



# STJ decide que esbulho possessório de bar no Rio gera indenização

31/12/2017

Descumprimento de contrato de locação verbal e esbulho possessório no imóvel geram indenização por danos morais e materiais. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça confirmou decisão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que mandou um investidor pagar reparação em favor do ex-proprietário de um botequim na capital fluminense.

Segundo os autos, o dono do Loide Bar — que funcionou durante 42 anos no mesmo endereço — foi procurado por investidor que se disse interessado em revitalizar o local, no centro da capital fluminense. Para isso, queria ajuda do comerciante para comprar o imóvel, que era alugado.

Visando alavancar o potencial do seu negócio, o dono do botequim disse ter firmado acordo verbal com o investidor para lhe repassar o direito de compra do imóvel, na expectativa de que ele fizesse uma reforma no prédio. Pelo acordo, após a reforma, o imóvel continuaria sendo alugado para o Loide Bar.

De acordo com a petição inicial, o comerciante confiou em fazer um acerto verbal porque o investidor era figura pública, que ocupou cargos de direção na administração pública federal.

Durante a reforma, os aluguéis continuaram a ser pagos pelo dono do bar, que também comunicou à Secretaria Estadual de Fazenda a paralisação temporária de seu negócio. Após o fim da reforma, no entanto, o investidor rompeu o acordo e o vínculo locatício, instalando, logo em seguida, outro negócio do mesmo ramo no local.

Segundo a relatora do recurso no STJ, ministra Nancy Andrighi, o cenário descrito no processo revela “nítido comportamento contrário à boa-fé objetiva”, pois o investidor, antes mesmo de se tornar proprietário e locador do imóvel onde estava instalado o Loide Bar, “não se pautou pelo dever de lealdade, transparência e probidade quanto às suas reais intenções”, frustrando a expectativa do comerciante de que permaneceria à frente do seu negócio.

## Perdas e danos

Segundo Nancy Andrighi, deve ser aplicado ao caso o artigo 402 do Código Civil, com base no qual a indenização por perdas e danos deve abranger, além do valor correspondente às máquinas, equipamentos, móveis e utensílios que eram usados no Loide Bar, o valor do ponto empresarial que o recorrente perdeu por conta do esbulho praticado pelo recorrido.

A relatora disse ter ficado caracterizada no processo a existência de um contrato de locação verbal entre as partes e que o não cumprimento do acordo trouxe a perda do ponto empresarial. O investidor teria feito o comerciante crer que manteria o contrato de locação entre eles, “mas este nunca foi o seu propósito”.

“Ao manter o recorrido, unilateralmente, o imóvel em seu poder, além do prazo convencionado para a devolução, passou a exercer a posse injusta, em razão do esbulho então praticado, causador da perda do ponto empresarial pelo recorrente”, ressaltou a ministra. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

## REsp 1.416.227

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2017-dez-31/stj-decide-esbulho-possessorio-bar-rio-gera-indenizacao/>