

DIREITO CIVIL - DESAPROPRIAÇÃO - LOCATÁRIO - DIREITO A INDENIZAÇÃO.

O locatário tem direito a indenização, mesmo não tendo contrato registrado ou averbado no RGI. A indenização do fundo de comércio tem que levar em consideração também o faturamento, não ficando restrita às benfeitorias. Precedentes jurisprudenciais.

A jurisprudência do TJERJ e do STJ garantem a indenização ao locatário em caso de desapropriação. Não há necessidade de o contrato de locação estar registrado ou averbado no RGI. A indenização é baseada na redução do faturamento relativo aos últimos 5 anos.

Nesse sentido, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que remetem para julgados do Superior Tribunal de Justiça e doutrina a respeito do tema:

“2008.001.18318 - APELACAO - 1ª Ementa

DES. ROBERTO DE ABREU E SILVA - Julgamento: 09/06/2009 - NONA CAMARA CIVEL

DESAPROPRIAÇÃO. IMÓVEL LOCADO A SOCIEDADE EMPRESÁRIA. INDENIZAÇÃO. AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NO RGI. DESNECESSIDADE PARA FINS DE INDENIZAÇÃO. É **devida a indenização à sociedade locatária de bem imóvel desapropriado onde exerce sua atividade empresarial, sendo certo que a mesma experimenta prejuízos distintos dos suportados pelo locador.** O proprietário é indenizado pela perda da propriedade **enquanto que a sociedade locatária pela redução de seu faturamento.** Ademais, a averbação do contrato de locação perante o Registro Geral de Imóveis constitui uma garantia do **locatário** perante terceiros e **sua falta não pode ser invocada desfavoravelmente ao locatário, in casu, como óbice ao pagamento de indenização pela desapropriação.** A responsabilização civil do Ente Público decorre do dano causado pelo fato administrativo. A questão acerca do termo a quo da fluência dos juros moratórios devidos pela Fazenda Pública em caso de **desapropriação** já restou pacificada. já restou pacificada na jurisprudência do STJ no sentido de que os juros fluem a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele que o pagamento deveria ser feito, a teor do que dispõe o art.15-B do DL 3365/41. Assim sendo, impõe-se a reforma da r.sentença no que tange à fluência dos juros moratórios. DESPROVIMENTO DO PRIMEIRO RECURSO. PROVIMENTO PARCIAL DO SEGUNDO RECURSO. “

“2009.227.00580 - APELACAO / REEXAME NECESSARIO - 1ª Ementa

DES. SIRLEY ABREU BIONDI - Julgamento: 25/03/2009 - DECIMA
TERCEIRA CAMARA CIVEL

Ação Indenizatória. Desapropriação. **Sociedade limitada como locatária de imóvel desapropriado. Indenização pelo fundo de comércio.** Sentença de procedência. Recurso da Municipalidade pela reforma da decisão, asseverando inexistir obrigação de indenizar por eventuais perdas e danos do locatário. Sentença que deve ser integralmente mantida pela sua judiciosa fundamentação. **Doutrina e jurisprudência que admitem a hipótese. Precedentes.** Recurso manifestamente improcedente, o que autoriza a aplicação do disposto no art. 557 do CPC, razão pela qual NEGO SEGUIMENTO AO RECURSO, mantendo a sentença, em REEXAME NECESSÁRIO.”

“[2004.001.06748](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MARCUS TULLIUS ALVES - Julgamento: 14/09/2004 - NONA
CAMARA CIVEL

DESAPROPRIACAO
EFEITOS
IMOVELURBANO
LOCACAO
DIREITO A INDENIZACAO

DIREITO PÚBLICO - DESAPROPRIAÇÃO - EFEITOS IMÓVEL URBANO
-- LOCAÇÃO - **DIREITO DO LOCATÁRIO EM HAVER DO ENTE PÚBLICO DESAPROPRIANTE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E ABRANGENTE AO FUNDO DE COMÉRCIO** - DISTINÇÃO ENTRE O BEM PATRIMONIAL DO PROPRIETÁRIO E DA SOCIEDADE LOCADORA - OBRIGAÇÃO QUE ENTRETANTO NÃO ALCANÇA AS RESCISÕES TRABALHISTAS MOTIVAS SEM JUSTA CAUSA DESPROVIMENTO DE AMBOS OS APELOS - DECISÃO CONFIRMADA.”

Portanto, o Estado deverá indenizar não apenas pelas benfeitorias, mas pelo faturamento, que faz parte do fundo de comércio do locatário.

Rio de Janeiro, 11/09/09.

Jorge Rubem Folena de Oliveira
Advogado