

LOCAÇÃO EMPRESARIAL E RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA

Heloisa Cristine Lima NEVES¹

Michael Dionisio de SOUZA²

RESUMO: O presente artigo tem por objetivo analisar os fatores da locação empresarial e as possibilidades da ação renovatória compulsória, abrangendo os seguintes requisitos intrínsecos: estabelecimento empresarial, alienação do estabelecimento segundo a lei (Lei n.º 10.406/2002), aviamento (conjunto de bens essenciais), clientela (proveniente de fatores reunidos que resultam em uma boa atividade exercida no local), e o ponto (pode-se considerar o fator decisivo para atividade empresarial). Levantando pontos dentro do ordenamento jurídico, que refletem em pros e contras na relação contratual e extracontratual, referindo-se e comparando a lei de Locações 8.245 de 18 de Outubro de 1991, nos seguintes artigos 51º (Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, segundo os requisitos serão abordados adiante); 52º (O locador não estará obrigado a renovar o contrato segundo os requisitos que serão abordados adiante) 72º (A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita quanto a matéria de fato ao seguinte requisito abordado adiante) Alegando a principal diferença entre os citados (locador e locatário).

PALAVRAS CHAVE: Ponto. Estabelecimento. Locação. Renovação. Lei 8.245 de 18 de Outubro de 1991.

ABSTRACT: This article aims to analyze the factors of corporate leasing and lease renewal possibilities of compulsory action, covering the following intrinsic requirements : business establishment , transfer of property under the law (Law

¹ Docente de Direito das Faculdades Santa Cruz, mestre em Direito do Estado pela Universidade Federal do Paraná e Advogado. E-mail: michael@historiadodireito.com.br

² Acadêmica do 3º período do Curso de Direito na Faculdades Integradas Santa Cruz. E-mail: heloysacrystine@hotmail.com

10.406/2002 .) , Goodwill (set of essential goods) , customers (gathered from factors that result in a good activity performed on site) , and point (it can be considered the deciding factor for business activity) . Lifting points within the legal framework , reflecting on the pros and cons of the contractual and non-contractual relationship, referring and comparing the law of leases 8.245 of 18 October 1991 on the following Articles 51° (In leases of property intended for trade, tenant is entitled to renew the contract for an equal term, since , according to the requirements will be discussed later) ; 52° (The landlord is not obliged to renew the contract in accordance with the requirements will be discussed later) 72° (A defense of the lessor, and his defense of the law following requirement discussed below) Claiming the major difference between the quoted (landlord and tenant) .

KEYWORD: Establishment. Lease . Renewal. Law 8.245 , 18 October 1991.

INTRODUÇÃO:

Para que se possa dar a definição de locação empresarial e renovação compulsória, antes, porém, é preciso entender a definição de estabelecimento empresarial, abrangendo a alienação empresarial, os atributos de tal, em destaque o ponto, o aviamento e a clientela.

A alienação, segundo os termos da Lei n.º 10.406/2002, estabelece que o estabelecimento comercial é alienável, que pode ser transferido, vendido, arrendado ou até cedido a título de usufruto, e para que isso tenha efeito legal é necessário que segundo os termos da lei seja feito.

O ponto é fator decisivo para o desenvolvimento da atividade, ele será fator determinante em alguns requisitos, sendo assim, o ponto pode se configurar o elemento mais valioso da atividade exercida, pois através dele pode-se definir como, por exemplo, o perfil da clientela e o potencial do negocio, agregando assim valor ao estabelecimento, tornando-o ponto de referência, juntando todos esses elementos em algo agradável para a parte consumidora e também para os fornecedores, intrínseco então o aviamento, que nada mais é do que a reunião de todos esses elementos, o plano de fundo de um estabelecimento comercial.

A locação empresarial seguida da renovação compulsória de contrato, tem por objetivo proteger os dois lados do contrato, o locador e locatário, designando nos termos da Lei 8.245 de 18 de Outubro de 1991, os direitos e deveres de quem alugou o estabelecimento, e do proprietário do estabelecimento, entretanto, quando o locador faz do ponto um lugar conhecido, acrescentando valor e dando reconhecimento ao local, (visando o lucro) assim adquirindo uma clientela fixa, pode-se desenvolver no credor a vontade de recuperar seu ponto para que assim (agindo de má fé) ele exerça a mesma atividade de seu locatário, ou então, por motivos de força maior como reformas que impossibilitem a atividade no local.

Para as duas situações citadas, existem leis que permitem ou não essas atitudes, dentro de prazos e condições, sendo assim, veremos a seguir, dentre a visão dos doutrinadores, o que se é permitido ou não nesses casos.

ESTABELECIMENTO EMPRESARIAL DEFINIÇÃO:

“O complexo de bens reunidos pelo empresário para o desenvolvimento de sua atividade econômica é o estabelecimento empresarial. [...] Quando o empresário reúne bens de variada natureza, como as mercadorias, máquinas, instalações, tecnologia, prédio etc., em função de uma atividade, ele agrega a esse conjunto de bens uma organização racional que importará em aumento de seu valor enquanto continuarem reunidos” (COELHO, 2011, p.77; 78).

“[...] podendo o mesmo, muito embora se trate de uma universalidade de bens, ser objeto unitário de direitos e de negócios jurídicos, translativos ou constitutivos, desde que sejam compatíveis, com sua natureza. (art. 1.143)” (BERTOLDI, 2008, p. 59)

Segundo os doutrinadores, estabelecimento comercial é todo o complexo de bens (característica de universalidade) adquiridos e organizados pelo empresário, necessários para um bom desenvolvimento da atividade empresarial, visando o lucro, esse conjunto de bens agrega valor ao estabelecimento.

Ressaltando que o estabelecimento não faz parte do conjunto de bens, o estabelecimento é o patrimônio do empresário, sendo este instrumento para o exercício da atividade escolhida.

Os bens são classificados em Corpóreos e Incorpóreos, os corpóreos são todos aqueles físicos, que pode ser identificado visualmente (instalações, utensílios, equipamentos, os insumos, etc.) e os incorpóreos são todos os abstratos (as marcas, patentes, direitos e obrigações vinculadas ao estabelecimento, etc.)

“Os bens de propriedade do empresário cuja exploração não se relaciona com o desenvolvimento da atividade econômica, integram o seu patrimônio, mas não o estabelecimento empresarial. Além disso, também as obrigações passivas fazem parte do patrimônio do empresário.” (COELHO, 2011, p. 79)

Segundo o doutrinador Coelho, Existem bens diretamente relacionados com a atividade exercida pelo empresário, mas que não fazem parte de seu estabelecimento, como por exemplo, uma fábrica de leite, a vaca dá leite a partir disso são feitos seus derivados, esses são os elementos do que compõe a prática exercida, entretanto, não faz parte do estabelecimento.

ALIENAÇÃO DO ESTABELECIMENTO:

“[...] a alienação do estabelecimento empresarial esta sujeita a observância de cautela específicas, que a lei criou com vistas a tutela dos interesses dos credores de seu titular. [...] A rigor, portanto, a anuência dos credores em relação á alienação do estabelecimento empresarial é cautela que interessa mais ao adquirente que propriamente ao alienante.” (COELHO, 2011, p. 81)

Segundo a visão de Coelho, nos termos da Lei n.º 10.406/2002, o estabelecimento comercial é alienável, transferido, vendido, arrendado ou cedido a título de usufruto, e para isso é necessário que se faça a alienação através de um contrato, torná-lo publico (publicação em jornais, revista) e registra na junta

comercial (CC, art. 1.144) para que tenha verdadeira eficácia. E desse modo os credores podem se manifestar-se a favor ou contra essa venda. Os credores precisam concordar com a alienação do estabelecimento, sendo assim feita uma notificação a eles, sendo ela expressa e tácita, se os credores não responderem em um prazo de 30 dias, segundo o art. 1.145 do CC, entende-se que houve a concordância dos referidos.

Faz-se necessário que o empresário faça uma notificação a cada um dos credores, tendo por escrito suas decisões. Entretanto, se algum credor for contra a venda, (impugnação), o futuro proprietário será obrigado a pagar uma taxa a ele, se esse credor abusar do seu poder de crédito, e assim, pedir uma taxa eleva a seu valor correto, esse pagamento é feito em juízo, através de uma ação de consignação, quitando então a dívida com o credor que não concordou com a venda.

Após a venda do estabelecimento, existe ainda um vínculo obrigacional entre o novo proprietário e o antigo dono, vínculo este durável por 01 (um) ano. Se a pessoa que comprou o estabelecimento começar a dever para credores, deixar contas em aberto, o antigo dono e o novo proprietário responderam juntos pelo ato, mesmo que exista uma cláusula no contrato especificando que o antigo dono não teria vínculo algum com as futuras situações, a partir do momento em que o novo dono assumisse o local, a cláusula só teria valor em as partes (comprador, vendedor) e não atingia a terceiros relacionados.

ATRIBUTOS DO ESTABELECIMENTO:

Marcelo M. Bertoldi, entende que o aviamento e a clientela estão ligados diretamente um ao outro, pois a clientela (grupo de pessoas fiéis ao estabelecimento, ressaltando que freguesia não corresponde a clientela, pois a freguesia apenas frequenta o local, devido a sua localização), nada mais é do que o resultado do aviamento (atributo de um estabelecimento, um conjunto de bens materiais e imateriais, organizados, visando à capacidade de gerar lucro, sendo um conjunto de fatores decisivos, este sendo inalienável, está intrínseco ao estabelecimento), pois o aviamento só existirá a partir de um grupo de pessoas que são atraídas a aquele estabelecimento, afins de bens e serviços. (de forma continua)

Assim sendo, um decorrente do outro, contudo, sempre visando o lucro, que se dá decorrente de uma boa administração, de bens materiais e imateriais elementos decisivos para a obtenção de lucro.

“Tanto a clientela quanto o aviamento, por não serem considerados bens, não estão sujeitos a uma proteção direta, nos moldes do que ocorre com o patrimônio material ou imaterial da empresa. No entanto, interessa ao direito, a proteção daqueles atributos de empresa, o que se faz mediante normas como as que regulam a livre concorrência e reprime a concorrência desleal, ou a que protege o chamado ponto.” (BERTOLDI, 2008, p. 104)

O Ponto:

“Dentre os elementos do estabelecimento empresarial, figura o chamado “ponto”, que compreende o local específico em que ele se encontra. Em função do ramo da atividade explorado pelo empresário, a localização do estabelecimento empresarial pode importar acréscimo, por vezes substantivo, no seu valor. Se o empresário se encontra estabelecido em imóvel de sua propriedade, a proteção jurídica deste valor se faz pelas normas ordinárias de tutela da propriedade imobiliária do direito civil. Já, se está estabelecendo em imóvel alheio, que locou, a proteção jurídica do valor agregado pelo estabelecimento seguirá a disciplina da locação não-residencial caracterizada pelo artigo 51 da Lei 8.245/91.” (COELHO, 2011, p.83)

“Sensível a importância do ponto para uma grande parte dos empresários, o legislador acabou criando determinadas normas que tem o objetivo de proteger aqueles empresários localizados em imóveis alheios mediante locação” (BERTOLDI, 2008, p. 105)

Em razão do discernimento dos doutrinadores, o ponto, é o um bem imaterial integrado no estabelecimento. A partir da clientela, gera-se o aviamento, agregando assim um valor maior a aquele local, valorizando o imóvel em relação a

atividade exercida. Sendo o imóvel (ponto) propriedade do empresário, este pode exercer sua atividade no local pelo tempo em que ele estipular, salvos os casos de força maior, entretanto, a situação muda quando o ponto é alugado, pois, como já dito a cima, se o locatário desenvolve uma atividade lucrativa no determinado ponto, agregando assim valor ao imóvel, tornando-o conhecido e sendo referencia, o proprietário do lugar, pode desenvolver o interesse de recuperar o ponto, para que assim, (de má fé) exerça a mesma atividade lucrativa de seu inquilino. Todavia, a partir do momento em que o locatário tem a noção de que sua atividade exercida no ponto referido lhe dá lucro, desenvolve-se nele a vontade de continuar no local, propondo então a ação renovatória de contrato. Obtém-se então, duas vias de leis e obrigações, que serão visadas a seguir.

LOCAÇÃO EMPRESARIAL, RENOVAÇÃO COMPULSORIA FAVORAVEL:

“Segundo a Lei 8.245, de 18 de Outubro de 1991, citada pelos doutrinadores, que estabelece ao inquilino garantias, tem-se em destaque a possibilidade de renovação compulsória do contrato de locação empresarial, mediante o preenchimento de determinados requisitos do 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.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

“Preenchidos esses requisitos, terá o empresário condições de pleitear a renovação compulsória da locação, independente da vontade do locador, se propuser a chamada ação renovatória no interregno de tempo entre um ano, no máximo, e seis meses, no mínimo, anteriores ao termino do contrato em vigor.” (BERTOLDI, 2008, p. 105)

Baseando-se na Lei 8.245, de 18 de Outubro de 1991, citada nas referidas doutrinas, a proteção do ponto quando ele é locado, dá-se a partir da ação renovatória, onde a lei autoriza a renovação compulsória do contrato de locação, ainda que o locador não queira. Para que essa renovação seja feita, seria necessário o prazo mínimo de 05 (cinco) anos de contrato, exercendo a mesma atividade por no mínimo 03 (três) anos, demonstrando que até o cumprimento do contrato, com o aluguel em dia, taxas e impostos também.

Tendo uma proposta estabelecida por contrato, renovar as garantias, se houver a existência de um fiador coloca-se a carta de anuência do fiador anexa ao pedido de renovação, se não existir um fiador, seria possível uma fiança bancária, e se não tiver fiança bancaria, daria para estipular outras modalidades de garantia, como por exemplo, o calção em dinheiro, imóveis e etc. Cumprindo todos os requisitos, a pessoa ainda tem que fazer o pedido dentro do prazo, no máximo

01(um) ano antes do termino até no mínimo06(seis) meses antes do termino, se passado do prazo estipulado em lei, a ação será extinta de plano pelo não cumprimento de prazo legal.

LOCAÇÃO EMPRESARIAL, POSIÇÃO CONTRÁRIA A RENOVAÇÃO:

Segundo o doutrinador Santo, porém, algumas vezes a renovação compulsória não será concedida, por mais que todos os requisitos citados no art. 51 da lei 8.245, de 18 de Outubro de 1991 sejam preenchidos pelo inquilino, requisitos estes que serão comentados nos arts. 52 e 72 da lei de locações.

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.

1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Artigo 72 da Lei nº 8.245 de 18 de Outubro de 1991

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

Segundo o que se é demonstrado nos arts. 52 e 72 da Lei de locações, o proprietário não será obrigado a fazer a renovação de contrato, se por força maior, for estipulado Poder Público, a reforma radical do local (obra esta assinada por engenheiro devidamente habilitado), impossibilitando assim qualquer atividade exercida no mesmo. Se o imóvel vier a ser utilizado pelo proprietário ou para transferência de fundo de comércio que exista há mais de um ano, sendo ele a

pessoa que obtém a maioria do capital, o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente, neste caso o proprietário do imóvel, não poderá exercer no local a mesma profissão que seu inquilino, salvo as instalações e obras já feitas.

O proprietário também não será obrigado a renovar o contrato se houver proposta melhor de terceiros, ele deverá juntar provas dessa proposta maior, escritas por ele e por mais duas testemunhas, entretanto, se este não for o caso, o proprietário será obrigado a pagar uma indenização a seu inquilino, será obrigado também a pagar indenização se após 03 (três) meses do aviso, o proprietário ainda não estiver ocupando o local ou se não estiver fazendo a reforma estipulada pelo Poder Público ou a qual ele alegou. Não será obrigado também a fazer a renovação de contrato se o locatário estipular valor menor do que o normal do imóvel, no contrato de renovação.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Diante do exposto, este artigo teve como iniciativa, demonstrar as formas e direitos, contratuais ou extracontratuais, abrangendo as partes (credores e devedores) de acordo com as referidas doutrinas e lei em questão: Lei 8.245 de 18 de Outubro de 1991.

A lei é clara em relação ao conflito de interesses entre locador e locatário, abrangendo as necessidades e dando suporte previsto em lei para cada uma das hipóteses citadas nos artigos, estabelecendo assim um conforto maior a aquele que deseja ter sua renovação compulsória, ou para o proprietário que não deseja renovar o contrato, dando a cada um deles os requisitos para cada situação, dentre prazos, obrigações e deveres, da forma correta descrita pela lei

Entretanto, a Lei de Locação que trata da ação renovatória estipula apenas seus requisitos para a atividade empresarial, locação empresarial, assim abrangendo direitos a outras locações relacionadas ao comércio com fim lucrativo. Sendo assim, a proteção de tal, deve apenas ser concedida para quem está expressamente citado na lei.

A lei se aplica a todos aqueles que exercem atividade econômica e não apenas aos empresários (atividades empresarias), pois o que se é discutido é a proteção do ponto em questão e não do o estabelecimento.

.REFERENCIAS:

GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis. – Direito de empresa: comentários aos artigos 966 a 1.195 do Código Civil – 2 . ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2008.

SANTOS, Elisabete. Teixeira Vido dos – Direito Empresarial – 9. ed. rev. e atual. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009. (elementos do Direito, v.5)

COELHO, Fabio.Ulhoa – Manual de direito comercial: direito de empresa / 23. ed. – São Paulo : Saraiva, 2011.

PEREIRA, Marcia. Carla – Direito Comercial, 2. Direito Comercial – Legislação – Brasil I.

BERTOLDI, Marcelo M. – Curso avançado de direito comercial. – 4. ed.rev, atual. e ampl. – São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2008.