



## Locação comercial e desapropriação: os direitos do inquilino

Com a proximidade dos pleitos eleitorais, as obras públicas se intensificam e, com elas, as desapropriações, cujas consequências afetam não só os proprietários, mas como também os locatários dos imóveis desapropriados.

Assim como os proprietários, os locatários também possuem, na forma estabelecida pela Constituição Federal, o direito à justa e integral indenização por todos os prejuízos que as desapropriações lhes causarem.

Tais prejuízos são mais comuns nas locações para fins comerciais, nas quais o estabelecimento empresarial (fundo de comércio) constituído no imóvel locado é diretamente atingido pela desapropriação.

A despeito da indenização pelo estabelecimento empresarial ser matéria pacificada nos Tribunais, algumas questões ainda despertam controvérsias.

Entre tais questões, destaca-se, pela sua relevância, a necessidade ou não do Poder Expropriante, antes de se imitar provisoriamente na posse do imóvel desapropriado, realizar o depósito judicial do valor do estabelecimento empresarial.

Embora no Tribunal de Justiça de São Paulo exista entendimento contrário, a posição predominante é a de condicionar a imissão na posse à avaliação prévia do estabelecimento empresarial pertencente ao locatário, bem como ao imediato depósito do valor previamente apurado.

Essa posição resguarda, a um só tempo, o interesse público, de um lado, e, de outro, o interesse da sociedade empresarial locatária do imóvel desapropriado.

Assim como ocorre com interesse público, o exercício da atividade empresarial também é expressamente resguardado pela Constituição Federal.

Não é justo, tampouco razoável, que o locatário seja imediatamente privado do seu ponto empresarial, sem que, para tanto, tenha o Poder Expropriante o dever de depositar, antes mesmo da imissão na posse do imóvel desapropriado, o valor provisoriamente estimado dos seus prejuízos.

Mesmo porque, será desse depósito prévio, mais especificamente dos 80% do montante depositado, que o locatário obterá as condições mínimas de estabelecer a sua atividade empresarial em outro local, mitigando, assim, os seus prejuízos.

### Date Created

07/11/2009