tal prerrogativa é dada apenas ao proprietário do imóvel.

A matéria já foi objeto de apreciação pelo STJ, conforme o seguinte precedente:

Processo civil. Assistência simples. Interesse jurídico. Desapropriação. 1. A natureza jurídica da ação de desapropriação é de direito real, porque fundada sobre o direito de propriedade. 2. O interesse jurídico a ser demonstrado na assistência simples, disciplinada pelo art. 50 do CPC, nesse tipo de ação, deve corresponder a algum direito real sobre o imóvel. 3. Se os recorrentes detêm apenas direito obrigacional oponível contra a pessoa do expropriado, descabe admiti-los na condição de assistentes. 4. Precedente da Segunda Turma no REsp 337.805/PR. 5. Recurso especial provido (REsp 404093/PR - Relatora: Ministra Eliana Calmon - Segunda Turma - Data do julgamento: 27.04.2004 - DJ de 21.06.2004, p. 191).

O Decreto-lei 3.365, de 1941, direciona a desapropriação ao proprietário dos bens, o que exclui qualquer possuidor da relação jurídica que se instaura com o ato expropriatório.

Logo, tem-se que, para discutir diretamente a respeito do ato administrativo de expropriação, somente

o proprietário que figure como titular do direito real atingido pode propor a competente ação.

Todavia, com relação à pretensão de se discutir eventual indenização, inclusive em se tratando de fundo de comércio e seus acessórios, como no caso de lucros cessantes, o locatário é não só parte legítima, como também possui interesse processual.

E a ação deve ser direcionada em face do expropriante, e não do locador, porquanto a dicção do art. 31 do Decreto-lei 3.365, de 1941, não afasta a averiguação de que a indenização compreende o direito de terceiros relativos à desapropriação, como no caso de fundo de comércio, cabendo a comprovação de que o valor depositado cobre, efetivamente, o valor referente ao direito do locatário.

Novamente, aponto precedentes do STJ admitindo a ação própria para tal fim:

Administrativo. Desapropriação. Fundo de comércio. Indenização. Prequestionamento. Súmula 7/STJ. 1. Os dispositivos legais apontados como contrariados não foram motivo de análise pela Corte *a quo*, nem mesmo em sede de embargos de declaração. Incidência da Súmula 211/STJ. 2. Na desapropriação de imóvel locado para fins comerciais é garantido ao locatário o direito a indenização por perdas e danos. 3. A pretensão do recorrente demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, o que esbarra no óbice da Súmula 7/STJ. 4. Recurso especial não conhecido (REsp 696.929/SP - Relator: Ministro Castro Meira - Segunda Turma - Data do julgamento: 16.08.2005 - DJ de 03.10.2005, p. 208).

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 406502/SP - Relator: Ministro Garcia Vieira - Primeira Turma - Data do julgamento: 23.04.2002 - DJ de 27.05.2002, p. 139).

Notadamente, somente diante da justa indenização é que a desapropriação se consolida, sendo que sub-rogar no valor da indenização sem mensurar eventuais lucros cessantes importa enriquecimento ilícito do Poder Público.

Com relação à instrumentalidade das formas e à economia processual, estas constituem norma processual de que o ato só deve ser aproveitado quando de outra forma atingir seu objetivo, o que se configura na presente situação (art. 154 do Código de Processo Civil).

Vale dizer, a ação deve prosseguir quanto à pretensão de indenização por eventuais lucros cessantes, em razão da questão da desocupação e da vigência do contrato de locação, resolvendo-se a questão como matéria de mérito.

Diante de todo o exposto, dou parcial provimento ao recurso para anular parcialmente a sentença quanto

ao pedido de indenização, devendo prosseguir a ação, observado o devido processo legal.

Custas, ao final.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES RAIMUNDO MESSIAS JÚNIOR e HILDA MARIA PÔRTO DE PAULA TEIXEIRA DA COSTA.

Súmula - DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

• • •