



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5003365-43.2020.4.04.7108/RS

RELATOR: JUIZ FEDERAL RODRIGO KOEHLER RIBEIRO

APELANTE: STAR PARK ESTACIONAMENTOS E SERVICOS LTDA (AUTOR)

ADVOGADO(A): PATRICIA DE OLIVEIRA MELLO (OAB RS016338)

ADVOGADO(A): PAULO GILSON ROOS (OAB RS015475)

ADVOGADO(A): GERSON FISCHMANN (OAB RS010495)

ADVOGADO(A): GABRIEL CEMIN PETRY (OAB RS136072)

APELADO: EMPRESA DE TRENS URBANOS DE PORTO ALEGRE S/A - TRENSURB (RÉU)

EMENTA

DIREITO ADMINISTRATIVO E CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO. LOCATÁRIO. PERDA DE FUNDO DE COMÉRCIO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME:

1. Ação de procedimento comum ajuizada por empresa locatária de estacionamento contra a TRENSURB, buscando indenização por perda de fundo de comércio decorrente da desapropriação dos imóveis onde sua filial operava. A sentença julgou improcedente o pedido, e a autora interpôs apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. Há duas questões em discussão: (i) o direito do locatário à indenização por perda de fundo de comércio em desapropriação, independentemente da proteção da lei de luvas; (ii) o desvirtuamento da finalidade pública da desapropriação quando o desapropriante explora a mesma atividade econômica no local.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. O locatário de imóvel desapropriado tem direito à indenização pelos prejuízos sofridos, pois a desapropriação atinge não só o proprietário, mas também o dono do estabelecimento comercial, que sofre a perda do ponto e prejuízos relacionados à eventual mudança da empresa para outro lugar. A relação jurídica entre o ente desapropriante e o locatário é diversa da relação entre o ente e o proprietário, sendo o desapropriante quem deu causa ao fim do contrato de locação, devendo, portanto, indenizar, conforme o art. 402 do CC.

4. Empresas que exploram a atividade de estacionamentos possuem fundo de comércio indenizável, pois representam um segmento comercial estruturado que contribui para a organização do trânsito e oferece segurança aos veículos,

envolvendo investimentos em ponto, estrutura e equipamentos, o que configura um conjunto de bens equiparável a um fundo de comércio.

5. A TRENSURB desvirtuou a finalidade pública da desapropriação ao permitir o funcionamento de um novo estacionamento no local, explorando a mesma atividade econômica que antes era desenvolvida pela autora. A ausência de manifestação da ré sobre a implantação do estacionamento, após intimação, reforça a conclusão de que a desapropriação serviu para extinguir o contrato de locação e permitir à ré explorar o ponto comercial, o que não condiz com a finalidade pública declarada.

6. O valor da indenização deve ser apurado em liquidação de sentença, levando em consideração o laudo pericial produzido e os laudos complementares.

IV. DISPOSITIVO:

7. Apelação provida para julgar procedente o pedido de indenização.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 3ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região decidiu, por maioria, vencido o relator, DAR PROVIMENTO à apelação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 24 de março de 2026.

Documento eletrônico assinado por **ROGERIO FAVRETO, Relator do Acórdão**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://verificar.trf4.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **40005725441v5** e do código CRC **93746569**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ROGERIO FAVRETO
Data e Hora: 25/03/2026, às 15:04:11

5003365-43.2020.4.04.7108

RELATÓRIO

STAR PARK ESTACIONAMENTOS E SERVICOS LTDA ajuizou ação de procedimento comum contra a EMPRESA DE TRENS URBANOS DE PORTO ALEGRE S/A - TRENSURB postulando a condenação da ré ao pagamento de indenização pelas perdas e danos sofridos com a desapropriação do imóvel que locava.

Processado o feito, sobreveio sentença com o seguinte dispositivo (evento 66, SENT1):

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado, resolvendo o mérito da demanda, na forma do art. 487, inc. I, do CPC, e condeno a parte autora ao pagamento de:

(a) custas processuais;

(b) honorários advocatícios de sucumbência, que fixo, observados os critérios do art. 85 do CPC, diante do longo período de tramitação da causa (ajuizamento em 11/2014, sentença em 06/2021), que não é estritamente documental e jurídica, envolvendo densa e demorada prova pericial, e considerando o trabalho dos advogados à luz do que consta no processo, em 13% do valor do proveito econômico buscado pela requerente nesta demanda (R\$ 769.828,10, ev. 40, itens 1 e 2), a serem corrigidos monetariamente pelo IPCA desde 31/12/2011;

(c) honorários periciais do perito nomeado pelo Juízo, já depositados anteriormente;

(d) honorários do assistente técnico da parte contrária (CPC, arts. 82, § 2º, e 84).

Não haverá reexame necessário.

Apela a AUTORA (evento 70, APELAÇÃO1).

Sustenta, preliminarmente, a nulidade da sentença, sob alegação de que vem baseada em provas existentes em ação diversa (ação de desapropriação), notadamente a existência de sócio comum nas empresas locadora e locatária do imóvel desapropriado e as conclusões adotadas pelo magistrado a partir de tal constatação. Refere que a sentença foi proferida em desacordo com a prova produzida nestes autos, tratando a locadora e a locatária como se compusessem grupo econômico, e sem observância do contraditório.

No mérito, sustenta o direito à indenização do locatário em relação ao prejuízo sofrido diante da desapropriação do imóvel locado, inclusive o relativo ao fundo de comércio, ainda que não haja contrato escrito. Repisa que a sentença foi proferida com base em percepção errônea de que a locadora e a locatária comporiam grupo econômico. Aponta que a autora é empresa fundada em 2003, conhecida no mercado da região pela segurança, pelas boas instalações e pela qualidade do serviço prestado, razão pela qual detinha clientela fixa, o que justificaria o pleito indenizatório relativo ao fundo de comércio, e que o fato de se tratar de empresa do ramo de estacionamento não afasta tal conclusão. Sustenta que o prejuízo sofrido restou suficientemente comprovado no laudo pericial produzido nestes autos. Requer o provimento do recurso, declarando-se a nulidade da sentença, ou acolhendo-se integralmente o pedido veiculado na exordial.

Subsidiariamente, pugna pela fixação dos honorários com base no valor da causa, e não do valor apurado pela perícia.

Sem contrarrazões, vieram os autos a esta Corte para julgamento do recurso de apelação.

É o relatório.

VOTO

Do juízo de admissibilidade

Recebo o apelo da parte autora, pois cabível, tempestivo e devidamente preparado.

Da nulidade da sentença

Alega a parte apelante que a sentença deve ser anulada, por violação ao princípio do contraditório.

Aduz que a sentença foi proferida em desacordo com a prova produzida nestes autos, baseando-se em ilações feitas pelo magistrado sentenciante, tratando a locadora e a locatária como se compusessem grupo econômico, e sem observância do contraditório. Argumenta ainda que o juiz se baseou em provas produzidas em outro processo judicial, sem que se desse a oportunidade de se manifestar acerca das mesmas, violando o artigo 10 do Código de Processo Civil, que traz o princípio da não surpresa.

Assim estabelece o artigo 10 do Código de Processo Civil:

Art. 10. O juiz não pode decidir, em algum grau de jurisdição, com base em fundamento a respeito do qual não se tenha dado à partes oportunidade de se manifestar, ainda que se trate de matéria sobre a qual deva decidir de ofício.

A essência do artigo 10 do CPC é garantir o contraditório substancial, ou seja, que as partes possam influenciar a decisão judicial, evitando que sejam surpreendidas por um fundamento que não lhes foi previamente submetido. No entanto, essa vedação não se estende a todos os fundamentos ou argumentos secundários, especialmente quando o cerne da questão já foi amplamente debatido.

Entretanto, tal regra deve ser interpretada casuisticamente, de forma a não fazer com que a medida recaia no formalismo excessivo, prejudicando a tramitação e os princípios da efetividade da jurisdição e da duração razoável do processo. Necessário, pois, fazer um juízo de proporcionalidade, o que somente é possível na análise do caso concreto.

Apesar desta Corte ter precedentes declarando a nulidade de sentenças em face do princípio da não surpresa, tenho que tal medida deve ser adotada com parcimônia. Cito o seguinte precedente neste sentido:

PREVIDENCIÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. ART. 10 DO CPC. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. PERÍODOS JÁ DEFERIDOS COMO TEMPO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. TEMPO DE SERVIÇO COMUM. INVIABILIDADE DE ANÁLISE. ALTERAÇÃO DA CAUSA DE PEDIR. VEDAÇÃO. CONVERSÃO DO TEMPO COMUM EM ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE (TEMA 546/STJ). TEMPO DE SERVIÇO ESPECIAL. FREQUÊNCIA DA EXPOSIÇÃO. UMIDADE EXCESSIVA.COMPROVAÇÃO. EPI INEFICAZ. MANUTENÇÃO DA ESPECIALIDADE. COMPENSAÇÃO DE VALORES. 1. A decisão não infringiu o art. 10 do Código de Processo Civil, e não se configurou o alegado julgamento surpresa, uma vez que o julgador decidiu com fundamento nos elementos e na prova constante dos autos, evidenciando ausência de surpresa. 2. Não há falar em violação ao princípio da não surpresa quando o magistrado, diante dos limites da causa de pedir, do pedido e do substrato fático delineado nos autos, realiza a interpretação jurídica da pretensão no ordenamento jurídico posto, aplicando o direito adequado à solução do conflito, ainda que as partes não o tenham invocado. 3. Não há interesse recursal em alegar o cerceamento de defesa ou postular a especialidade por fundamentodiverso em relação a períodos que já foram reconhecidos na sentença como tempo de serviço especial. 4. Eventual análise do tempo de serviço comum resultaria na alteração da causa de pedir, o que é verdade após a citação sem o consentimento do réu (art. 329, inc. I, do CPC), demandando inclusive atos de instrução processual. 5. A lei vigente por ocasião da aposentadoria é a aplicável ao direito à conversão entre tempos de serviço especial e comum, independentemente do regime jurídico à época da prestação do serviço. Dessa forma é inviável a conversão de tempo comum em especial quando os requisitos foram preenchidos quando em vigor o artigo 57, § 5º, da Lei 8.213/1991, com a redação dada pela Lei 9.032/1995, que afastou essa possibilidade (Tema 546/STJ). 6. O reconhecimento da especialidade obedece à disciplina legal vigente à época em que a atividade foi exercida, passando a integrar, como direito adquirido, o patrimônio jurídico do trabalhador, de modo que, uma vez prestado o serviço sob a vigência de certa legislação, o segurado adquire o direito à contagem na forma estabelecida, bem como à comprovação das condições de trabalho como então exigido, não se aplicando retroativamente lei nova que venha a estabelecer restrições à admissão do tempo de serviço especial. 7. A habitualidade e permanência do tempo de trabalho em condições prejudiciais à saúde ou à integridade física referidas no artigo 57, §3º, da Lei 8.213/91, não pressupõem a exposição ao agente nocivo durante toda a jornada de trabalho, devendo ser interpretada no sentido de que tal exposição é insita ao desenvolvimento das atividades cometidas ao trabalhador, integrada à sua rotina de trabalho, e não de ocorrência eventual ou ocasional. 8. O trabalho com exposição à umidade excessiva, capaz de ser nociva à saúde e proveniente de fontes artificiais permite o enquadramento como tempo especial 25 anos, com base no item 1.1.3 do Decreto nº 53.831/64, vigente à época da atividade. 9. Para que se possa presumir a neutralização do agente agressivo, são necessárias provas concretas da qualidade técnica do equipamento, descrição de seu funcionamento e efetiva medição do quantum que os artefatos podem elidir - ou se realmente podem neutralizar - a exposição insalutífera, sendo que, consoante a tese fixada no Tema IRDR15/TRF4: A mera juntada do PPP referindo a

eficácia do EPI não elide o direito do interessado em produzir prova em sentido contrário. 10. Devem ser abatidos das prestações devidas na presente demanda os valores eventualmente já adimplidos pelo INSS a título de benefício inacumulável no mesmo período, seja administrativamente ou em razão de antecipação de tutela. (TRF4, AC 5008127-27.2014.4.04.7104, 11ª Turma, Relatora para Acórdão MARINA VASQUES DUARTE, julgado em 18/12/2024)

No caso dos autos, importante salientar que o fato de a sentença ter considerado que um dos sócios era comum entre a empresa locatária e a empresa locadora não foi o único fundamento pelo qual a demanda restou julgada improcedente. O fundamento principal foi a ausência de contrato formal de locação, o que impediu a verificação se o mesmo estava dentro do prazo contratual quando da expropriação. Esse é o fundamento principal pelo qual o juiz concluiu por não estar comprovado o direito de inerência ao ponto. A alegação acerca da existência de sócio em comum apenas foi no sentido de reforçar a ideia de informalidade do ajuste. Por isso, não serviu como condição determinante para a convicção do juiz, nem mesmo foi o único fundamento.

Assim tenho que não há razão para declarar a nulidade da sentença, não havendo violação do princípio do contraditório.

Assim rejeitado o pedido de declaração de nulidade da sentença.

Do mérito

Inicialmente, transcrevo excerto da sentença recorrida:

[...] Para compreensão e contextualização do objeto litigioso, de início destaco que o pedido condenatório da requerente é de R\$ 769.828,10 (ev. 40, itens 1 e 2), acrescidos de correção e juros, valor este que foi apurado no laudo pericial a pedido e sob os critérios almejados pela requerente (quesito 2, abaixo), nestes termos:

2. Para fins de análise, permitindo a fixação de valores como norte para a apuração das perdas e danos da autora; considerando aspectos relativos ao fundo de comércio no caso específico dos autos de desapropriação, considerando o índice de crescimento médio do período em que mantido o empreendimento e projeção para os próximos 5 exercícios, identifique quanto seria o resultado projetado.

RESPOSTA:

Atendendo estritamente o perquirido pela autora, foram realizados os cálculos do fluxo descontado para apuração do fundo de comércio (goodwill).

Fluxo de Caixa Operacional Livre							
Item	BASE	2012	2013	2014	2015	2016	Perpetuidade
Receita Bruta	171.104,38	187.735,73	203.712,04	212.247,57	227.189,80	235.982,04	254.270,65
(-) Custos diretos sobre vendas	-9.667,40	-10.607,07	-11.509,73	-11.991,99	-12.836,22	-13.332,99	-14.366,29
(-) Custos e despesas	-48.419,32	-53.125,68	-57.646,60	-60.062,07	-64.290,44	-66.778,48	-71.951,81
(=) Resultado Líquido Antes do IR e SLI	113.017,66	124.002,98	134.555,63	140.193,51	150.063,13	155.870,58	167.950,55
SLI 9%	-1.231,95	-1.351,70	-1.466,73	-1.528,18	-1.635,77	-1.699,07	-1.830,75
IR 15%	-2.053,25	-2.252,83	-2.444,54	-2.546,97	-2.726,28	-2.831,78	-3.051,25
IR Adicional 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(=) Resultado Líquido	109.732,46	120.398,45	130.644,36	136.118,36	145.701,09	151.339,72	163.068,55
(-) Investimentos em Capital de giro		3.643,13	3.499,64	1.869,73	3.273,12	1.925,96	4.006,15
(=) Fluxo de Caixa Operacional Livre Período Explícito		116.755,32	127.144,72	134.248,63	142.427,97	149.413,76	159.062,40
Fluxo de Caixa Operacional Livre Perpetuidade							902.522,78

**VALOR JUSTO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
31/12/2011**

(+) VPL Período Explícito	R\$ 135.222,64
(+) VPL Perpetuidade	R\$ 767.255,61
(=) Valor Justo Ativos Operacionais	R\$ 902.478,26
(+) Ativos Não Operacionais	R\$ -
(=) Valor Justo dos Ativos	R\$ 902.478,26
(-) Endividamento não operacional	
(=) Valor Justo Patrimônio Líquido	R\$ 902.478,26
PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL	R\$ 132.650,16
GOODWILL (Fundo de Comércio)	R\$ 769.828,10

Ausentes questões preliminares e prejudiciais, passo ao exame do mérito.

A desapropriação da área, como causa extintiva da locação, estava compreendida no risco empresarial do negócio, não havendo no caso comprovação de perda de fundo de comércio que se caracterize como um dano indenizável, como passo a aprofundar.

Na desapropriação, em regra, a indenização da propriedade exaure o valor a ser pago, e nela se subrogam os direitos que recaem sobre o imóvel, como prevê o art. 31 do DL n. 3.365/41: "Ficam subrogados no preço quaisquer onus ou direitos que recaiam sobre o bem expropriado."

Contudo, por exceção, admite-se o pleito indenizatório autônomo, como prevê, para hipótese assemelhada (inutilização do imóvel lindeiro), o art. 37 do mesmo Decreto-Lei:

Art. 37. Aquele cujo bem for prejudicado extraordinariamente em sua destinação econômica pela desapropriação de áreas contíguas terá direito a reclamar perdas e danos do expropriante.

Nesta excepcionalidade compreende-se a indenização do fundo de comércio do locatário que pela desapropriação da área resta impedido de seguir explorando o ponto. A doutrina trata do tema:

*Este fato econômico - a agregação de sobrevalor aos bens integrantes do estabelecimento empresarial - não é ignorado pelo direito. Quanto o poder público desapropria imóvel, em que existia um estabelecimento empresarial, deve indenizar tanto o proprietário do imóvel como o locatário titular do estabelecimento (COELHO, Fabio Ulhôa. **Curso de Direito Comercial**. Volume 1 : Direito de empresa. 15 ed. São Paulo : Saraiva, 2011, p. 113)*

Sobre o tema, confira-se:

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 406.502/SP, Rel. Ministro GARCIA VIEIRA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 23/04/2002, DJ 27/05/2002, p. 139)

Contudo, não é qualquer locação que, uma vez resolvida pela desapropriação da área locada, admite esta indenização. Devem estar presentes dois requisitos, no caso ausentes, que passo a examinar: direito de inerência ao ponto e perda de fundo de comércio.

Direito de Inerência ao Ponto

Primeiramente, deve haver o chamado "direito de inerência ao ponto" (COELHO, Fabio Ulhôa. Curso de Direito Comercial. Volume 1 : Direito de empresa. 15 ed. São Paulo : Saraiva, 2011, p. 118), que está previsto no art. 51 da Lei n. 8.245/91. O STJ já se pronunciou a respeito:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. FUNDO DE COMÉRCIO. INDENIZAÇÃO. DESCABIMENTO, IN CASU. OMISSÃO INEXISTENTE. INCONFORMISMO COM A TESE ADOTADA. 1. Os embargos declaratórios somente são cabíveis para a modificação do julgado que se apresenta omissos, contraditórios ou obscuros, bem como para sanar possível erro material existente no acórdão, o que não ocorre na espécie.

2. O acórdão embargado parte das premissas fática traçadas pelas instâncias ordinárias para reconhecer que, no caso dos autos, a indenização pelo fundo de comércio é indevida.
3. A premissa sustentada pela embargante no sentido de que todo ato expropriatório do Poder Público gera indenização ao fundo de comércio, independente da relação jurídica existente entre o locador e locatário não encontra respaldo na jurisprudência desta Corte.
4. A ausência de prejuízo pelo ato de desapropriação afasta o direito indenizatório. AgRg no REsp 647660/SP, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, julgado em 19/9/2006, DJ 5/10/2006, p. 240.
5. O Tribunal de origem, analisando as cláusulas do contrato de locação, firmou a premissa fática de que o contrato foi feito por prazo determinado, nos termos dos arts. 56 e 57 da Lei n. 8.245/91, abrindo mão, consequentemente, das garantias previstas nos arts. 51 e 52 da mesma lei (ação renovatória).
6. Com efeito, esta Corte entende que, vencido o prazo contratual, sem ação renovatória, o contrato adquire a característica de ser por prazo indeterminado, o que afasta o direito a requerida indenização, conforme previsto na Lei n. 8.245/91, caso o locador requeresse o imóvel, com mais razão ainda em decorrência da desapropriação.
7. Precedentes: REsp 1.060.300/PR, Rel. Ministra Laurita Vaz, Rel. p/ Acórdão Min. Gilson Dipp, Quinta Turma, julgado em 2/8/2011, DJe 20/9/2011; REsp 141.576/SP, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, Sexta Turma, julgado em 21/8/2003, DJ 22/9/2003, p. 392; REsp 282.473/BA, Rel. Min. Vicente Leal, Sexta Turma, julgado em 27/8/2002, DJ 16/9/2002, p. 236.
8. A embargante, inconformada, busca, com a oposição destes embargos declaratórios, ver reexaminada e decidida a controvérsia de acordo com sua tese. Contudo, entendimento contrário ao interesse da parte não se confunde com omissão.
- Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgRg no AREsp 275.586/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/04/2013, DJe 29/04/2013)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL FUNDAMENTADO NA ALÍNEA "C". NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL AO QUAL FOI DADA INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. FUNDO DE COMÉRCIO. DESAPROPRIAÇÃO. FALTA DE PREJUÍZO. DESCABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. CONTRATO VENCIDO. PRAZO INDETERMINADO. INDENIZAÇÃO. DESCABIMENTO.

1. A jurisprudência desta Corte é assente no sentido de que a ausência de indicação dos dispositivos em torno dos quais teria havido interpretação divergente por outros Tribunais não autoriza o conhecimento do recurso especial, quando interposto com base na alínea "c" do permissivo constitucional. Incidência da Súmula 284/STF.
2. A jurisprudência do STJ também 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.

3. Todavia, no caso dos autos, as Instâncias Ordinárias concluíram que a indenização era indevida em face da ausência de prova de qualquer prejuízo pela ação desapropriatória, especialmente porque o contrato de locação firmado por tempo determinado encontrava-se vencido, não havendo qualquer ação do locatário para renová-lo, o que afastaria qualquer indenização.

4. Os contratos por tempo indeterminado não geram direito a indenização pelo fundo de comércio, conforme previsto na Lei n. 8.245/91. Precedentes: REsp 1060300/PR, Rel. p/ Acórdão Min. Gilson Dipp, Quinta Turma, julgado em 2/8/2011, DJe 20/9/2011; REsp 141.576/SP, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, Sexta Turma, julgado em 21/8/2003, DJ 22/9/2003, p. 392; REsp 282.473/BA, Rel. Min. Vicente Leal, Sexta Turma, julgado em 27/8/2002, DJ 16/9/2002, p. 236. Agravo regimental improvido. (AgRg no AREsp 275.586/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 12/03/2013, DJe 21/03/2013)

A Lei n. 8.245/91 assim trata do tema:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. [...]

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

O Código Civil, ao tratar da locação, adota a mesma linha de entendimento, prevendo a indenização de perdas e danos somente na hipótese de o locador reaver o imóvel dentro da vigência do prazo determinado:

Art. 571. Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário

as perdas e danos resultantes, nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato.

No caso, o direito de inerência ao ponto inexistia, pois sequer havia contrato de locação por escrito, a denotar a precariedade da pactuação. O contrato verbal e por prazo indeterminado não denota certeza de continuidade, mas precariedade.

Não se trata de tema que receba tratamento isolado e sui generis na Lei de Locações e no Código Civil. A questão assemelha-se, no Direito Tributário, ao tema da revogação das isenções. Somente há direito de se mantê-las, mesmo ante revogação superveniente, se houverem sido concedidas por prazo certo e com onerosidade, pois se trata de condições que afastam a precariedade do pacto e passam a gerar uma pretensão robustecida, que inadmite cessação antes do prazo certo fixado, como prevê o CTN:

Art. 178 - A isenção, salvo se concedida por prazo certo e em função de determinadas condições, pode ser revogada ou modificada por lei, a qualquer tempo, observado o disposto no inciso III do art. 104.

De se notar, no ponto, que a proprietária da área, a JC Importação e Exportação Ltda. (locadora), tem como um de seus sócios o mesmo da Star Park (locatária), o que possivelmente contribuiu para a informalidade da pactuação, o que se confirma pelo contrato social e pela apuração do perito registrada no laudo pericial (possivelmente se trate apenas de uma organização societária interna ao grupo econômico visando a uma melhor estruturação comercial e fiscal do negócio):

CLÁUSULA QUINTA

O capital social é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) divididos em 1.000.000 (um milhão) de quotas no valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuído entre os sócios:

Sócio	Quotas	Participação	Valor R\$
João Carlos Hartz	400.000	40%	400.000,00
Star Export Ass. Exp. Ltda	400.000	40%	400.000,00
João Fernando Hartz	200.000	20%	200.000,00
TOTAL	1.000.000,00	100%	1.000.000,00

Por oportuno, informamos que a autora (locatária) e a empresa desapropriada (locadora) possuem o mesmo sócio administrador: João Carlos Hartz.

A seguir, colacionamos consultas realizadas ao site da Receita Federal:

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ: 05.770.937/0001-60
NOME EMPRESARIAL: STAR PARK ESTACIONAMENTOS E SERVIÇOS LTDA
CAPITAL SOCIAL:

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:	JOAO CARLOS HARTZ	Qualif. Rep. Legal:	05-Administrador
Qualificação:	49-Sócio-Administrador	Nome do Repres. Legal:	JOAO CARLOS HARTZ

Nome/Nome Empresarial:	STAR EXPORT ASSESSORIA E EXPORTACAO LTDA	Qualif. Rep. Legal:	05-Administrador
Qualificação:	22-Sócio	Nome do Repres. Legal:	JOAO CARLOS HARTZ

Nome/Nome Empresarial:	LUCAS HARTZ LUMZON	Qualif. Rep. Legal:	
Qualificação:	22-Sócio	Nome do Repres. Legal:	

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o E-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia 28/02/2018 às 14:28 (data e hora de Brasília).

[Voltar](#)

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ: 02.695.127/0001-06
NOME EMPRESARIAL: J.C. IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA
CAPITAL SOCIAL:

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:	JOAO CARLOS HARTZ	Qualif. Rep. Legal:	49-Sócio-Administrador
------------------------	-------------------	---------------------	------------------------

Nome/Nome Empresarial:	STAR EXPORT ASSESSORIA E EXPORTACAO LTDA	Qualif. Rep. Legal:	22-Sócio
------------------------	--	---------------------	----------

Nome/Nome Empresarial:	JOAO FERNANDO HARTZ	Qualif. Rep. Legal:	22-Sócio
------------------------	---------------------	---------------------	----------

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o E-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia 28/02/2018 às 14:28 (data e hora de Brasília).

[Voltar](#)

De se notar que afastam o direito de inerência ao ponto não só a falta de pactuação escrita e por prazo determinado como, também, a determinação do poder público que provoque uma radical transformação do imóvel (art. 52, inc. I), hipótese esta à qual perfeitamente se amolda a desapropriação.

Não altera esta conclusão o fato de a Trensurb, após a imissão na posse, ter permitido temporariamente o funcionamento de um novo estacionamento no local (mantida, portanto, a atividade), por se tratar de uma destinação precária e temporária - que foi utilizada apenas para bem aproveitar-se o potencial econômico da área pública até a sua destinação definitiva -, que não se confunde com a destinação final da área em conformidade com o decreto de utilidade pública.

O raciocínio subjacente aos precedentes do STJ para em tais hipóteses afastar a indenização de fundo de comércio é o de que, se o locatário não pode exigir a inerência ao ponto sequer do locador, menos ainda pode exigi-la de um terceiro que atue licitamente, como é o caso do poder público ao promover a desapropriação da área por utilidade pública.

Os lucros cessantes, embora indenizáveis em desapropriação, em favor do locatário prejudicado em seu fundo de comércio, não podem se referir a um período futuro no qual o locatário não tinha direito de inerência ao ponto, não bastando a possibilidade ou mesmo a probabilidade de que a locatária continuasse usufruindo da área, pois, como ensina a doutrina:

*Assinale-se [...] que os danos emergentes e os lucros cessantes devem ser efetivos e não apenas prováveis. [...] hão de ser cumpridamente demonstrados no feito expropriatório, sob pena de não serem pagas as verbas correspondentes. (SALLES, José Carlos de Moraes. **A desapropriação à luz da doutrina e da jurisprudência**. 6. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2009, p. 452)*

Fundo de Comércio

Para haver indenização autônoma e cumulativamente exigível com a da propriedade, deve haver, além do "direito de inerência ao ponto", também a demonstração de que foi construído um fundo de comércio.

Este fundo de comércio, registre-se, não pode se confundir com a mera utilização da área (para estacionar), pois o direito de aproveitamento da posse já está compreendido no direito de propriedade e é com ela indenizado.

Não se está, aqui, afirmando que direitos meramente possessórios não são indenizáveis em desapropriação pelo poder público (há casos de pagamentos a posseiros, quanto a áreas não regularizadas, oferecidos pelo próprio poder público). O que se afirma é que, em sendo indenizada a propriedade em favor do proprietário (área regularizada), a aptidão econômica desta mesma área para ser explorada, quanto à sua posse, está compreendida no valor da indenização. Assim, em se tratando de área situada no centro da cidade, com maior demanda de ocupação, terá ela um valor maior do que o de áreas periféricas. O valor do imóvel será maior porque maior será o potencial de aproveitamento econômico do seu espaço.

Ao encontro deste raciocínio vem o regime jurídico dos juros compensatórios devidos na desapropriação, que se destinam a compensar a impossibilidade de utilização da área e a consequente impossibilidade de aproveitamento econômico do espaço. Sobre o tema assim trata o DL n. 3.365/41:

*Art. 15A No caso de **imissão prévia na posse**, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social, inclusive para fins de reforma agrária, havendo divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem, fixado na sentença, expressos em termos reais, incidirão **juros compensatórios** de **até** seis por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, **a contar da imissão na posse**, vedado o cálculo de juros compostos. **(Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001) (Vide ADIN Nº 2332)***

*§ 1º Os juros compensatórios destinam-se, apenas, a **compensar a perda de renda** comprovadamente sofrida pelo proprietário.*

A locação funda-se no aproveitamento da posse da área, que é um dos desdobramentos do direito de propriedade (parte de um todo), de modo que, quando se desapropria e indeniza a propriedade, não cabe indenizar autonomamente direitos possessórios de modo cumulativo à propriedade já indenizada. Sobre o tema, o Código Civil assim dispõe:

Art. 1.204. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade. [...]

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Quanto à posse em si, tem-se que, na locação, o risco de extinguir-se a relação jurídica no caso de sobrevir uma desapropriação da área já é conhecido, antecipado e sabido pelas partes, pois com ela posse não mais há à disposição de locador e locatário, passando o poder público a ser o possuidor da área, e o pacto locatício lhe é inoponível. É comum, inclusive, a cláusula contratual de extinção da locação por desapropriação (inexistente no caso, pois não havia contrato de locação por escrito: contrato verbal). Conforme José dos Santos Carvalho Filho, "é pacífico na doutrina e na jurisprudência que a desapropriação resolve os contratos de locação" (Manual de Direito Administrativo, 23ª edição, p. 941).

Portanto, somente o que se pode cogitar é de indenizar algo que destoe e transcenda as faculdades que decorrem da mera posse da área, que é o que, em diversos setores da atividade econômica, comercial e industrial, de fato existe e se denomina fundo de comércio.

No caso em foco, porém, não se tem a demonstração deste fundo de comércio.

Na petição inicial, a requerente assim explica em que consistiria o fundo de comércio:

Diferentemente, na espécie o locatário é terceiro, o que lhe impõe a busca do direito autônomo à indenização pela perda do valor agregado ao fundo de comércio que, na lição de KIYOSHI HARADA (Desapropriação, Doutrina e Prática, Atlas, 8ª ed. SP, 2009, pág. 217) "outra coisa não é senão o conjunto de coisas corpóreas e incorpóreas que constitui o patrimônio do comerciante (clientela, nome comercial, direito de arrendamento, marcas e patentes, móveis e utensílios, o ponto e a fama do estabelecimento etc.), formado ao longo de seu trabalho dedicado e incessante...).

Pois bem.

O estacionamento consiste numa atividade econômica peculiar.

Trata-se de um serviço fungível, assim entendido como aquele passível de ser "substituído por outra coisa de mesma espécie, qualidade, quantidade e valor".

O atrativo resume-se à área a ser temporariamente ocupada pelo dono do veículo, que está compreendida na posse do imóvel, esta compreendida na propriedade, não sendo indenizável de modo adicional, diferentemente do que ocorreria se houvesse um fundo de comércio autônomo, que não se confunde com esta aptidão de aproveitamento possessório. O atrativo é o ponto, entendido como localização, que já é levado em conta na avaliação da propriedade e da posse do terreno desapropriado, já sendo objeto de pagamento ao proprietário, não podendo haver bis in idem.

Não têm relevância, nesta atividade, o "nome comercial", as "marcas e patentes", a "fama do estabelecimento", pois o usuário não vai estacionar no Star Park porque fora seduzido pelo nome ou reputação da empresa, mas sim pelo local que ela ocupa. Em muitos dos pontos da requerente, que tem inúmeras filiais na cidade de Novo Hamburgo (sub judice está a filial n. 17), sequer há outro estacionamento ao lado, frente ao qual se pudesse estabelecer uma concorrência, que pudesse ser então vencida pelo nome ou reputação da empresa requerente.

Não há, também, "clientela" a ser considerada, a qual pertence aos demais estabelecimentos comerciais situados à volta do local, aos quais se dirigem os proprietários de veículos estacionados. De se notar que a clientela não integra o estabelecimento e geralmente decorre de um serviço infungível, que a atrai e fideliza, o que não se confunde com o serviço de estacionamento, em que apenas se paga pela utilização de uma área, sendo mínimo o grau de fidelização, tratando-se de um serviço fungível, no caso prestado de modo idêntico a metros de distância, com inúmeras vagas, no shopping situado praticamente ao lado da área desapropriada. Sobre o tema, ensina a doutrina:

Outro equívoco reside na consideração da clientela com o elemento do estabelecimento empresarial. Clientela é o conjunto de pessoas que habitualmente consomem os produtos ou serviços fornecidos por um empresário.

*Embora até seja possível falar-se em um direito à clientela, cuja tutela se faz por meio da repressão à concorrência desleal [...], não se deve confundi-la com os bens do patrimônio da sociedade empresária. De fato, não deriva da tutela jurídica a necessária natureza de bem do objeto tutelado. A proteção jurídica conferida ao empresário, no sentido de não se ver tolhido da clientela conquistada, em razão de condutas condenáveis de seus concorrentes, não significa que essa se tornou propriedade daquele. Muito pelo contrário, a noção de clientela como objeto de domínio do empresário é imprópria, porque cuida de um conjunto de pessoas - a a clientela é isso, nada mais -, insuscetíveis de apropriação, para o direito em vigor (COELHO, Fabio Ulhôa. **Curso de Direito Comercial**. Volume 1 : Direito de empresa. 15 ed. São Paulo : Saraiva, 2011, pp. 117-118)*

Quanto a "móveis e utensílios", vê-se que a estrutura do estacionamento da requerente é simples e comum a este tipo de atividade econômica. Não se tratava de um serviço infungível, como - por hipótese - um estacionamento de luxo, com receptivo e tratamento glamouroso, mas de um serviço comum e típico, de ocupação da vaga com preço proporcional ao tempo de uso. A colocação de cobertura contra chuva não é fator distintivo relevante para o efeito de criar um fundo de comércio, e, destaque, o telhado foi levantado pela proprietária, e não pela locatária, já sendo objeto de indenização na ação de desapropriação contra ela movida.

É muito diversa a situação do serviço prestado por um estacionamento do que se poderia ter se locatário da área fosse um estabelecimento prestador de serviços infungíveis. Imagine-se por exemplo um salão de beleza, focado em mulheres idosas, que angariou sua clientela ao longo de muitos anos, sendo ela residente nas quadras próximas à do ponto desapropriado. Se perdido o ponto, haveria um patrimônio perdido (fundo de comércio), de difícil recuperação, apto como tal a ser indenizado. No caso do estacionamento, uma vez extinta a locação, basta ao empresário procurar outra área, de semelhante apelo comercial (centro da cidade), pagando valor de locação que seria presumidamente semelhante, passando no novo local a desempenhar as suas atividades. Qual seria a perda de faturamento nesta hipótese? Nenhuma.

De fato, o máximo que se poderia cogitar seria de indenizar despesas com a remoção e transferência de estruturas, e não de indenizar uma perda de faturamento (lucro cessante), que neste processo é camuflada pela requerente de fundo de comércio, quando fundo de comércio não há a ser indenizado. Destaco que não há pedido de indenização desta natureza na petição inicial, tampouco foram danos de tal espécie apurados no laudo pericial produzido a pedido e no interesse da requerente. Sobre o tema, já se decidiu em outra oportunidade:

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. INDENIZAÇÃO. IMÓVEL LOCADO.

- 1. O órgão expropriante pagou indenização pela área expropriada, benfeitorias e acessões, efetuando o pagamento ao proprietário do imóvel.*
- 2. Continuidade do contrato de locação e da sublocação na área remanescente,*

na qual foram levantadas novas instalações em substituição das demolidas.

3. A expropriante nada deve pelas novas instalações, porque a indenização paga ao dominus deveria servir para recomposição.

4. Direito a pequena indenização para fazer face a transtornos de mudança e reinstalação de equipamentos.

5. Sucumbência parcial que leva à divisão pro rata dos honorários e despesas processuais.

6. Recurso especial parcialmente provido. (REsp 583.361/SP, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/12/2003, DJ 08/03/2004, p. 244)

O serviço antes prestado pela requerente na filial n. 17 está fundado na posse da área, que não é autônoma e cumulativamente indenizável com a propriedade. Para compensar a impossibilidade de aproveitamento da posse, já incidem juros compensatórios desde a imissão na posse, previstos no art. 15-A do DL 3.365/41. Este juros, diga-se de passagem, estão sendo buscados no processo n. 50120065420194047108 pela proprietária da área. De uma breve análise àquele processo vê-se que a Trensurb ofereceu R\$ 5.500.000,00 pelo imóvel e suas benfeitorias, o laudo pericial apurou como devidos R\$ 12.000.000,00 e a proprietária, de mesmo sócio diretor da sociedade requerente, pede R\$ 18.000.000,00, acrescidos de juros compensatórios desde a imissão na posse. Confirma-se a contestação da proprietária, que é expressa ao pleitear juros compensatórios, a serem cumulados com os moratórios, em razão da perda da possibilidade de aproveitar economicamente a "ocupação do bem":

Neste sentido, a lição de **HELIO LOPES MEIRELLES** (Direito Administrativo Brasileiro, Malheiros, SP, 30ª ed., pág. 597):

"são cumuláveis porque se destinam as diferentes indenizações: os compensatórios sobre lucros cessantes pela ocupação do bem e os moratórios cobrem a renda do numerário não pago no devido tempo."

A requerente poderia invocar em seu favor, a título de "prova" de fundo de comércio, o laudo pericial produzido, que teria quantificado valores a este título. Contudo, há de se analisar o laudo para avaliar se ele caracterizou um fundo de comércio ou se somente estimou economicamente o lucro que podia ser auferido se não houvesse a desapropriação. O que se verifica é a segunda hipótese. Eis a resposta do perito em seu laudo, no qual refuta a existência do próprio fundo de comércio e, apenas para tentar atender ao que pretendia a requerente - deixando a decisão de mérito para o Juízo -, esclarece que promove o cálculo do fluxo de caixa descontado:

Primeiro: a figura do fundo de comércio não se aplica ao presente caso, pois não há a cisão, incorporação ou compra de uma empresa. Para melhor explicar, nos utilizamos da doutrina contábil, abaixo transcrita:

Segundo: quanto à projeção das receitas para os próximos cinco exercícios considerando as médias dos exercícios anteriores. Acreditamos que o quesito se refira ao cálculo do fluxo de caixa descontado, pois a autora não fornece mais dados no teor do quesito. Solicitamos que esta requisição seja mais específica.

De fato, o laudo em nenhum momento caracteriza os elementos que seriam constitutivos deste fundo de comércio. Trata-se apenas de uma análise contábil, de cunho restrito, apurando faturamento, despesas e lucro da filial n. 17 nos anos anteriores à imissão de posse e projetando estes valores para o futuro, num prazo de cinco anos, nisso consistindo o que a requerente chama de fundo de comércio.

Embora o tema seja peculiar, o STJ já se pronunciou sobre a inexistência de fundo de comércio indenizável em se tratando de estacionamento, como bem demonstrou o Trensurb em contestação:

PODER JUDICIÁRIO
SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA
RECURSO ESPECIAL Nº 4.364 - MINAS GERAIS - 90.0007509-2

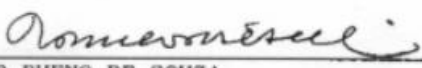
RELATOR : O EXMO. SR. MINISTRO FONTES DE ALENCAR
R E C T E: ESTACIONAMENTO VISÃO LTDA
R E C D O S: EDWARD NOGUEIRA JÚNIOR E CÔNJUGE
ADVOGADOS: DRS. JOSÉ LUIZ S. NOGUEIRA E OUTRO E LUIZ FERNANDO DA
SILVEIRA GOMES E OUTRO.

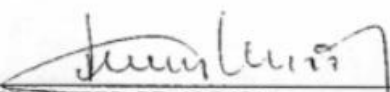
E N E N T A

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS. LEI DE LUVAS.
I - O mero estacionamento de veículos não comporta a
noção de fundo de comércio, simples prestação de serviço que é.
Em consequência, a locação do terreno que lhe é destinado afas-
ta-se da Lei de Luvás.
II - Dissídio jurisprudencial, irrevelado.
III - Recurso especial não conhecido. Unânime.

A C Ó R D ã O

Vistos e relatados estes autos em que são partes as aci-
ma indicadas:
Decide a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça,
por unanimidade, não conhecer do recurso, na forma do relatório e
notas taquigráficas constantes dos autos, que ficam fazendo parte
integrante do presente julgado.
Brasília, 09 de outubro de 1990 (data do julgamento).

, PRESIDENTE
MINISTRO BUENO DE SOUZA

, RELATOR
MINISTRO FONTES DE ALENCAR

O julgado recorrido e mantido pelo STJ assim tratou do tema:

Não basta o proveito econômico para que a atividade deixe de ser prestação de serviço e se transforme em mercantil.

A Lei de Luvas tem finalidade principal de resguardar o interesse do comércio e da indústria e a ampliação que se pretende dar-lhe iria desnaturar-lhe os objetivos sociais.

O estacionamento nada mais é do que a exploração de um terreno, coberto ou não, em que se cobra determinada quantia para se ter o direito de colocar o veículo automotor ali por determinado tempo. Nada se vende, não se cele

Sobre o tema, confira-se:

RECURSO INOMINADO. MUNICÍPIO DE IBIRAPUITÃ. COBRANÇA DE ALUGUEIS. IMPOSSIBILIDADE. IMÓVEL DESAPROPRIADO. A imissão do expropriante na posse do imóvel é causa de extinção do contrato de locação, mormente considerando que, a partir de então, o autor não pode mais dispor do bem. Não bastasse isso, com a imissão provisória, o expropriante já efetua o depósito a que se refere o art. 15 do Decreto nº 3.365/41, restando assegurada a indenização pela perda da posse. Outrossim, a teor do art. 9º do Decreto nº 3.365/41, "Ao Poder Judiciário é vedado, no processo de desapropriação, decidir se se verificam ou não os casos de utilidade pública", de modo que a única questão que se encontra sub judice no processo nº 036/1.06.0003236-3 diz respeito ao quantum da indenização devida ao autor. Destarte, indevida a cobrança dos alugueis. Sentença extintiva mantida por seus próprios fundamentos, a teor do art. 46 da Lei nº 9.099/95. RECURSO INOMINADO DESPROVIDO. UNÂNIME.(Recurso Cível, Nº 71006964373, Segunda Turma Recursal da Fazenda Pública, Turmas Recursais, Relator: Rosane Ramos de Oliveira Michels, Julgado em: 29-11-2017)

LOCAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO. INDENIZAÇÃO. 1.-A simples circunstância do imóvel ter sido declarado de utilidade pública não afasta o dever do locatário em pagar o aluguel. 2.- A locação não se encontrava protegida pelo fundo de comércio, portanto, inexistente qualquer direito a busca de indenização. 3. As eventuais benfeitorias em face o contrato estabelecido entre locador e locatário se incorporam ao imóvel não ensejando qualquer possibilidade de se cogitar alguma indenização. Negado provimento ao recurso. (Recurso Cível 71003641065, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Eduardo Kraemer, Julgado em: 12-07-2012)

EMENTA: AÇÃO ORDINÁRIA. INDENIZAÇÃO. DANOS SOFRIDOS PELO LOCATÁRIO DECORRENTES DA DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL. PERDA

DO PONTO COMERCIAL. FUNDO DE COMÉRCIO E LUCROS CESSANTES. IMPROCEDÊNCIA POR AUSÊNCIA DE PROVAS. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. Em que pese não ter o juízo examinado o pedido de prova pericial, isto não implicou cerceamento de defesa porque não parece que essa prova fosse adequada para comprovar a situação de fato daquele comércio à época da desapropriação e a existência dos danos alegados, já que a análise técnica deveria ter uma base documental (fotos, livros contábeis, fluxo de caixa, caderno de compra fiado ou qualquer outro documento afim) que o locatário não trouxe e não explicou por que não teria condições de trazê-la. Hipótese em que a pretensão probatória do autor não é adequada para comprovar o nexo de causalidade e a existência do dano, que são requisitos basilares para a condenação requerida. (TRF4, AC 5000754-25.2012.4.04.7100, QUARTA TURMA, Relator CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, juntado aos autos em 16/10/2014)

CIVIL. IMISSAO DE POSSE. DESAPROPRIACAO AMIGAVEL. LOCATARIA. INDENIZACAO DO FUNDO DE COMERCIO: DESCABIMENTO. BENFEITORIAS: INDENIZACAO E DIREITO DE RETENCAO. INADMISSIBILIDADE. TRATANDO-SE DE LOCACAO CONTRATADA VERBALMENTE E POR PRAZO INDETERMINADO, NAO SE ENQUADRA, NEM NA PREVISAO DO DECRETO N-24150/34 (LEI DE LUVAS), QUE VIGORAVA POR OCASIAO DA DESAPROPRIACAO DO IMOVEL, NEM NO ART-71 DA LEI N-8245/91, QUE ATUALMENTE REGULA A MATERIA. LOGO, NAO TEM A APELANTE QUALQUER DIREITO A INDENIZACAO DO FUNDO DE COMERCIO. TAMBEM NAO LHE ASSISTE O DIREITO DE RETENCAO POR BENFEITORIAS, NEM A INDENIZACAO DESTAS, NA AUSENCIA DE PROVA SUFICIENTE DE QUE FORAM CONSTRUIDAS PELA LOCATARIA E DE QUE NAO POSSAM SER REMOVIDAS, COMO DETERMINADO NA SENTENCA. APELO IMPROVIDO. VOTO VENCIDO. (Apelação Cível, Nº 596004473, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Manuel José Martinez Lucas, Julgado em: 16-10-1997)

Portanto, não há indenização a ser reconhecida como devida.

Ainda assim, registro breves apontamentos. A requerente inicialmente pleiteou o pagamento do faturamento de R\$ 225.331,15 em 2011. Contudo, se indenização houvesse, haveria de ser do lucro que foi impedida de auferir, e não do faturamento, e ele foi bastante inferior na filial em foco, conforme apurado no laudo pericial: R\$ 149.902,21. Além disso, uma média aritmética com os anos anteriores (2007-2011), adequada para evitar-se alguma sazonalidade ou interferência específica do ano de 2011, reduziria ainda mais e significativamente este valor:

DRE FILIAL 17	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL GERAL
Receitas	112.680,20	114.583,10	145.818,85	257.108,60	225.331,15	-	855.521,90
(-) Deduções da Receita	- 6.366,54	- 6.474,00	- 8.238,74	- 14.526,77	- 14.541,95	-	- 50.148,00
(=) Receita Líquida	106.313,66	108.109,10	137.580,11	242.581,83	210.789,20	-	805.373,90
(-) Custos e Despesas	- 38.927,85	- 37.571,91	- 40.794,02	- 63.915,84	- 60.886,99	1.345,15	- 243.441,76
(=) Resultado Líquido	67.385,81	70.537,19	96.786,09	178.665,99	149.902,21	1.345,15	561.932,14
TOTAL RESULTADO ANUAL	67.385,81	70.537,19	96.786,09	178.665,99	149.902,21	- 1.345,15	561.932,14

Litigam as partes, também, sobre a relevância ou não e em que medida do surgimento do Outlet Premium e da saída da Loja Arezzo com a desapropriação. Conforme informado no processo, a inauguração do Outlet deu-se em 2013. Como a imissão na posse deu-se em 2012, o evento tem sim relevância no período de perpetuidade que a requerente pretende ver indenizado, de 5 anos (de lucros cessantes), é dizer, no período de 2012 a 2016; portanto, sem razão a requerente ao sustentar a irrelevância do Outlet.

De fato, independentemente de a Arezzo ter uma ou duas lojas em Novo Hamburgo antes de ser inaugurado o Outlet, evidente é que ele representou uma centralização de comércio e público comprador na região, de modo que, mesmo sem a desapropriação, era provável a transferência do estabelecimento.

A ampliação do estacionamento do shopping situado ao lado, por sua vez, também tem relevância, especialmente diante da saída das Lojas Arezzo, visto que isto reduziria muito o apelo para estacionar-se fora do shopping, que, sabidamente, por sua natureza, centraliza a demanda por estacionamentos na região. O tema foi assim abordado na contestação da Trensurb:

Exemplo disso foi a reforma daquele estabelecimento (shopping) apontada pela própria Autora, que na verdade impôs a partir da conclusão a absorção praticamente integral de sua clientela no estacionamento próprio.

Em matéria publicada em 28.12.2008, conforme documento anexo 3, o site www.novohamburgo.org informava que a reforma daquele empreendimento – shopping – compreenderia a implantação de novas lojas (2 ancoras e 29 satélites) aumento da praça de alimentação e dos cinemas, **bem como o acréscimo do estacionamento coberto, passando de 597 vagas para 932, isto é 335 novas vagas de estacionamento.**

Se de um lado o próprio shopping providenciou nas condições para absorver as necessidades de sua própria clientela no que tange a espaços para estacionamento, a Loja Arezzo também seguiu a tendência do seu negócio de "lojas out lets", instalando-se às margens da BR-116, de forma a aproveitar o maior movimento de ônibus de excursão e veículos particulares que transitam pela estrada, aliás a exemplo do também recente centro de compras Platinum Out Let, igualmente instalado às margens da BR-116, no km 236.

Sem dúvida, tais movimentos do mercado, são alheios à vontade, tanto da Autora como da Ré, e ocorreram praticamente na mesma época.

Logo, não é razoável se conclua que o movimento daqueles empreendimentos integravam o fundo de comércio da Autora, como também de

De fato, há uma confusão da requerente, que pretende apropriar como sua uma clientela que era das Lojas Arezzo. Seria dela a legitimidade para pleitear uma indenização de perda de fundo de comércio decorrente da desapropriação, e não do estabelecimento requerente, que era um mero prestador de um serviço fungível de ocupação de vagas para veículos. [...]

No que tange ao pedido indenizatório, o que foi trazido nas razões de recurso não me parece suficiente para alterar o que foi decidido, mantendo o resultado do processo e não vendo motivo para reforma da sentença. Tampouco os fatos novos trazidos pelo apelante no evento 25 têm o condão de infirmar esse entendimento.

Destaca-se que o contrato de locação entre a autora e a proprietária do imóvel era verbal, como bem consignado na sentença.

O cerne da controvérsia reside na indenização por fundo de comércio, lucros cessantes e danos emergentes da locatária de imóvel desapropriado. E, segundo a jurisprudência do STJ, contratos com tempo indeterminado não geram direito à indenização pelo fundo de comércio.

Neste sentido:

ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. PROCEDIMENTO COMUM. INDENIZAÇÃO: FUNDO DE COMÉRCIO, LUCROS CESSANTES E DANOS EMERGENTES. LOCATÁRIA. IMÓVEL DESAPROPRIADO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. 1. Em contratos por tempo indeterminado não geram direito a indenização pelo fundo de comércio, conforme previsto na Lei n. 8.245/91. Precedente STJ. 2. No caso dos autos, a parte autora apenas junta diversas notas fiscais, relatório de faturamento, bem como relação de móveis e equipamentos constantes na Padaria. Tais documentos por si só não são capazes de demonstrar o efetivo prejuízo ao patrimônio da empresa. Ademais, a parte autora apenas junta relatório de faturamento, mas sem demonstração de fluxo de caixa ou qualquer outra comprovação acerca de tais informações, sendo seu ônus a demonstração de fatos constitutivos de seu direito, nos termos do art. 373, I do CPC. 3. Apelação desprovida. (TRF4, AC 5010541-05.2022.4.04.7205, 3ª Turma, Relator CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, julgado em 23/04/2024)

Assim, tenho que a sentença recorrida deve ser confirmada por seus próprios fundamentos quanto ao pedido principal.

No que diz respeito ao valor da verba honorária, entendo que assiste razão ao recorrente.

Trata-se de uma sentença de improcedência, sem valor da condenação e sem obtenção de proveito econômico. Assim, considerando a regra do artigo 85, §2º, do CPC, o valor da verba honorária deve incidir sobre o valor da causa atualizado, não sobre o valor fixado pelo laudo pericial.

Assim, fixo os honorários advocatícios em 13% (treze por cento) sobre o valor da causa, atualizado desde o ajuizamento da demanda até o cumprimento pelo IPCA-E.

Honorários recursais

Diante do parcial provimento do recurso da autora, não há incidência do artigo 85, §11, do CPC, mantendo-se os honorários advocatícios no percentual acima referido, incidente sobre o valor atualizado da causa.

Conclusão

Apelação provida em parte, tão somente para declarar que o percentual devido a título de honorários advocatícios incide sobre o valor da causa atualizado, nos termos exarados na fundamentação.

Do prequestionamento

Declaro prequestionados todos os dispositivos constitucionais e infraconstitucionais suscitados nos autos, de forma a garantir às partes o acesso às instâncias superiores, se assim o almejarem.

Dispositivo

Ante o exposto, voto por **DAR PARCIAL PROVIMENTO** à apelação.

Documento eletrônico assinado por **RODRIGO KOEHLER RIBEIRO, Juiz Federal Convocado**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **40004632535v15** e do código CRC **ecd28baa**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): RODRIGO KOEHLER RIBEIRO
Data e Hora: 17/09/2025, às 12:47:17

VOTO-VISTA

Petição inicial e pedido

STAR PARK ESTACIONAMENTOS E SERVIÇOS LTDA. ajuizou ação pelo procedimento comum contra EMPRESA DE TRENS URBANOS DE PORTO ALEGRE S/A - TRENSURB.

Relata que a ré propôs ação de desapropriação para fins de ampliação da Linha 1 do sistema metro-ferroviário contra a empresa JC Importação e Exportação Ltda., sendo objeto do pedido os seguintes imóveis:

- Imóvel Matrícula nº 46.757 - Livro nº 2 - do Ofício de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo;

- Imóvel Matrícula nº 8.058 - Livro nº 2 - do Ofício de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo;

- Imóvel Matrícula nº 12.627 - Livro nº 2 - do Ofício de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo;

Informa que sobre esses imóveis a empresa desapropriada edificou um estacionamento de veículos, que estava locado verbalmente para a autora desde 2003. Nesse local, esclarece, estava instalada sua filial de nº 17.

Assim resume sua pretensão:

3. A ação foi proposta em 16 de novembro de 2011 e no dia 30 deste mesmo mês a empresa desapropriada foi citada. Em 06 de fevereiro de 2012, a Ré foi imitada na posse da área do estacionamento locado pela Autora.

4. O estacionamento era muito rentável, porque localizado ao lado do Shopping de Novo Hamburgo que, à época, inclusive, havia sido recentemente reformado; e, também, porque a desapropriada locava um prédio para Lojas Arezzo que comercializava seus conhecidíssimos e apreciados sapatos e bolsas femininas, de tal sorte que os clientes desta última se utilizavam do estacionamento para acessarem com maior tranquilidade e segurança o estabelecimento comercial.

5. No ano de 2011 a Autora, faturou com a locação de espaços de estacionamento, a quantia de R\$ 225.331,15 (duzentos e vinte e cinco mil trezentos e trinta e um mil reais e quinze centavos) e somente suspendeu suas atividades quando a Ré foi imitada na posse da área que integra o conjunto de bens desapropriados.

6. Evidente que a Ré ao desapropriar o bem causou prejuízos à Autora e, por eles tem o dever de responder. Veja, Excelência, que estranhamente após imitir-se na posse do bem, inviabilizando o negócio da Autora que perdeu seu ponto comercial, veio a permitir, posteriormente, que no mesmo local fosse empreendido o mesmo negócio, ou seja, instalado um estacionamento por terceiros, que desconhece a Autora se está regularizado perante os órgãos públicos. É certo, todavia, que em se tratando de área pública, a concessão de uso de tal bem deveria ser objeto de procedimento licitatório que, ao que consta, não foi realizado.

7. O fechamento do estacionamento da locatária em decorrência da desapropriação de imóvel da propriedade da locadora - desapropriada -, impõe ao ente público o dever de indenizar o fundo de comércio, assim entendido como o complexo de bens, materiais e imateriais de que se vale a pessoa jurídica para o exercício de sua atividade empresarial.

Destaca que o locatário tem à indenização independente da locação estar ou não protegida pela Lei de Luvas, conforme previsto no art. 402 do Código Civil.

Formula o seguinte pedido:

Requer a condenação da Ré ao pagamento, acrescido de juros e correção monetária, de indenização pelas perdas danos sofridas pela Autora, a serem apurados mediante prova técnica abrangente, inclusive contábil.

Relativamente à correção monetária deverá incidir desde a data que a Ré foi imitada na posse do imóvel (06.02.2012), impossibilitando a atividade comercial da Autora.

Contestação da TRENSURB

A TRENSURB contestou a ação, argumentando que os contratos de locação por tempo indeterminado não geram direito à indenização pelo fundo de comércio, conforme Lei nº 8.245/91.

Salienta que a reforma do shopping center situado ao lado do estacionamento compreendia o acréscimo do estacionamento coberto, passando de 597 vagas para 932, de modo as 335 novas vagas impactariam negativamente o negócio da autora independentemente de haver ou não desapropriação. Enfatiza que a Loja Arezzo, cuja clientela utilizava o estacionamento, seguiu a tendência de seu negócio de "lojas out lets", instalando-se às margens da BR 116 (Outlet Platinum/Premium), visando aproveitar o maior movimento de ônibus de excursão. Afirma que, por esses motivos, tais empreendimentos não podem integrar o fundo de comércio da autora. Defende que, relativamente à licitação, enquanto não restar definido o plano de mobilidade de Novo Hamburgo, do qual fará parte o terminal, deve ser aproveitado o bem público ocioso.

Provas produzidas

A prova pericial foi produzida e as partes juntaram documentos.

Sentença

Encerrada a instrução, foi prolatada sentença que julgou improcedente o pedido, sob o fundamento de que a desapropriação da área, como causa extintiva da locação, estava compreendida no risco empresarial do negócio, não havendo comprovação de perda de fundo de comércio que se caracterize como um dano indenizável.

Considerou o julgador de primeira instância que inexistem direito de inerência ao ponto e perda de fundo de comércio.

A autora foi condenada ao pagamento de honorários advocatícios, fixados em 13% do valor do proveito econômico buscado pela requerente na demanda.

Apelação da autora

A apelante alega, inicialmente, que a sentença é nula, com base nos arts. 7º, 10 e 372 do CPC, por violação ao princípio do contraditório.

Sustenta que o locatário tem direito à indenização pelos prejuízos sofridos, estando ele protegido ou não pela lei de luvas. Argumenta que, no caso de empresas que exploram a atividade de estacionamentos, há fundo de comércio indenizável.

Destaca que, após a expropriação, a ré utilizou o local para implantar um estacionamento com o dobro das vagas que a apelante tinha, percebendo os

frutos decorrentes desse negócio. Assinala que *"não se trata de mera locação de terreno, mas de uma estruturada pessoa jurídica que oferecia vagas de garagem para estacionamento, em local seguro e protegido e, sendo empresa fundada no ano de 2003, conhecida no mercado de Novo Hamburgo pela qualidade do serviço prestado, ou seja, a clientela que tinha decorria não só do excelente e atrativo ponto comercial, mas da estrutura física do pátio de estacionamento, com cobertura para os veículos e segurança fornecida, que atraía os usuários, clientes mensalistas e horistas"*.

Refuta as ponderações contidas na sentença atinentes à circunstância de o imóvel desapropriado pertencer a pessoa jurídica com sócios comuns e de que a indenização seria devida à empresa Arezzo.

Pontua que a prova pericial demonstrou o prejuízo sofrido e apurou o justo valor da indenização.

Requer que os honorários advocatícios sejam fixados sobre o valor da causa.

A ré não apresentou contrarrazões.

Petição do evento 25

No evento 25, a autora peticionou apontando fato novo, nestes termos:

A Apelante, nos últimos dias, por informações que lhe trouxeram, tomou conhecimento de que a Apelada TRENSURB **PRETENDE CONSTRUIR UM GRANDE ESTACIONAMENTO NA ÁREA DESAPROPRIADA** (que antes era explorada pela Apelante), contando com aproximadamente **300 vagas** e que **será utilizado pela TRENSURB para exploração da mesma atividade econômica da recorrente: estacionamento para veículos privados**, informação que constitui **fato novo que deve ser levado em consideração para o julgamento do feito**, nos termos do art. 493, *caput*, do CPC/15.

Esse fato era até a pouco totalmente desconhecido da Apelante e tão logo teve ciência, buscou aprofundar as informações para, a tempo, trazer ao conhecimento de Vossas Excelências. À toda evidência não se trata de qualquer inovação. A apelante não tinha conhecimento desta destinação dada pela Apelada e tal fato não altera e nem traz qualquer novo fundamento; ao contrário, reforça toda a argumentação da apelação interposta. Tais fatos são posteriores à interposição da Apelação.

Com efeito, a apelação foi protocolada em 31/08/2021 e a publicação do fato novo na mídia somente em 2024 e 2025 e ao conhecimento da Apelante há poucos dias.

As manchetes e informações que seguem em anexo – **e que constituem fato novo** – demonstram com clareza exatamente aquilo que, desde o princípio, vem sendo reiteradamente referido pela Apelante: **tanto há fundo de comércio que a TRENSURB, aproveitando-se disso, utiliza a área para explorar atividade econômica que antes era explorada, com exclusividade, pela Apelante**. Observe-se o projeto do edifício garagem disponibilizado pela TRENSURB e publicizado nos jornais locais que descortina tal pretensão:

Projeto do EDIFÍCIO-GARAGEM que a TRENSURB explorará como estacionamento¹



Previsão. **Projeção do campus do IFSul na área central de NH**

Para quem está curioso para entender como deve ser dar o aproveitamento do espaço na quadra entre a Avenida Nações Unidas, a Rua Cinco de Abril, Imperatriz Leopoldina e Marcílio Dias, em Novo Hamburgo, para implantação do novo campus do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Sul-Rio-Grandense (IFSul), acima dá para conferir a proposta inicial da obra (que ainda vai ser adaptada), desenvolvida pela Diretoria de Projetos e Obras do IFSul. A escola será construída no quarteirão ao lado do Bourbon Shopping Novo Hamburgo e praticamente em frente à Estação Novo Hamburgo da Trensurb. Além dos prédios físicos do instituto, a área ainda vai reservar um espaço para estacionamento e um terminal de ônibus integrado ao trem. O estacionamento vai ser uma edificação vertical para aproximadamente 300 vagas. Embaixo ficaria o terminal de ônibus, tudo em conexão com o trem. Essa proposta agora receberá ajustes, por conta da área disponível, com possibilidade de que o ginásio de esportes tenha uma área menor. Dos 14,5 mil metros quadrados, inicialmente 1,2 mil metros quadrados ficariam com a Trensurb.

Neste sentido, segundo o superintendente de Desenvolvimento e Expansão da Trensurb, Francisco Vicente, estaria confirmado para o espaço um terminal rodoviário, além de um ESTACIONAMENTO, ambos ao lado do campus da IFSul². Veja-se a manchete do Jornal NH³:

IFSul deverá dividir área com a Trensurb

Imóvel ao lado do shopping pode abrigar sede do IFSul, estacionamento e terminal de transportes

Debora Ertel
debora.ertel@globo.com.br

Novo Hamburgo - O quarteirão localizado ao lado do Bourbon Shopping, em Novo Hamburgo, deve ser o local da nova casa do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Sul-Rio-Grandense (IFSul). A oficialização da doação deve ser assinada em 7 de outubro, após as eleições municipais. "Hoje tivemos um avanço muito importante", comemora o diretor do campus hamburguense, Marcen Ribeiro, que se reuniu na manhã de quarta-feira (7) com a Trensurb, proprietária da área.

Inicialmente, a empresa pública negociava a doação do terreno que fica ao lado Estação Santo Antônio. Mas como o local ficou abaixo d'água com a enchente de maio, o uso deste local foi vetado pelo governo federal, momento em que surgiu a oferta do quarteirão da área central de Novo Hamburgo.

Segundo Ribeiro, a ideia inicial era que o IFSul ocupasse todo o espaço, o que



Área no município está ociosa há mais de uma década

não será possível porque a Trensurb ficará com uma parte do terreno para implantação de estacionamento e conexão com o transporte público. Além, a área foi desapropriada em 2012 para a construção de um complexo de integração intermodal.

Agora, após a oferta, fazer a unificação das matrículas, já que o quarteirão antes da desapropriação pertencia a vários proprietários, e enviar a documentação para aprovação da diretoria e do conselho da Trensurb. "O que não é um problema", afirma Ribeiro.

Por fim, quem vai cancelar a cessão do imóvel é a Casa Civil, em Brasília.

O que diz a Trensurb
A Trensurb se limitou a informar que houve uma "reunião de trabalho, de orientação técnica para tratativas da doação do terreno, com todos aspectos legais essenciais para este procedimento".



"[...] Segundo Ribeiro, a ideia inicial era que o IFSul ocupasse todo o espaço, o que não foi possível porque a **Trensurb ficará com uma parte do terreno para IMPLANTAÇÃO DE UM ESTACIONAMENTO e conexão com transporte público**" [sic].

Não se olvide, por fim, que a **TRENSURB** está utilizando a área para finalidade absolutamente diversa daquela para qual a área foi desapropriada, conforme consta do Decreto de 24 de agosto de 2011⁴: "construção, implantação e operação da extensão do trecho da Linha 1 do sistema metroferroviário da Região Metropolitana de Porto Alegre - Trecho São Leopoldo-Novo Hamburgo construção, implantação e operação da extensão do trecho da Linha 1 do sistema metroferroviário da Região Metropolitana de Porto Alegre - Trecho São Leopoldo-Novo Hamburgo". Atente-se que a implantação de estacionamento para veículos não está prevista no referido Decreto, elemento que aponta para possível desvirtuamento da finalidade pública da desapropriação.

Seja como for, o que faz a TRENSURB – e comprovam tais fatos novos – **é justamente explorar a atividade econômica que antes era desenvolvida e explorada pela Apelante**, que comprovadamente **(a)** locava a área desapropriada, **(b)** explorava atividade econômica de estacionamentos privados (com inúmeras benfeitorias e investimentos para tanto), e **(c)** vinha num crescente faturamento desde o ano de 2007 até a cessação abrupta de seus lucros em 2012, em razão da desapropriação promovida pela Apelada (Cf. EVENTO4, CONTES4, p. 79) – que pretende, na mesma localidade, **construir seu próprio edifício-garagem para continuar se aproveitando do privilegiado ponto**, que fica em uma das melhores regiões de Novo Hamburgo/RS.

Intimada, a ré não se manifestou sobre a petição do evento 25.

Pedido de vista e solução da demanda

Quanto ao pedido de anulação da sentença por violação ao princípio do contraditório, acompanho o Relator.

Divirjo, porém, quanto ao mérito.

Um dos maiores problemas enfrentados pelos cidadãos nas grandes cidades é a dificuldade em estacionar seu automóvel. Nas ruas, a falta de vagas para estacionar decorre de diversos motivos, sendo que, cada vez mais são estabelecidos locais proibidos pelo Poder Público (veículo de aluguel; pessoa com deficiência física; idoso; operação de carga e descarga; ambulância; estacionamento rotativo; estacionamento de curta duração; viaturas policiais e e veículos elétricos), além de ser adotada a prática ilegal de comerciantes de criar o estacionamento de recuo e colocar avisos de exclusividade para consumidores, retirando as vagas que seriam destinadas a toda a população, paralelas à guia do passeio, o que causa, no mínimo, constrangimento aos motoristas. Ocorre também a demarcação irregular de estacionamento, com a colocação de cones, correntes, pneus e outros obstáculos para impedir a utilização, pela população, do estacionamento de recuo.

Disso resulta que os estacionamentos privados se tornaram importante segmento comercial, inseridos na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (número 5223-1/00). Eles contribuem para a organização do trânsito, evitam congestionamentos e facilitam o acesso a estabelecimentos comerciais e públicos. Essas empresas, como se sabe, oferecem, mediante remuneração, vagas para estacionamento, garantindo a segurança dos veículos sob sua guarda (em regra, a relação configura contrato de depósito). Não raro, o empresário, antes de atuar nessa atividade, realiza um estudo de mercado e de viabilidade, escolhe ponto considerado rentável, planeja a estrutura física e legal e investe em equipamentos de segurança e automação.

Daí porque existem estacionamentos, como é o caso da autora, que não podem ser considerados como mera utilização de área (para estacionar) ou apenas direito de aproveitamento da posse, compreendido no direito de propriedade e na respectiva indenização decorrente da desapropriação. Existe um conjunto de bens que, juntos, formam um todo para a exploração de uma atividade comercial. Esse conjunto de bens pode ser equiparado a um fundo de comércio.

De qualquer forma, a definição e a existência ou não de um fundo de comércio não se mostram como algo fundamental para o desate da controvérsia, sem o qual não haveria direito à indenização.

Também não dou maior relevância à circunstância de não existir direito de inerência. Esse direito tem destaque e importância na relação locatícia. A inexistência dele não apaga os prejuízos sofridos pelo locatário em decorrência da desapropriação.

Não há dúvida de que a desapropriação atinge o direito não só do proprietário do imóvel, mas também do dono do estabelecimento comercial, locatário do bem, que sofre a perda do ponto, além de prejuízos relacionados à eventual mudança da empresa para outro lugar.

A relação jurídica existente entre o ente desapropriante e o locatário é diversa da relação entre o ente e o proprietário. Quem deu causa ao fim do contrato de locação, ainda que sob o manto do interesse público, foi a ré, a quem deve ser imputado o dever de indenizar.

O caso dos autos, ademais, contém uma peculiaridade que conduz à conclusão de que a autora tem direito inequívoco à indenização pelos prejuízos sofridos.

A TRENSURB, após a imissão na posse, permitiu o funcionamento de um novo estacionamento no local, mantendo a atividade econômica que era da autora.

O julgador de primeira instância disse que ocorreu uma destinação precária e temporária do local, utilizado apenas para bem aproveitar-se o potencial econômico da área pública até a sua destinação definitiva, prevista no decreto de utilidade pública.

No entanto, conforme informou a autora no evento 25, a TRENSURB vai utilizar o local para implantação de um estacionamento. Ou seja, vai explorar a atividade econômica que antes era desenvolvida e explorada pela autora.

Intimada para manifestação sobre a implantação de estacionamento para veículos no local e possível desvirtuamento da finalidade pública da desapropriação, a TRENSURB restou silente.

Diante desse quadro, o que aconteceu na prática foi que a desapropriação levada a efeito extinguiu o contrato de locação, impondo à autora a perda do lugar, do ponto comercial, para que a ré possa explorá-lo, exercendo atividade que não condiz com a finalidade da desapropriação.

Assim, julgo procedente o pedido para condenar a ré ao pagamento de indenização em favor da autora.

O valor da indenização deve ser apurado em liquidação de sentença, levando em consideração o laudo pericial produzido e os laudos complementares.

Tendo como base de cálculo o valor da condenação a ser apurado, e observado o disposto no § 5º do art. 85 do CPC, condeno a ré ao pagamento de honorários advocatícios, fixados nos seguintes percentuais (faixas do art. 85, §3º, do CPC): I - 10% do valor da causa atualizado até 200 (duzentos) salários-mínimos; II - 8% do valor da causa atualizado acima de 200 (duzentos) salários-mínimos até 2.000 (dois mil) salários-mínimos; III - 5% do valor da causa atualizado acima de 2.000 (dois mil) salários-mínimos até 20.000 (vinte mil) salários-mínimos; IV - 3% do valor da causa atualizado acima de 20.000 (vinte mil) salários-mínimos até 100.000 (cem mil) salários-mínimos; V - 1% do valor da causa atualizado acima de 100.000 (cem mil) salários-mínimos.

Ante o exposto, voto por dar provimento à apelação.

Documento eletrônico assinado por **ROGERIO FAVRETO, Desembargador Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://verificar.trf4.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **40005429859v46** e do código CRC **96bc1fcf**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ROGERIO FAVRETO
Data e Hora: 09/12/2025, às 17:12:17

5003365-43.2020.4.04.7108

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO PRESENCIAL DE 16/09/2025

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5003365-43.2020.4.04.7108/RS

RELATOR: JUIZ FEDERAL RODRIGO KOEHLER RIBEIRO

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

PROCURADOR(A): CARMEM ELISA HESSEL

SUSTENTAÇÃO ORAL PRESENCIAL: GERSON FISCHMANN POR STAR PARK
ESTACIONAMENTOS E SERVICOS LTDA

APELANTE: STAR PARK ESTACIONAMENTOS E SERVICOS LTDA (AUTOR)

ADVOGADO(A): PATRICIA DE OLIVEIRA MELLO (OAB RS016338)

ADVOGADO(A): PAULO GILSON ROOS (OAB RS015475)

ADVOGADO(A): GERSON FISCHMANN (OAB RS010495)

ADVOGADO(A): GABRIEL CEMIN PETRY (OAB RS136072)

APELADO: EMPRESA DE TRENS URBANOS DE PORTO ALEGRE S/A - TRENSURB (RÉU)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Presencial do dia 16/09/2025, na sequência 141, disponibilizada no DE de 04/09/2025.

Certifico que a 3ª Turma, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

APÓS O VOTO DO JUIZ FEDERAL RODRIGO KOEHLER RIBEIRO NO SENTIDO DE DAR PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO, PEDIU VISTA O DESEMBARGADOR FEDERAL ROGERIO FAVRETO. AGUARDA O DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR.
VOTANTE: JUIZ FEDERAL RODRIGO KOEHLER RIBEIRO

PEDIDO VISTA: DESEMBARGADOR FEDERAL ROGERIO FAVRETO

GILBERTO FLORES DO NASCIMENTO
Secretário

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 02/12/2025 A 09/12/2025

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5003365-43.2020.4.04.7108/RS

RELATOR: JUIZ FEDERAL RODRIGO KOEHLER RIBEIRO

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

PROCURADOR(A): VITOR HUGO GOMES DA CUNHA

APELANTE: STAR PARK ESTACIONAMENTOS E SERVICOS LTDA (AUTOR)

ADVOGADO(A): PATRICIA DE OLIVEIRA MELLO (OAB RS016338)

ADVOGADO(A): PAULO GILSON ROOS (OAB RS015475)

ADVOGADO(A): GERSON FISCHMANN (OAB RS010495)

ADVOGADO(A): GABRIEL CEMIN PETRY (OAB RS136072)

APELADO: EMPRESA DE TRENS URBANOS DE PORTO ALEGRE S/A - TRENSURB (RÉU)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual, realizada no período de 02/12/2025, às 00:00, a 09/12/2025, às 16:00, na sequência 367, disponibilizada no DE de 19/11/2025.

Certifico que a 3ª Turma, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

PROSEGUINDO NO JULGAMENTO, APÓS O VOTO-VISTA DO DESEMBARGADOR FEDERAL ROGERIO FAVRETO NO SENTIDO DE DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO, NO QUE FOI ACOMPANHADO PELO DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, O JULGAMENTO FOI SOBRESTADO NOS TERMOS DO ART. 942 DO CPC/2015.

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL ROGERIO FAVRETO

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

GILBERTO FLORES DO NASCIMENTO
Secretário

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO PRESENCIAL DE 24/03/2026

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5003365-43.2020.4.04.7108/RS

RELATOR: JUIZ FEDERAL RODRIGO KOEHLER RIBEIRO

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

PROCURADOR(A): CARMEM ELISA HESSEL

SUSTENTAÇÃO ORAL PRESENCIAL: GERSON FISCHMANN POR STAR PARK
ESTACIONAMENTOS E SERVICOS LTDA

APELANTE: STAR PARK ESTACIONAMENTOS E SERVICOS LTDA (AUTOR)

ADVOGADO(A): PATRICIA DE OLIVEIRA MELLO (OAB RS016338)

ADVOGADO(A): PAULO GILSON ROOS (OAB RS015475)

ADVOGADO(A): GERSON FISCHMANN (OAB RS010495)

ADVOGADO(A): GABRIEL CEMIN PETRY (OAB RS136072)

APELADO: EMPRESA DE TRENS URBANOS DE PORTO ALEGRE S/A - TRENSURB (RÉU)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Presencial do dia
24/03/2026, na sequência 207, disponibilizada no DE de 12/03/2026.

Certifico que a 3ª Turma, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a
seguinte decisão:

PROSSEGUINDO NO JULGAMENTO, APÓS OS VOTOS DOS
DESEMBARGADORES FEDERAIS LUÍS ALBERTO D AZEVEDO AURVALLE E
ELIANA PAGGIARIN MARINHO ACOMPANHANDO A DIVERGÊNCIA, A 3ª
TURMA AMPLIADA DECIDIU, POR MAIORIA, VENCIDO O RELATOR, DAR
PROVIMENTO À APELAÇÃO, NOS TERMOS DO VOTO DO
DESEMBARGADOR FEDERAL ROGERIO FAVRETO QUE LAVRARÁ O
ACÓRDÃO.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR FEDERAL ROGERIO FAVRETO

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL LUÍS ALBERTO D AZEVEDO AURVALLE

VOTANTE: DESEMBARGADORA FEDERAL ELIANA PAGGIARIN MARINHO

GILBERTO FLORES DO NASCIMENTO
Secretário