

# **Estabelecimento Empresarial**

**Prof<sup>a</sup>. MSc. Maria Bernadete Miranda**

# Estabelecimento

- *“Considera-se estabelecimento todo complexo de bens organizado, para o exercício da empresa, por empresário, ou sociedade empresária”.*

**Artigo 1.142 CC**

- Estabelecimento é o local que o empresário escolhe para exercer a sua profissão, é o lugar onde irá fundar o seu negócio.



# Elementos Constitutivos do Estabelecimento

- Elementos constitutivos do estabelecimento:
- Bens corpóreos ou materiais são aqueles dotados de existência material, integram o mundo sensível:
- **Exemplo:** mercadorias, móveis, utensílios, equipamentos, vitrinas, instalações, etc.



# Elementos Constitutivos do Estabelecimento

- Bens incorpóreos ou imateriais têm existência apenas ideal ou abstrata:
- **Exemplo:** nome empresarial, marcas, patentes, título de estabelecimento, créditos, contratos e o ponto.

# Elementos Constitutivos do Estabelecimento

- **Ponto:** não se identifica com a propriedade imobiliária, já que é possível “passar” (ceder) o ponto sem a alienação do imóvel.
- As dívidas não integram os elementos do estabelecimento.

# Estabelecimento - Imóvel

- No que tange ao imóvel, ensina Rubens Requião que
- *“Se considerarmos o estabelecimento, na sua unidade, uma coisa móvel, claro está, desde logo, que o elemento imóvel não o pode constituir. É preciso, e é de bom aviso aqui frisar, que não se deve confundir fundo de comércio com patrimônio. O fundo de comércio não constitui todo o patrimônio, é parte ou parcela do patrimônio do empresário. A empresa, que é o exercício da atividade organizada pelo empresário, conta com vários outros elementos patrimoniais, para a produção ou troca de bens ou serviços que não integram o estabelecimento comercial. O imóvel pode ser elemento da empresa, não o é do fundo de comércio. Fica, assim, esclarecida a questão”.*

# Título de Estabelecimento

- Título de estabelecimento pode integrar o nome empresarial, com expressão à parte, que nada mais é do que o nome, ou apelido pelo qual determinado estabelecimento empresarial é identificado.
- **Exemplo:** determinada empresa, tem como nome empresarial “KBF Comércio de Bebidas Ltda”, mas no lugar onde atua é identificada como “Beco das Batidas”, sendo este o seu título de estabelecimento.

# Título de Estabelecimento

- O título de estabelecimento, não deve ser confundido com a marca, que se destina unicamente a identificar produtos, serviços ou padrões de certificação, sendo a marca registrada no Instituto Nacional da Propriedade Industrial.
- Título de estabelecimento irá constar dos registros do empresário na Junta Comercial.



# Ponto Empresarial

- Ponto empresarial, não é apenas o local onde está situado o estabelecimento do empresário, mas também o local onde está a empresa.
- Ponto empresarial, nada mais é do que a valorização atribuída a um determinado imóvel, que poderá ser alugado ou não, ocupado pelo empresário ou sociedade empresária, decorrente da atividade empresarial nele exercida.

# Ponto Empresarial

- Assevera Fábio Ulhoa Coelho:
- *“Ponto é o local em que se encontra o estabelecimento empresarial. A proteção jurídica do ponto decorre da sua importância para o sucesso da empresa”.*



# Ponto Empresarial

- Ponto empresarial é um ativo totalmente incorpóreo integrante do estabelecimento, e se reveste de extrema importância, não importando se o imóvel é de propriedade da empresa ou se é alugado.

# Ponto Empresarial

- A cobrança de luvas, por parte do locador, está proibida pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, em seu artigo 43, que diz:
- *“Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de 5 (cinco) dias a 6 (seis) meses ou multa de 3 (três) a 12 (doze) meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:*
- *I – exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos; .....”*



# Ponto Empresarial

- Admite-se a cobrança de luvas por parte do locatário que pretenda vender o seu direito ao ponto empresarial ou mesmo todo o seu estabelecimento a terceiro.
- Tais luvas, que serão pagas pelo novo empresário, correspondem ao valor econômico do ponto empresarial.

# Renovação do Contrato de Locação

- O direito à renovação do contrato de locação, assegurado ao empresário, ou sociedade empresária está regulado pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, em seu artigo 51 e seguintes.

# Renovação do Contrato de Locação

- Para exercer o direito a renovação do contrato de locação o empresário necessita que, cumulativamente:
  - a) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
  - b) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;
  - c) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

# Renovação do Contrato de Locação

- Preenchidas tais condições, o locatário terá o direito de requerer a renovação do contrato de locação, através de uma ação renovatória, que deverá ser proposta no prazo decadencial que compreende o período de 1 (um) ano no máximo até 6 (seis) meses no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.



# Renovação do Contrato de Locação

- O direito a renovação do contrato de locação, também poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação, e no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser desempenhado pelo sublocatário.

# Renovação do Contrato de Locação

- Razões que o locador poderá alegar para não renovar o contrato de locação:
  - a) quando, por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel, obras que importem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

# Renovação do Contrato de Locação

- b) quando, 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.
- 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 pertencentes.

# Locações em Shopping Centers

- Nas locações de espaço em shopping centers, o locador não poderá recusar a renovação do contrato alegando uso próprio ou para uso de seu cônjuge, ascendente ou descendente.

# Locações em Shopping Centers

- Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping centers, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação, e o empreendedor não poderá cobrar do locatário, as despesas referentes com:
  - a) obras de reformas ou acréscimos que interessam à estrutura integral do imóvel;

# Locações em Shopping Centers

- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) indenizações trabalhistas e previdenciárias por dispensas de empregados ocorridas em data anterior ao início da locação.

# Locação Não Residencial

- Na locação não residencial o contrato por prazo determinado, cessa de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.
- Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

# Locação Não Residencial

- O contrato de locação por prazo indeterminado poderá ser denunciado pelo locador por escrito, concedendo ao locatário 30 (trinta) dias para a desocupação.





# Aviamento e Clientela

- Aviamento é um dos elementos integrantes do estabelecimento empresarial.
- É resultante da boa organização dos elementos e fatores da produção, decorrentes da atividade empresarial.
- Significa a capacidade do estabelecimento de apresentar lucros para o seu empresário.

# Aviamento e Clientela

- O aviamento exercita-se por meio da clientela, que é o fluxo dos compradores dos bens e serviços produzidos pelo estabelecimento.
- Fábio Ulhoa Coelho ensina que *“clientela é o conjunto de pessoas que habitualmente consomem os produtos ou serviços fornecidos por um empresário”*.

# Trespasse

- Trespasse é o contrato de compra e venda do estabelecimento empresarial onde ocorre a transferência de sua titularidade.
- Trespasante - se obriga a transferir o domínio do complexo unitário de bens instrumentais que servem a atividade empresarial.
- Trespasário (adquirente) - se obriga a pagar pela aquisição.

# Trespasse

- A venda do estabelecimento como entidade unitária compreende todos os elementos que o integram principal ou acessoriamente.
- Abrange o aviamento, a clientela, o material, os utensílios, as máquinas, as mercadorias, as marcas, salvo estipulação expressa em contrário.

# Trespasse

- O trespasse ocorre quando o estabelecimento deixa de integrar o patrimônio de um empresário e passa a ser objeto de direito de propriedade de outro.
- Para produzir efeitos jurídicos em relação a terceiros, o contrato que tenha por objeto a alienação do estabelecimento deverá ser averbado no RPEM e publicado na imprensa oficial.

***Artigo 1.144 CC***

# Trespasse

- O Código Civil prescreve expressamente no artigo 1.146 que o passivo integra o estabelecimento empresarial e, desde que regularmente contabilizado, transfere-se junto com o estabelecimento, quando da sua alienação.

# Trespasse

- A responsabilidade pelo pagamento é solidária entre o alienante e o adquirente, solidariedade esta que permanecerá pelo prazo de 1 (um) ano contado a partir da publicação da comunicação do trespasse, em se tratando de débitos vencidos, ou da data dos respectivos vencimentos, em se tratando de dívidas a vencer.

# Trespasse

- O estabelecimento servirá de garantia para os credores da empresa, devendo a alienação deste seguir certas determinações estabelecidas no artigo 1.145 do CC:
- *“Se ao alienante não restarem bens suficientes para solver o seu passivo, a eficácia da alienação do estabelecimento depende do pagamento de todos os credores, ou do consentimento destes, de modo expresso ou tácito, em 30 (trinta) dias a partir de sua notificação”.*



# Restabelecimento

- Etimologicamente, restabelecimento significa recuperação, restauração.
- Na linguagem jurídica é usado para designar o reatamento do que se havia dissolvido ou terminado.

# Restabelecimento

- Restabelecimento seria o retorno à prática da atividade que foi alienada através do trespasse ou outra forma.
- Tema muito debatido na doutrina e na jurisprudência, a concorrência entre o adquirente e o cedente de estabelecimento empresarial passa agora a ter, expressa previsão legal no Código Civil.

# Restabelecimento

- Código Civil prevê a cláusula de não restabelecimento da atividade empresarial, pelo antigo alienante, com o fito de se preservar a clientela.
- Quando alguém adquire um estabelecimento empresarial, está também interessado na clientela deste fundo empresarial.
- Se o antigo proprietário iniciar um outro estabelecimento, com a mesma atividade, possivelmente atingirá a mesma clientela.

# Restabelecimento

- A proibição absoluta de restabelecimento do alienante do fundo, sem quaisquer restrições seria incompatível com a Constituição Federal, por violar os princípios da livre iniciativa e da livre concorrência previstos no artigo 170.

# Restabelecimento

- O Código Civil estabelece em seu artigo 1.147 limitações ao restabelecimento da atividade empresarial, pelo antigo alienante, com o objetivo de preservar a clientela do estabelecimento empresarial, que é também de interesse do adquirente.

# Restabelecimento

- Determina o referido artigo 1.147 do Código Civil: *“Não havendo autorização expressa, o alienante do estabelecimento não pode fazer concorrência ao adquirente, nos 5 (cinco) anos subseqüentes à transferência”*.

# Restabelecimento

- O empresário alienante não pode, salvo autorização expressa, antes do quinquênio, abrir nova empresa, que, pelo objeto, localização ou outras circunstâncias desvie a clientela do estabelecimento transferido.

# Restabelecimento

- **Concorrência Desleal. Pequena Indústria.**
- *“Em regra, quem vende estabelecimento comercial não está proibido de instalar ou adquirir outro. Mas, se se trata de pequena indústria, há concorrência desleal se depois de alienar o estabelecimento, instale outro a pequena distância” (RT 157/190).*



# Restabelecimento

- **Concorrência Desleal - Venda de Estabelecimento Comercial - Abertura de Novo Negócio - Compromisso Expresso do Vendedor.**
- *“Ao vendedor não é lícito, sem autorização do comprador, fundar estabelecimento em que lhe fosse retirar toda ou parte da clientela. Essa turbação por parte do vendedor importaria privar o comprador no todo ou em parte da coisa vendida.*
- *Não há, em face do que determina o art. 214 do Cód. Comercial, necessidade de estipulação formal, expressa pela qual o vendedor se obrigue a não se estabelecer”.* (RT 167/237).

# Referências Bibliográficas

- BERTOLDI, Marcelo M. **Curso avançado de direito comercial**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.
- COELHO, Fábio Ulhoa - **Curso de direito comercial**. São Paulo: Saraiva, 2008.
- MIRANDA, Maria Bernadete. **Curso teórico e prático de direito empresarial**. Rio de Janeiro: GZ, 2010.
- NEGRÃO, Ricardo - **Manual de direito comercial e de empresa**. São Paulo: Saraiva, 2009.
- REQUIÃO, Rubens - **Curso de direito comercial**. São Paulo: Saraiva, 2007.