



Poder Judiciário do Estado da Paraíba
Tribunal de Justiça
Gabinete da Desembargadora Maria das Neves do Egito de A. D. Ferreira

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL N. 0001683-65.2011.815.0981

ORIGEM: 2ª Vara da Comarca de Queimadas

RELATOR: Juiz Onaldo Rocha de Queiroga, convocado para substituir a Desª Maria das Neves do Egito de A. D. Ferreira

APELANTE: José Nelson Gomes - ME

ADVOGADO: Aécio de Souza Melo Filho

APELADO: Social Indústria e Comércio de Cal e Bentonita Ltda

ADVOGADO: Júlio César de Farias Lira

APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C LUCROS CESSANTES. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS. POSTERIOR DESAPROPRIAÇÃO DO BEM E IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. ALEGAÇÃO DO LOCATÁRIO DE QUE SOFREU PREJUÍZOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DA FORMA E DO MODO COMO SE CONCRETIZOU O ATO EXPROPRIATÓRIO. CULPA QUE NÃO PODE SER ATRIBUÍDA À EMPRESA LOCADORA, QUE NÃO PARTICIPOU DOS ATOS DE EXECUÇÃO INERENTES AO PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO E DE IMISSÃO NA POSSE. ATOS QUE EMANARAM DO CUMPRIMENTO DE ORDEM JUDICIAL. AUSÊNCIA DE CULPA DA PROMOVIDA PELOS PREJUÍZOS ALEGADOS. INEXISTÊNCIA DE ATO ILÍCITO. NÃO CONFIGURAÇÃO DO DEVER DE INDENIZAR. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

1. Nos casos de desapropriação de imóvel objeto de contrato de locação, o locador não pode ser responsabilizado por eventuais danos causados ao locatário, decorrentes da forma e do modo como se concretizou o ato expropriatório, quando não participou dos atos de execução inerentes ao processo de desapropriação e de imissão provisória na posse, mormente

porque tais atos emanaram de ordem judicial.

2. Não restando configurada conduta ilícita ou injusta, não há que se cogitar da existência de danos morais e materiais a serem reparados.

3. Desprovimento do recurso apelatório.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos.

ACORDA a Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, **à unanimidade, negar provimento ao recurso apelatório.**

Trata-se de apelação cível interposta por JOSÉ NELSON GOMES - ME em face de sentença (f. 426/430) prolatada pelo Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Queimadas, que, nos autos da ação indenizatória por danos morais e materiais c/c perdas e danos ajuizada contra SOCIAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CAL E BENTONITA LTDA, julgou improcedente o pedido inicial, por entender ausente a prova do nexo causal e da efetiva culpa da promovida.

Em sede de apelação (f. 432/439) argumenta o recorrente que:

(1) firmou contrato de locação de imóvel com a apelada, sempre honrando o pagamento dos aluguéis;

(2) no imóvel locado mantinha uma empresa de construção e de comércio de material de construção, além de sua residência;

(3) sofreu uma série de prejuízos e constrangimentos, quando foi surpreendido por suposta ordem judicial, autorizando e determinando a desapropriação do imóvel objeto do contrato de locação, bem como pela chegada de máquinas e equipamentos de demolição;

(4) existiu um problema de natureza política, aliado à falta de cuidado da empresa apelada;

(5) a demolição ocorreu acompanhada de saques/furtos de

material de construção comercializados no local;

(6) nunca foi comunicado da existência do processo de desapropriação, nem intimado para desocupar os galpões;

(7) sofreu prejuízos de ordem material (R\$ 250.000,00), deixando também de lucrar aproximadamente R\$ 80.000,00;

(8) o município reconheceu sua parcela de responsabilidade e firmou acordo nos presentes autos;

(9) a recorrida pecou por omissão, pela falta de atenção e pela ausência de zelo com um locatário de mais de 10 (dez) anos de locação.

Ao final, pugnou pela reforma da sentença, para que a empresa promovida/apelada seja condenada ao pagamento de indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes, em patamar a ser estipulado pelo Órgão Colegiado.

Contrarrazões (f. 441/458).

Parecer ministerial sem manifestação meritória (f. 462/465).

É o relatório.

**VOTO: Juiz Convocado ONALDO ROCHA DE QUEIROGA
Relator**

Inicialmente, é oportuno destacar que o autor/apelante ingressou com a presente ação de indenização por danos morais, materiais e perdas e danos em face do Município de Queimadas e da Social - Indústria e Comércio de Cal e Bentonita Ltda, **tendo firmado acordo com o ente público**, o qual foi homologado pelo Magistrado *a quo*.

Sendo assim, a demanda permaneceu em curso somente em relação à SOCAL, ora apelada.

O autor ingressou com a presente ação indenizatória c/c perdas e danos, sob o argumento de que mantinha com a promovida contrato de locação há mais de 10 (dez) anos, mas foi surpreendido por suposta

ordem judicial autorizando e determinando a desapropriação do imóvel objeto do contrato, o que culminou com sua demolição.

Analizando com acuidade as alegações do autor/apelante, tanto na inicial, quanto nas suas razões recursais, vê-se, claramente, que os pedidos constantes na exordial estão pautados na forma e no modo como se concretizou o ato expropriatório.

Vejamos os principais argumentos utilizados pelo recorrente:

(...) foi surpreendido pela chegada de máquinas e equipamentos de demolição, e por uma suposta ordem judicial, autorizando e determinando a desapropriação do imóvel imediatamente, o que de fato ocorreu, gerando uma série de constrangimentos e prejuízos para o locatário e sua empresa.

(...) na verdade era um problema de natureza política com a gestão municipal anterior, já que a esposa do empresário Recorrente era vereadora da oposição. Além disso, somaram-se ao mal-estar político a falta de cuidado, atenção e a desídia da empresa locadora/Recorrida.

(...) A demolição ocorreu acompanhada de saques/furtos de material de construção comercializado pelo Recorrente. Na dianteira dos "trabalhos" estava o então prefeito, que não parava de dar ordens para a demolição da área onde se encontravam todos os materiais.

(...) Depois de começar a demolição, o oficial de justiça chegou sem questionar a ação e sem impedir os saques. Os 3 (três) policiais que constituíam a "força policial" no local da demolição nada fizeram.

(...) as imagens do tumulto provocado pela demolição e todos os abusos de todos os atores políticos envolvidos foram gravadas (...).

(...) nunca foi comunicado da existência do processo de desapropriação pela empresa recorrida, nem foi intimado para desocupar os galpões (...).

(...) Não foi intimado, nem mesmo tomou conhecimento das penhoras de instituições financeiras que gravavam o bem desapropriado.

Destarte, com base em tais argumentos, é notório que os pedidos formulados pelo apelante decorrem do modo como se deu o cumprimento da ordem judicial de imissão provisória na posse do imóvel objeto do contrato de locação.

Nesse contexto, o autor/apelante questiona tanto o seu desconhecimento em relação ao processo de desapropriação, quanto à forma de execução do ato expropriatório.

A pretensão do apelante não prospera.

In casu, o processo de desapropriação foi a causa da imissão provisória na posse do imóvel locado ao recorrente, o qual decorreu da iniciativa exclusiva do ente público municipal, fundamentada no poder de império da Administração.

Segundo o STJ, "o fundamento das ações expropriatórias é a supremacia do interesse público sobre o privado, que se fundamenta no poder de império da Administração. Mesmo que o imóvel - objeto da execução laboral - já tivesse sido efetivamente registrado em nome dos particulares -, tal fato não impediria o ajuizamento da ação de desapropriação.¹

No caso em deslinde a promovida/apelada, na qualidade de locadora, não pode ser responsabilizada por eventuais danos causados ao apelante/locatário, decorrentes da forma e do modo como se concretizou o ato expropriatório, uma vez que, pelas alegações do próprio apelante, constata-se que ela não participou dos atos de execução inerentes ao processo de desapropriação e de imissão provisória na posse do imóvel objeto do contrato de locação, mormente porque tais atos emanaram de ordem judicial.

Nesse ponto, destaco o fundamento adotado pelo Magistrado de base, *in verbis*:

Em segundo lugar, a forma e o modo como se deu o cumprimento da imissão provisória na posse decorreu de processo judicial em que se respeitou todo o conjunto de regras princípios pertinentes, inclusive com a publicização dos atos respectivos, em feito no qual a parte ré figurava como expropriado e não pode, evidentemente, ser responsabilizada por eventuais danos provocados na execução da ordem judicial.

Nesse norte, é descabido também o argumento de que não houve notificação acerca da existência do processo de desapropriação, bem como acerca da demolição do imóvel, porquanto, como bem pontuou o Juiz *a quo*, a imissão provisória na posse adveio de processo judicial, no qual se respeitou o rito estabelecido em lei para tal procedimento, o que

¹ EDcl no CC 89.288/AC, Rel. Ministro Castro Meira, Primeira Seção, julgado em 27/05/2009, DJe 10/06/2009.

inclui a publicação dos atos respectivos.

Ademais, afirma o apelante que foi surpreendido com a chegada das máquinas para demolir o imóvel. No entanto, aduz na inicial (f. 03) que “afirmou que não queria dinheiro, solicitando, mais uma vez, 8 dias para desocupar o terreno”.

Outrossim, os depoimentos das testemunhas demonstram incerteza acerca do conhecimento do autor sobre a existência do processo expropriatório.

O fato é que nenhum dos fatos narrados pelo apelante como causadores dos supostos prejuízos e constrangimentos pode ser atribuído à recorrida, de modo que os alegados danos não decorreram de qualquer ato praticado por ela, o que, de plano, afasta o nexa causal e a culpa, elementos indispensáveis à configuração do dever de indenizar.

Nesse norte, andou bem o Juiz singular, quando argumentou que “não houve qualquer participação da empresa locadora (ré) no ato de execução da imissão na posse, não tendo este juízo processante constatado qualquer atividade da demandada no ato questionado, mesmo analisando toda a prova documental (inclusive as fotos e gravação constantes na mídia digital - fl. 12) e testemunhal, coletada em audiência (fls. 400/402)”.

Não restando configurada conduta ilícita ou injusta, não há que se cogitar da existência de danos morais e materiais a serem reparados.

In casu, entendo ausentes os requisitos autorizadores da reparação civil, quais sejam, a culpa e o nexa de causalidade, consoante inteligência do art. 186 do Código Civil.

Além disso, o próprio contrato de locação entabulado entre as partes prevê (cláusula 9ª, parágrafo único) a exclusão de indenização nos casos em que a rescisão decorrer de desapropriação, *in verbis*:

Cláusula 09. Parágrafo único: Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos ficará o presente contrato bem como o Locador, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes.

Quanto à indenização relativa ao fundo de comércio, a jurisprudência do STJ reconhece que a desapropriação de imóvel pode gerar ao locatário direito indenizatório atinente ao fundo de comércio.

Precedentes: REsp 696929/SP, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 16.8.2005, DJ 3.10.2005, p. 208; AgRg no AREsp 154.737/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 4/9/2012, DJe 14/9/2012; AgRg no REsp 1199990/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 19/4/2012, DJe 25/4/2012.

Todavia a referida indenização deve ser pleiteada do ente público expropriante, e não do locador, como pretende o apelante, uma vez que quem vai passar a beneficiar-se do imóvel é a própria Administração Pública, e não o locador. Tal conclusão pode ser extraída a partir da leitura do seguinte julgado do STJ:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PERDA DO FUNDO DE COMÉRCIO POR ATO EXPROPRIATÓRIO. DEMANDA AJUIZADA PELO LOCATÁRIO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. NECESSIDADE DE AÇÃO PRÓPRIA. IMPOSSIBILIDADE DE SE CONDICIONAR A IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE AO DEPÓSITO DE QUANTIA PROVISORIAMENTE APURADA. AFASTAMENTO DA MULTA DO ART. 538, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. 1. Não ocorre ofensa ao art. 535 do CPC, se o Tribunal de origem decide, fundamentadamente, as questões essenciais ao julgamento da lide. 2. O valor a ser pago na desapropriação deve corresponder real e efetivamente ao do bem expropriado, de modo a garantir a justa indenização prevista no art. 5º, XXIV, da CF/88, motivo pelo qual deve ser incluída a quantia correspondente ao fundo de comércio. 3. **Distinta é a hipótese em que a indenização pela perda do fundo de comércio é pleiteada por terceiro, locatário do imóvel expropriado, exigindo-se o ajuizamento de ação própria destinada à busca desse direito.** 4. **A indenização pela perda do fundo de comércio, apesar de devida, deverá ser apurada pela via própria, sujeitando-se o pagamento respectivo ao regime constitucionalmente imposto às dívidas da Fazenda Pública (art. 100 da CF/88), salvo na hipótese em que o ente expropriante não detém tal prerrogativa, inexistindo previsão legal para se determinar o depósito de quantia provisoriamente apurada em laudo pericial e menos ainda para obstar a imissão na posse.** 5. Embargos de declaração opostos para prequestionar questão federal não são protelatórios, nos termos da Súmula 98/STJ. 6. Recurso especial parcialmente provido.²

Ademais, é de bom alvitre destacar que a desapropriação do imóvel em tela não decorreu da vontade da promovida/locadora, e sim do ente público municipal, de forma que este é quem deve arcar com eventual indenização pela perda do fundo de comércio.

² REsp 1395221/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 05/09/2013, DJe 17/09/2013.

Destarte, a sentença deve permanecer incólume.

Por tais razões, **nego provimento à apelação.**

É como voto.

Presidiu a Sessão o Excelentíssimo Desembargador **ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS**, que participou do julgamento com **ESTE RELATOR** (Juiz de Direito Convocado, com jurisdição plena, em substituição à Excelentíssima Desembargadora MARIA DAS NEVES DO EGITO DE A. D. FERREIRA) e com o Excelentíssimo Doutor **MIGUEL DE BRITTO LYRA FILHO** (Juiz de Direito Convocado, em substituição ao Excelentíssimo Desembargador OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO).

Presente à Sessão a Excelentíssima Doutora **LÚCIA DE FÁTIMA MAIA DE FARIAS**, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa/PB, 27 de outubro de 2015.

Juiz Convocado ONALDO ROCHA DE QUEIROGA
Relator