

O PONTO EMPRESARIAL COMO IMPORTANTE ELEMENTO DO ESTABELECIMENTO

Antônio Cláudio de Figueiredo Demeterco

O estabelecimento é o complexo de bens corpóreos e incorpóreos que o empresário individual ou coletivo organiza e destina para o exercício de sua atividade econômica. E esta universalidade de fato, além de proporcionar lucratividade e receber um sobrevalor, detém proteção jurídica especial, com a possibilidade de ser objeto de negociação como um todo unitário.

Entre seus elementos encontra-se o ponto empresarial, que é o direito de explorar as potencialidades mercadológicas do local físico em que a empresa é exercida em sua maior expressão, geralmente com assiduidade de clientela. Em se tratando de imóvel locado, desprende-se da titularidade imobiliária e vincula-se ao correspondente contrato de locação.

Portanto, como o sucesso da atividade empresarial tradicional depende, e em muito, do local em que é exercida, a Lei de n.º 8.245/91 (Lei de Locações de Imóveis Urbanos), recentemente alterada pela Lei de n.º 12.112/09, reconhece o ponto empresarial como um importante ativo incorpóreo do estabelecimento e garante a sua continuidade com a renovação compulsória, por igual prazo, do contrato de locação, mesmo sem contar com a concordância do locador.

A ação judicial a ser proposta pelo locatário é denominada comumente de renovatória, exigindo em específico que: o contrato, com finalidade não-residencial, tenha sido celebrado por instrumento público ou particular com prazo certo e determinado; o prazo mínimo do contrato ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos seja de pelo menos cinco anos; tenha sido o contrato a renovar cumprido com exatidão, com prova de quitação de todos os aluguéis e encargos; o exercício da atividade econômica se verifique pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, ainda que na qualidade de sublocatário, cessionário e/ou sucessor; e, por fim, que seja apresentada indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação, sobretudo em relação ao valor do locativo e à garantia.

O locatário deve se atentar ainda para o prazo decadencial, pois há de ser ajuizada no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Ao locador do imóvel, por outro lado, faculta-se a apresentação de oposição à pretensão de continuidade da relação jurídico-locatícia quando não observados os requisitos legais e, sobretudo, quando houver: necessidade de realização, por determinação do Poder Público, de obras no imóvel locado que importem em transformação radical ou que aumentem expressivamente seu valor; intenção de conferir-lhe destinação de uso próprio ou de transferir para o local outro estabelecimento de seu interesse já existente há mais de ano, desde que, salvo excepcionalmente, não seja para atuação no mesmo segmento empresarial; proposta de terceiro, com atuação em segmento empresarial diverso, que lhe seja economicamente mais interessante; ou inadequação do valor proposto em relação aos praticados na região para imóveis similares, excluindo-se a valorização conseqüente ao próprio ponto empresarial.

É de se defender a tese de que a violação aos preceitos sustentáveis na destinação de imóvel locado e/ou exercício da atividade empresarial pode ser, não obstante a ausência de previsão legal específica, invocada como

fundamento à rescisão antecipada e à não-renovação compulsória do contrato de locação, pois a obrigação legal de destiná-lo para o uso convencionado, compatível com sua natureza e com o fim a que se destina, cumprindo o contratado com exatidão, sempre com vistas a não desvalorização excepcional do próprio bem imóvel, assim justificaria. Nada impede, para que se evitem maiores discussões, que conste previsão contratual expressa nesse sentido. Entretanto, se a renovação do contrato de locação não se efetivar ante eventual simulação de tais hipóteses legais, o que infelizmente não é incomum, o empresário prejudicado terá direito à indenização por perdas e danos experimentados com a mudança, perda do local e desvalorização de seu estabelecimento empresarial.

*Antônio Cláudio de Figueiredo Demeterco é advogado, Mestre em “Direito Econômico e Social”, Pós-graduado em “Direito Processual Civil”, e professor de Direito Empresarial da Universidade Tuiuti do Paraná.