



1. Aviamento (*goodwill of trade*)

O estabelecimento empresarial, enquanto articulado para o exercício da atividade empresarial, possui um sobrevalor em relação à soma dos valores individuais dos bens (corpóreos e incorpóreos) que o compõem, relacionado a uma potencialidade lucrativa (potencial de lucratividade da atividade empresária).

Essa mais-valia do conjunto é que se denomina aviamento ou *goodwill of trade*.

Doutrina: "A organização dos bens que compõem o fundo de comércio e sua afetação ao exercício de uma atividade econômica fazem com que ele receba uma valoração específica, tradicionalmente chamada pela doutrina comercialista de aviamento." (**Oscar Barreto Filho**).

Doutrina: "Em qualquer acepção, o aviamento deve ser entendido como o sobrevalor em relação a simples soma dos valores dos bens singulares que integram o estabelecimento e resumem a capacidade do estabelecimento, por meio dos nexos organizativos entre os seus componentes singulares, de oferecer prestações de empresa e de atrair clientela. Em outras palavras, o aviamento é a aptidão da empresa para produzir lucros, decorrente da qualidade de sua organização." (**Marlon Tomazette**)

Doutrina: "O aviamento se traduz na organização dos elementos integrantes do estabelecimento, resultante de elementos subjetivos (atributos pessoais do empresário, o comando da equipe e as qualidades dos membros dessa equipe) e objetivos (localização ou ponto do estabelecimento, ausência de concorrência, especialidades oferecidas, exclusividade de produto ou serviço, as instalações, os equipamentos etc.). Assim, as habilidades dos titulares da empresa constituem fator diferenciador num mercado competitivo. O aviamento é uma qualidade do estabelecimento.

(...) Na lição de Carvalho de Mendonça, o aviamento se forma pela conciliação de três fatores principais: o aparelhamento, o complexo de trabalho e capital empregados para deixar o estabelecimento em condições de boa operabilidade; a freguesia, elemento essencial, constituída pelas habilidades do empresário em criar relações e mantê-las devido à reputação que souber conquistar, habituando pessoas a procurar o seu estabelecimento para a realização de negócios, atraindo pessoas incessantemente renovadas; e o crédito ou a reputação comercial do estabelecimento, que é construída pelo zelo, honestidade e habilidade do empresário e seus auxiliares, mas também pela boa qualidade de produtos e serviços. E poderíamos acrescentar um quarto fator, que é o tempo, para que os três fatores anteriores se assentem. Esse tempo pode ser maior ou menor, dependendo de circunstâncias diversas, como as habilidades do próprio empresário, o treinamento que dê a seus auxiliares, o investimento



em meios de divulgação e propaganda, a localização do estabelecimento etc." (**Wilges Bruscato**)

Doutrina: "O valor agregado ao estabelecimento é referido, no meio empresarial, pela locução inglesa goodwill of a trade, ou simplesmente goodwill." (**Fábio Ulhoa Coelho**)

Atenção

Atenção para as outras denominações do termo aviamento, como lembra **FRAN MARTINS**:

Doutrina: "Alguns autores o denominam de luvas ou chaves, termos especialmente empregados para a valorização do ponto comercial." (**Fran Martins**)

Aliás, **FÁBIO ULHOA COELHO** utiliza o termo "fundo de empresa" para se referir ao aviamento, embora tal expressão também seja utilizada por alguns autores para se referir ao próprio estabelecimento empresarial:

Doutrina: "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." (**Fábio Ulhoa Coelho**)

Por fim, interessante a manifestação de **VERA HELENA DE MELLO FRANCO** a respeito da clientela e aviamento:

Doutrina: "A clientela é uma manifestação externa do aviamento, um de seus fatores, podendo ser seu resultado principal (mas não necessariamente)." (**Vera Helena de Mello Franco**)

1.1. E o aviamento faz parte do estabelecimento empresarial?

R: Há divergência (no Direito, onde há doutrina, há divergência):

Marlon Tomazette, Vera Helena de Mello, Oscar Barreto Filho e Fábio Ulhoa Coelho

Fran Martins e Waldemar Ferreira





| NÃO | SIM |
|---|---|
| Apesar de ter um valor próprio, para a maioria da doutrina o aviamento não é considerado um bem de propriedade do empresário, mas apenas o valor econômico do conjunto, é antes uma qualidade/atributo que um elemento. | “Também constitui elemento do fundo de comércio a propriedade imaterial, que se caracteriza pelo que se costumou chamar de aviamento e pela freguesia, elemento do aviamento que, pela sua importância na marcha dos negócios do comerciante, tem papel preponderante nos mesmos.” (Fran Martins) |

1.2. Aviamento subjetivo X Aviamento objetivo

Como aponta **RICARDO NEGRÃO**, com base em **OSCAR BARRETO FILHO**, pode-se dividir o aviamento em subjetivo e objetivo.

O aviamento objetivo é transmissível, sendo a qualidade/atributo do estabelecimento empresarial para produção de lucro.

Por sua vez, o aviamento subjetivo é intransmissível e liga-se à figura do próprio empresário, que é aquele que organiza o complexo de bens do estabelecimento empresarial com o objetivo de torná-lo apto a produzir lucro.

Doutrina: “O mesmo doutrinador [Oscar Barreto Filho], contudo, adverte que tal concepção é incompleta, porque ignora o fator pessoal na definição do aviamento, e conclui pela existência de um aviamento objetivo ou real, como qualidade do estabelecimento empresarial, e outro subjetivo, imanente à pessoa que conduz os negócios. O primeiro é transmissível - até por meio de contratos de franquia, nos quais se cede o direito de uso de uma marca e se prestam serviços de organização de um ponto de venda -, mas não o segundo, por ser subjetivo, ligado à figura do titular da empresa.” (Ricardo Negrão)

| Aviamento subjetivo | Aviamento objetivo |
|--|---|
| Ligado às qualidades pessoais do empresário. | Relacionado aos bens componentes do estabelecimento na sua organização. |





1.3. Se o imóvel em que está localizado o estabelecimento empresarial foi desapropriado, o locatário-empresário tem direito à indenização ou somente o proprietário do imóvel ser indenizado?

R: O locatário empresarial tem, sim, direito à indenização, pois o aviamento implica sobrevalor ao imóvel.

Doutrina: "Este fato econômico — a agregação de sobrevalor aos bens integrantes do estabelecimento empresarial — não é ignorado pelo direito. Quando o poder público desapropria imóvel, em que existia um estabelecimento empresarial, deve indenizar tanto o proprietário do imóvel como o locatário titular do estabelecimento (Barreto Filho, 1969)." (**Fábio Ulhoa Coelho**)

Jurisprudência: "DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. RESPONSABILIDADE CIVIL DO MUNICÍPIO. INDENIZAÇÃO. DANOS A INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS. FUNDO DE COMERCIO. PELOS PREJUÍZOS CAUSADOS AO PARTICULAR, PELA ENTIDADE PÚBLICA, EM DECORRÊNCIA DE DESAPOSSAMENTO, CABE A REPARAÇÃO INTEGRAL, SOB PENA DE FRUSTRAR-SE O PRINCÍPIO DA JUSTA INDENIZAÇÃO DA PROPRIEDADE, OU DA PLENA REPARAÇÃO DO DANO. - E DE INDENIZAR-SE O FUNDO DE COMERCIO, NÃO SOMENTE EM CASOS DE DESAPROPRIAÇÕES REGULARES, AINDA QUE NÃO PROTEGIDAS PELO D. 24.150, MAS, TAMBÉM, E COM MAIOR RAZÃO, NAS DESAPROPRIAÇÕES INDIRETAS, EM QUE SE BUSCA A AMPLA INDENIZAÇÃO POR ATO DA ADMINISTRAÇÃO, DESAPOIADO DE REGULARIDADE E FORMA JURÍDICA. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO, EM PARTE." (**STF, RE 96823, Relator(a): Min. RAFAEL MAYER, Primeira Turma, julgado em 14/09/1982, DJ 01-10-1982 PP-09830 EMENT VOL-01269-02 PP-00627 RTJ VOL-00103-02 PP-00874**)

Jurisprudência: "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." (**STJ, REsp 406.502/SP, Rel. Ministro GARCIA VIEIRA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 23/04/2002, DJ 27/05/2002, p. 139**)

1.3.1. O empresário-locatário é então parte legítima para figurar na ação de desapropriação?



R: Conforme entendimento do **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, não. Tal pretensão deve ser apresentada em demanda autônoma.

Jurisprudência: "AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de desapropriação – Imóvel no qual locatário possui estabelecimento empresarial – Decisão judicial que defere o ingresso do locatário no processo, para defender pretensão indenizatória referente ao seu fundo de comércio – Determinação de avaliação judicial prévia do fundo de comércio e suspensão do juízo acerca da imissão na posse – Inadmissibilidade – Pretensão que deve ser deduzida por via autônoma – Ilegitimidade passiva para ação de desapropriação – Afastamento de vinculação entre a demanda indenizatória do fundo de comércio da locatária do imóvel e figuras típicas da ação de desapropriação, como a avaliação judicial prévia e a imissão na posse. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, com determinações. 1. A pretensão indenizatória de locatário possuidor de estabelecimento empresarial em imóvel objeto de desapropriação deve ser deduzida por via autônoma e não no bojo da ação de desapropriação. 2. O locatário possuidor de estabelecimento empresarial em imóvel objeto de desapropriação é parte ilegítima na ação desapropriatória. 3. É inviável a vinculação de figuras típicas da ação de desapropriação, como a avaliação judicial prévia e a imissão na posse, com a demanda indenizatória do locatário titular de fundo de comércio no imóvel desapropriado." (TJSP; Agravo de Instrumento 2104010-42.2015.8.26.0000; Relator (a): Vicente de Abreu Amadei; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 13ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 04/08/2015; Data de Registro: 06/08/2015)

Jurisprudência: (i) TJSP; Agravo de Instrumento 0039703-21.2012.8.26.0000; Relator (a): Torres de Carvalho; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Público; Foro de Suzano - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 16/04/2012; Data de Registro: 18/04/2012; (ii) TJSP; Apelação 1017681-16.2014.8.26.0053; Relator (a): Marcos Pimentel Tamassia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 8ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 25/10/2016; Data de Registro: 27/10/2016.

No mesmo sentido, em obra dedicada ao tema "desapropriação":

Doutrina: "Por essa razão, embora seja vedado ao locatário propugnar por uma indenização no âmbito da ação expropriatória, a jurisprudência lhe tem reconhecido a possibilidade de se socorrer da ação direta para ressarcimento dos prejuízos que lhe tenham sido causados pela expropriação do bem locado (RT 565/246)." (José Carlos de Moraes Salles)

