



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2018.0000064054

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2030087-12.2017.8.26.0000, da Comarca de Matão, em que é agravante AGROPEÇAS INDÚSTRIA E COMERCIO DE MAQUINAS LTDA, é agravado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em 20ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente sem voto), CORREIA LIMA E LUIS CARLOS DE BARROS.

São Paulo, 5 de fevereiro de 2018.

Álvaro Torres Júnior
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 38429

AGRV.Nº: 2030087-12.2017.8.26.0000

COMARCA: Matão

AGTE. : Agropeças Indústria e Comércio de Maquinas Ltda.

AGDO. : Banco Bradesco S/A

DECISÃO DA JUÍZA: Ana Teresa Ramos Marques Nishiura Otuski

EXECUÇÃO – Avaliação de imóvel penhorado – Alegação de necessidade de complementação do laudo técnico para que seja considerado o valor relativo ao fundo de empresa e ao ponto comercial – Inadmissibilidade – Penhora cujo objeto não é o estabelecimento comercial, mas o bem imóvel individualmente – Precedentes – Impossibilidade de majoração do valor ao imóvel somente por ser ponto comercial da agravante – Recurso desprovido.

1. Agravo de instrumento contra decisão proferida em execução de título extrajudicial e que indeferiu o pedido de complementação do laudo de avaliação do imóvel penhorado.

Os recorrentes sustentam que o laudo não fez referência ao ponto comercial, nem ao fundo de comércio e tais elementos devem ser considerados, pois valorizam o imóvel em pelo menos 20%.

Recurso processado no efeito suspensivo, com resposta do agravado, sendo dispensada a requisição de informações à juíza da causa.

2.1. A decisão recorrida foi publicada na vigência da Lei nº 13.105/2015 - CPC/2015 e se aplicam à espécie as regras da nova legislação processual civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2.2. É execução de título extrajudicial fundada em cédula de crédito bancário no valor originário de R\$ 37.163,48 (cf. fls. 1-16 dos autos de origem), sendo realizada a penhora de imóvel de propriedade da devedora, objeto da matrícula nº 25.234 do Cartório de Registro de Imóveis de Matão (cf. fls. 61-67 dos autos de origem).

Realizada a avaliação do imóvel, a executada-agravante apresentou impugnação ao laudo pericial (cf. fls. 291-294 dos autos de origem) sob o fundamento de que não foi considerado na apuração do valor do bem o respectivo fundo de comércio, decorrente do exercício de sua atividade empresarial, pugnando pela complementação do laudo. Isso porque a incorporação de tal elemento acarretaria possível valorização superior a 20% do valor apurado pelo perito [R\$ 1.244.000,00 (cf. fl. 274)].

A juíza da causa assim indeferiu a pretensão da recorrente: *“(...) a penhora recaiu somente sobre o imóvel, não abrangendo a empresa, razão pela qual a avaliação não precisa contemplar o ponto comercial e o fundo de comércio, observando-se que eventual arrematante não poderá usufruir do complexo de bens organizados pela executada para exploração de sua atividade e, somente se o arrematante vier a instalar empresa no local que explore o mesmo ramo de atividade, poderia ser discutida a possibilidade de indenização em via própria e autônoma”* (cf. fls. 302 dos autos de origem).

É da doutrina:

“O valor agregado ao estabelecimento é referido, no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

meio empresarial, pela locução inglesa 'goodwill of a trade', ou simplesmente 'goodwill'. No meio jurídico, adota-se ora a expressão 'fundo de comércio' (derivada do francês 'fonds de commerce', e cuja tradução mais ajustada seria, na verdade, 'fundos de comércio'), ora 'aviamento' (do italiano 'avviamento'), para designar o sobrevalor nascido da atividade organizacional do empresário. Prefiro falar em 'fundo de empresa', tendo em vista que o mesmo fato econômico e suas repercussões jurídicas se verificam na organização de estabelecimento de qualquer atividade empresarial. Registro que não é correto tomar por sinônimos 'estabelecimento empresarial' e 'fundo de empresa'. Este é um atributo daquele; não são, portanto, a mesma coisa. Precise-se: o estabelecimento empresarial é o conjunto de bens que o empresário reúne para explorar uma atividade econômica, e o fundo de empresa é o valor agregado ao referido conjunto, em razão da mesma atividade.” (cf. Fábio Ulhoa Coelho, Curso de Direito Comercial, v. 1, p. 183, Saraiva, 16ª ed., 2012).

Ora, o fundo de empresa não se confunde nem se incorpora ao bem imóvel no qual são exercidas as atividades empresariais.

O bem imóvel e os demais bens usados no exercício da atividade empresarial compõem patrimônio da empresa relativamente ao estabelecimento. E o fundo de empresa não é bem, mas apenas atributo do estabelecimento que pode agregar-lhe valor.

Se na avaliação do estabelecimento, além do conjunto de bens empregados na atividade empresarial, deve ser considerado o respectivo valor a eles agregado em conjunto (fundo de empresa), na avaliação do bem imóvel não se permite tal cômputo, pois **o bem é considerado na sua individualidade**, da mesma forma que seria um bem móvel da empresa o objeto da avaliação.

É da jurisprudência:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“PENHORA – Avaliação – Descabido o afastamento do laudo de avaliação de perito judicial, quando ausente demonstração fundamentada reveladora de equívocos por quem deles discorda - Para o deferimento do pedido de nova avaliação, nos termos do art. 683, I, do CPC/1973, é necessário que a parte traga 'aos autos elementos probatórios suficientes de modo a levar à conclusão de que teria ocorrido erro, dolo, ou qualquer fator que colocasse em dúvida o resultado da avaliação judicial' (AREsp 121329, rel. Min. Sidnei Beneti, j. 20.03.2012) – **Inconsistente a pretensão da parte agravante de inclusão na avaliação, para fins de pracemento de bem penhorado, constituído por imóvel da devedora e não em estabelecimento comercial, em execução por quantia certa contra devedor solvente, de valor relativo ao fundo de comércio instalado no prédio, pelo próprio devedor ou por locatário dele, por se tratar de penhora de imóvel e não de outro bem ou direito**, conforme corrente jurisprudencial que se adota, sendo, a propósito, relevante salientar que também não encontra amparo em norma técnica de avaliação, como afirmado pela perita judicial, em seus esclarecimentos, bem como pela conduta do próprio assistente técnico da devedora e do vistor judicial do laudo de avaliação emprestado que também não incluíram a verba em questão nos trabalhos apresentados - Ausente demonstração fundamentada reveladora de equívoco cometido na avaliação judicial constante de laudo apresentado pela perita avaliadora, profissional habilitada para tanto, visto que arquiteta inscrita no CAU, por quem dela discorda, com especificação de norma técnica ou de doutrina, que amparasse afirmação feita de desacerto quanto a critério técnico ou a mediação realizada pela vistora judicial, de rigor, o acolhimento do laudo da perita judicial, complementado pelos esclarecimentos por ela prestados, por bem elaborado, no que concerne à avaliação do bem construído, impondo-se, em consequência, a manutenção da r. decisão agravada, revogado o efeito suspensivo concedido ao recurso. Recurso desprovido.” (cf. A.I. nº 2017308-59.2016.8.26.0000, rel. Des. Rebello, 20ª Câmara de Direito Privado, j. 25-4-2016).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Insurgência contra decisão que homologou o laudo de avaliação do imóvel penhorado, rejeitando a alegação de necessidade de inclusão do fundo de comércio na avaliação do imóvel – Fundo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

comércio que corresponde ao conjunto de bens incorpóreos que compõem o patrimônio comercial de empresa, organizado para o exercício da sua atividade – **Penhora recai apenas sobre o imóvel, não havendo como levar em conta o patrimônio comercial da empresa que nele exerce suas atividades como locatária e sequer figura no polo passivo da execução** - Recurso negado.” (cf. A.I. nº 2133576-36.2015.8.26.0000, rel. Des. Francisco Giaquinto, 13ª Câmara de Direito Privado, 04-9-2015).

“PENHORA. Imóvel. Avaliação. Impugnação. Pretensão para agregar, ao valor do imóvel, o do fundo de comércio. Inadmissibilidade. **Estabelecimento comercial que não foi objeto de constrição, mas apenas o imóvel. Inteligência do artigo 665, inciso III do Código de Processo Civil.** Decisão mantida. Recurso não provido.” (cf. A.I. nº 2047970-40.2015-8.26.0000, rel. Des. Fernando Sastre Redondo, 38ª Câmara de Direito Privado, j. 07-5-2015).

A incorporação de valor ao imóvel por ser ponto comercial também não pode ser admitida.

O ponto é o local em que o empresário se estabelece e os direitos a ele inerentes não decorrem somente no caso de titularidade da propriedade do bem imóvel, mas também em hipóteses de locação e a lei garante uma série de prerrogativas para a proteção do ponto.

Quanto à indenização pela perda do ponto, assinala a doutrina:

“Caberá a indenização pela perda do ponto nas seguintes hipóteses: a) se a exceção de retomada foi a existência de proposta melhor de terceiro; b) se o locador demorou mais de 3 meses, contados da entrega do imóvel, para dar-lhe o destino alegado na exceção de retomada (por exemplo: realização de obras, transferência de estabelecimento de descendente etc.); c) exploração, no imóvel, da mesma atividade do locatário; d) insinceridade da exceção de retomada. Desta lista, apenas as duas primeiras são especificamente mencionadas na lei



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(LL, art. 52, § 3º), decorrendo as demais dos princípios gerais de direito, que vedam o enriquecimento indevido e tutelam a boa-fé.” (cf. autor e ob. cit., pp. 196-197).

Como se vê, não há previsão legal acerca da perda do ponto comercial e da possibilidade de indenização para a hipótese de alienação forçada, mas somente nas hipóteses de locação.

A incorporação do valor relativo ao ponto na avaliação do imóvel somente teria razão de ser se o arrematante ou adjudicante adquirisse o imóvel para o exercício da mesma atividade, beneficiando-se do ponto.

Como não é possível prever de antemão qual será a eventual destinação do bem após a expropriação, a valorização do imóvel pela atividade empresarial da executada nele desenvolvida – ou o fato de ele ter sido anteriormente ponto comercial de determinada empresa – não pode ser computada.

Evidentemente que características objetivas do bem que possam porventura favorecer atividades comerciais em geral, mas que não decorrem exclusivamente da atividade que nele é exercida, como localização e benfeitorias, devem ser consideradas na avaliação. E a leitura do laudo pericial permite verificar a sua presença (cf. fls. 219-275 dos autos de origem).

Descabida, portanto, a pretensão de complementação do laudo de avaliação, ficando mantida a decisão recorrida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Posto isso, o meu voto nega provimento ao recurso.

ÁLVARO TORRES JÚNIOR
Relator