

A PROTEÇÃO AO PONTO: LOCAÇÃO EMPRESARIAL

THE COMMERCIAL POINT'S PROTECTION: BUSINESS RENT

¹SANTOS JUNIOR, J. DOS; ²FREITAS, V. R. DE;

¹Faculdades Integradas de Ourinhos-FIO/FEMM - Aluno do curso de Direito – Noturno.

²Professor das Faculdades Integradas de Ourinhos-FIO/FEMM.

RESUMO

É inconcebível a exploração de uma atividade econômica sem a organização do estabelecimento empresarial, que se nos apresenta como o conjunto de bens materiais e imateriais. O ponto ou propriedade comercial, como também é conhecido, encontra-se entre os elementos imateriais. Por ponto entenda-se o local em que o empresário se estabelece. É deveras imprescindível e fundamental para o desenvolvimento e, sobretudo, para o êxito da atividade econômica. Daí decorre o direito de inerência ao ponto introduzido no direito pátrio por meio do Decreto nº 24.150/1934 que ficou conhecido como lei de luvas. Hodiernamente, a matéria em comento é disciplinada pela Lei de Locações nº 8.245/1991. A caracterização da proteção ao ponto depende do atendimento dos requisitos estampados do artigo 51 da LL pelo empresário-locatário. Caso o novo contrato seja obstaculizado pelo locador, aquele pode pleitear, no interregno legal, a renovação compulsória por meio de uma ação judicial própria, denominada ação renovatória. Ressalvada, por certo, ao locador a contestação de mérito fundada em seu direito constitucional de propriedade, sendo cabível o dever de indenizar em algumas hipóteses na exceção de retomada.

Palavras-chave: Ação Renovatória. Direito de Inerência ao Ponto. Estabelecimento Empresarial. Exceção de Retomada.

ABSTRACT

It is not possible to think about having an economic activity without get the business establishment, whose meaning is the set of tangible and intangible goods. The point or commercial propriety, as it is also known, is among the intangible goods. It is the place where the entrepreneur establishes himself. The point is so important and fundamental in order to develop and, mainly, to get success on the economic activity. The right of inheritance to the point comes from here; it is introduced in the Brazilian law through the decree nº 24.150/1934 which became known as law of gloves. Nowadays, this subject is controlled for the Law of Location nº 8.245/1991. The characterization of the point's protection depends on the accomplishment of the all requisites described in article 51 of LL for the entrepreneur-lessee. When the new contract is not signed for the lessor, the lessee may demand, during the legal term, the compulsory renovation for the proper action known as lease renewal action. For sure, the lessor has the possibility to contest, because his property right is protected on the Constitution. As a matter of fact, it is applicable the indemnification in some cases of resumption of exception.

Keywords: Business Establishment. Lease Renewal Action. Resumption of Exception. Right of Inherence to the Point.

INTRODUÇÃO

O fim colimado por este artigo diz respeito ao estudo da proteção ao ponto na locação empresarial, haja vista que em 2014 a taxa total de empreendedorismo no Brasil atingiu o seu maior índice.

É público e notório que as pessoas vislumbram na atividade empresarial uma oportunidade de vida e que desejam ter o seu próprio negócio. Na última edição da

pesquisa GEM, ser o seu próprio chefe continuou sendo o terceiro maior sonho do brasileiro.

A vontade, por outro lado, é assaz insuficiente para bem empreender, embora seja a força motriz. O empresário deve atentar-se à legislação, quer no tocante aos direitos, quer no que concerne aos deveres inerentes à atividade.

O objeto de estudo deste trabalho guarda relação com um desses direitos, qual seja: a proteção ao ponto. Por ponto ou propriedade comercial entenda-se o local em que o empresário se estabelece. Referido local é imprescindível para o desenvolvimento e para o êxito do empreendimento.

Nessa esteira, faz-se mister conhecer os requisitos necessários, estampados na Lei de Locações, com o fito de obter o direito de inerência ao ponto.

METODOLOGIA

Para o pleno desenvolvimento deste trabalho foram consultados livros dedicados ao tema, bem como obras voltadas para assuntos correlatos. Após a coleta, foram fichados e catalogados, analisados e interpretados à luz das teorias pertinentes. Realizou-se, outrossim, pesquisa a partir de fontes eletrônicas disponíveis na rede mundial de computadores, como forma de complementar os materiais coletados, permitindo o confronto entre dados tradicionais e virtuais.

DESENVOLVIMENTO

Antes e acima de tudo, é preciso socorrer-se da etimologia a fim de clarificar o real sentido e alcance do verbo transitivo direto ‘empreender’; consoante ao dicionário Michaelis, o verbete se nos apresenta o seguinte conceitual: “resolver-se a praticar (algo laborioso e difícil)”.

Não obstante o fato de a aludida acepção atribuir ao empreendedorismo um predicativo desinteressante, “três em cada dez brasileiros adultos entre 18 e 64 anos possuem uma empresa ou estão envolvidos com a criação de um negócio próprio”, de acordo com a nova pesquisa *Global Entrepreneurship Monitor* (GEM¹), realizada

¹A pesquisa GEM é parte do projeto *Global Entrepreneurship Monitor*, iniciado em 1999 com uma parceria entre a London Business School e o Babson College, abrangendo no primeiro ano 10 países. Desde então, quase 100 países se associaram ao projeto, que constitui o maior estudo em andamento sobre o empreendedorismo no mundo. Em 2014, foram incluídos 70 países, cobrindo 75% da população global e 90% do PIB mundial. Foram entrevistados 10 mil pessoas, entre 18 a 64 anos, residentes nas cinco regiões do país.

no Brasil pelo Sebrae e pelo Instituto Brasileiro de Qualidade e Produtividade (IBQP).

Nas palavras de Alessandra Pires,

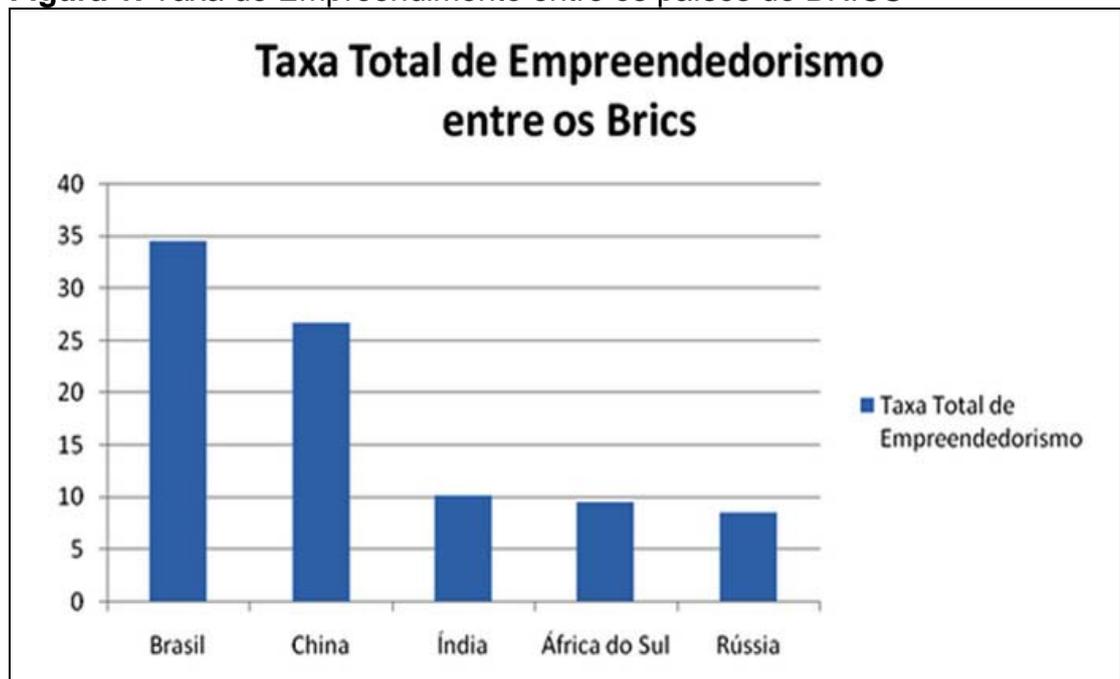
A taxa total de empreendedorismo no Brasil atingiu, em 2014, o seu maior índice de todos os tempos. (...) Em dez anos, essa taxa de empreendedorismo saltou de 23%, em 2004, para 34,5%. Metade da taxa corresponde aos empreendedores novos – com menos de três anos e meio de atividade – e a outra metade, aos donos de negócios já estabelecidos há mais tempo. (PIRES, 2015, p. 1-2).

Luiz Eduardo Pereira Barreto Filho, diretor-presidente do Sebrae Nacional, apregoa que,

Quando comparado com os países que compõem o Brics, o Brasil é a nação com a maior taxa de empreendedorismo, ficando quase oito pontos percentuais à frente da China, com uma taxa de 26,7%. A Índia tem uma taxa de empreendedorismo de 10,2%, a África do Sul de 9,6% e a Rússia de 8,6%. O número de brasileiros que já têm uma empresa, ou que estão envolvidas na criação de uma, é superior, também, a países como Estados Unidos (20%), Reino Unido (17%), Japão (10,5%), Itália (8,6%) e França (8,1%). (BARRETO FILHO, 2015, p. 2).

No afã de facilitar a interpretação em termos de finalidade e utilidade dos dados expressados, em consonância às lições da teleologia e, sobretudo, da didática, esquematizam-se as informações em um gráfico, representado na Figura 1.

Figura 1. Taxa de Empreendimento entre os países do BRICS



Cumprido ressaltar que “a pesquisa ainda revela que a cada 100 brasileiros que começam um negócio próprio no Brasil, 71 são motivados por uma oportunidade de negócios e não pela necessidade”.

Superadas essas matérias propedêuticas, faz-se mister ressaltar que o ímpeto motivacional respeitante ao empreendedorismo não supre, *de per se*, todas as exigências e/ou requisitos para bem fazê-lo; isto porque, é fato inconteste que o empresário deve organizar um estabelecimento empresarial. Daí o predicativo laborioso destacado no início deste artigo.

Por estabelecimento empresarial entenda-se o conjunto de bens materiais e imateriais indispensáveis à exploração da atividade econômica pelo empresário. É dizer, a organização desses elementos é inerente à empresa, ontologicamente.

Nesse sentido, Fábio Ulhoa Coelho exorta que “não existe como dar início à exploração de qualquer atividade empresarial, sem a organização de um estabelecimento”. (COELHO, 2015, p. 58).

Vale registrar que à reunião desses bens atribui-se um sobrevalor no mercado. No âmbito empresarial, este valor agregado é conhecido como *goodwill of a trade*; na seara jurídica, a referência abarca duas expressões, quais sejam: fundo de comércio e aviamento.

O objeto de estudo deste trabalho encontra guarida entre os elementos imateriais do estabelecimento empresarial, qual seja: o *ponto* ou propriedade comercial como também é conhecido.

Em sendo o local em que o empresário se estabelece, este deve atentar-se com relação à localização do seu negócio; isto porque, a distância em relação aos fornecedores de insumo ou aos consumidores potenciais influi diretamente no custo da atividade econômica.

À luz dessa premissa, talvez o local mais adequado ao empresário interessado na comercialização varejista de medicamentos seja aquele próximo à unidade de pronto atendimento. De outra sorte, a depender do tipo de atividade, o comércio ou serviço se torna referência para o consumidor, como por exemplo, as instituições bancárias que se concentram no centro da cidade.

O ponto se nos apresenta fundamental para o êxito do empreendimento, haja vista que uma eventual mudança, além dos transtornos típicos, pode comprometer a percepção de faturamento em virtude da nova localização; daí o interesse dirigido à permanência no ponto ser amparado pelo direito pátrio.

Nesse sentido, categórica e precisa é a anotação de Fábio Ulhoa Coelho acerca do que por ele é denominado de direito de inerência ao ponto,

(...). Se ele considera mais útil ao seu negócio permanecer no local em que se encontra estabelecido, este seu interesse é legítimo e goza de tutela jurídica. Proponho denominar-se direito de inerência ao ponto o interesse, juridicamente protegido, do empresário relativo à permanência de sua atividade no local onde se encontra estabelecido. (COELHO, 2015, p. 60).

Vale ressaltar que o aludido direito de inerência ao ponto, introduzido no direito brasileiro em 1934 por meio do Decreto nº 24.150 que ficou conhecido como lei de luvas², é garantido: a) pelo direito constitucional de propriedade (CF, artigo 5º, XXII) quando o empresário for o proprietário do imóvel; b) pela Lei de Locações (LL): Lei nº 8.245/91 quando o empresário não for o proprietário, mas sim o locatário do imóvel, desde que satisfeitas algumas condições específicas que serão estudadas a seguir.

Nas palavras de Coelho:

Quando o empresário é o proprietário do imóvel em que se estabeleceu, o seu direito de inerência ao ponto é assegurado pelo direito de propriedade de que é titular. Quando, entretanto, ele não é o proprietário, mas o locatário do prédio em que se situa o estabelecimento, a proteção do seu direito de inerência ao ponto decorre de uma disciplina específica de certos contratos de locação não residencial que assegura, dadas algumas condições, a prorrogação compulsória. (COELHO, 2015, p. 60).

É cediço que as locações prediais urbanas dispõem-se em: i) residencial e ii) não residencial; cumpre registrar que as locações residenciais não estão protegidas sob o manto da LL. Dessa feita, é possível aferir, a contrário senso, que as não residenciais estão, portanto, amparadas, certo? Errado! Pois, nem todas são locações empresariais, isto é, com finalidade econômica.

Exposto isto, no que concerne à satisfação das condições específicas supracitadas, passa-se, por oportuno, a analisar os requisitos da locação empresarial estampados no artigo 51 da LL, *in verbis*.

Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

²JOSICLÉR VIEIRA BECKERT MARCONDES explica que inicialmente, as luvas eram cobradas pelos locadores no momento da assinatura do contrato de locação e, também, nas renovações dos vínculos. Por este motivo, no ano de 1934, o presidente Getúlio Vargas editou um decreto que regulamentou “as condições e processo de renovamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais”. O decreto de Vargas ficou conhecido como Lei de Luvas, quando na verdade sua edição tinha por objetivo impedir a cobrança das taxas. Mesmo proibidas, elas eram cobradas clandestinamente pelos locadores e, posteriormente, foram consideradas contravenção penal, regulamentadas por novas leis.

I — o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

Não há dificuldade hermenêutica respeitante ao inciso primeiro. É dizer: se o contrato for oral, ou escrito, mas com prazo indeterminado, o que é deveras inviável e incompatível com o desenvolvimento da atividade econômica em razão da instabilidade, a locação não é empresarial.

II — o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

Com relação à *accessio temporis*, faz-se necessário destacar a expressão “prazos ininterruptos”; isto porque, não é raro ocorrer um interregno sem contrato escrito durante a tratativa de renovação do vínculo locatício. No rigor da LL, esse lapso temporal, ainda que diminuto, obsta a soma dos prazos, embora a questão seja controvertível na jurisprudência.

Ademais, em prestígio ao fim colimado pela locação empresarial, é plenamente admissível a adição do tempo de um primeiro contrato com prazo indeterminado ao de um segundo com prazo determinado.

III — o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

O inciso em comento preconiza que a proteção ao ponto na locação empresarial está atrelada à consolidação do fundo de comércio; o que, segundo o legislador, não se alcança senão em um prazo mínimo e ininterrupto de três anos de exploração da mesma atividade econômica. Este requisito material deve estar satisfeito à data do ajuizamento da ação renovatória.

Observe-se, *a posteriori*, que o *caput* do referido artigo exige, objetivamente, a cumulação dos requisitos formal, temporal e material. Por outras palavras, a ausência de um deles inviabiliza o interesse de agir.

Nessa esteira, transcreve-se do ementário do Tribunal de Justiça de São Paulo a seguinte apelação:

Apelação cível. Locação de imóvel comercial. Renovatória. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Matéria eminentemente de direito, sendo, pois, desnecessária a dilação probatória em audiência. Poder discricionário do magistrado na condução das provas que autoriza o julgamento antecipado. Inteligência dos artigos 130, “caput”, e 330, inciso I, em combinação, um e outro do Código de Processo Civil. Legitimidade ativa. Coautores estranhos ao contrato de locação e à sociedade empresarial requerente terminativa em relação a eles mantida. Asseverada relação comercial ininterrupta. Inconsistência. Um dos três contratos celebrados, precisamente o primeiro, não chegou a vigorar condição resolutiva não verificada. Inviabilidade da

configuração da “accessio temporis”. Ausência do requisito temporal - art. 51, inciso II, da Lei n. 8.245/91. Resultado de improcedência preservado. Recurso improvido. (Apelação Nº. 0003527-97.2013.8.26.0100, 12ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator: Tercio Pires, Julgado em 31 de Julho de 2015).

Vencidos os requisitos legais no que tange ao direito de inerência ao ponto, caso o locatário não obtenha êxito na tratativa de um novo contrato por escrito com o locador, deve aquele exercer seu direito por meio de uma ação judicial própria, denominada renovatória.

Na petição inicial, consoante à inteligência do artigo 71 da LL, ao locatário incumbe: a prova do preenchimento dos requisitos da locação empresarial; do exato cumprimento do contrato em curso, inclusive no tocante à quitação dos impostos e taxas que lhe cabia; indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação do contrato.

Convém observar que a propositura da ação renovatória “deve ser pleiteada pelo locatário no transcurso dos primeiros 6 meses do último período anual de vigência do contrato de locação”. Registre-se: este prazo é decadencial.

Perceba-se que a não propositura da ação renovatória não implica, necessariamente, o fim do vínculo locatício se as partes continuarem satisfazendo reciprocamente as obrigações do contrato (perde-se, contudo, a natureza de locação empresarial), bem como a propositura não importa a renovação compulsória, haja vista que o locador pode contestar alegando três fundamentos, a saber:

- a) Desatendimento dos requisitos estampados no artigo 51 da LL;
- b) Decadência;
- c) Exceção de retomada.

A propósito da exceção de retomada, a Lei de Locações se nos apresenta um rol exemplificativo de situações em que a contenda será resolvida em favor do locador, quais sejam:

- a) realização de obras no imóvel, que importem sua radical transformação, por exigência do Poder Público;
- b) reformas no imóvel, que o valorizem, pretendidas pelo locador;
- c) insuficiência da proposta apresentada pelo locatário, na ação renovatória;
- d) proposta melhor de terceiros;

e) transferência de estabelecimento existente há mais de um ano, pertencente ao cônjuge, ascendente ou descendente do locador, ou a sociedade por ele controlada;

f) uso próprio.

É cediço, destarte, que a renovação compulsória do contrato de locação empresarial só se opera quando esta for compatível com o exercício do direito constitucional de propriedade do locador.

Em sendo incompatível, ainda que o locatário tenha atendido todos os requisitos exigidos pela LL respeitante ao direito de inerência ao ponto e, ademais, cumprido o interregno legal para aforamento da ação renovatória, esta não deverá ser julgada procedente, porque um direito assegurado pela Lei Maior não pode ser esvaziado por lei ordinária.

Nesse sentido, Luís Roberto Barroso apregoa que,

(...) a Constituição passa a ser não apenas um sistema em si - com a sua ordem, unidade e harmonia - mas também um modo de olhar e interpretar todos os demais ramos do Direito. Este fenômeno, identificado por alguns autores como filtragem constitucional, consiste em que toda a ordem jurídica deve ser lida e apreendida sob a lente da Constituição, de modo a realizar os valores nela consagrados. (...). Em suma: a Constituição figura hoje no centro do sistema jurídico, de onde irradia sua força normativa, dotada de supremacia formal e material. Funciona, assim, não apenas como parâmetro de validade para a ordem infraconstitucional, mas também como vetor de interpretação de todas as normas do sistema. (BARROSO, 2005, p. 21-22).

Dessa feita, qualquer disposição que cerceie o direito de propriedade do locador será, com efeito, inconstitucional; como o é o § 1º, do artigo 52, da LL que reza que o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo na locação-gerência.

No entanto, é claro que o proprietário pode arguir o seu interesse na retomada do bem para nele explorar idêntico ramo de atividade econômica do locatário, devendo indenizá-lo em razão da organização do estabelecimento empresarial no ponto retomado, evitando o enriquecimento sem causa.

A indenização do ponto faz-se necessária a fim de compensar o empresário que criou o fundo de empresa no ponto perdido na exceção de retomada.

Cumprido lembrar que o dever de indenizar não se aplica nas seguintes arguições de mérito de contestação: a) desatendimento dos requisitos legalmente estabelecidos no artigo 51 da LL; b) perda do prazo decadencial; restando caracterizado em algumas hipóteses da exceção de retomada.

Destarte, caberá indenização nos termos do artigo 52, § 3º, da LL se:

- a) a exceção de retomada foi a existência de proposta melhor de terceiro;
- b) o locador demorou mais de 3 meses, contados da entrega do imóvel, para dar-lhe o destino alegado na exceção de retomada.

Ademais, em consonância aos princípios gerais de direito, que resguardam a boa-fé objetiva, quando houver:

- c) exploração, no imóvel, da mesma atividade do locatário, salvo na locação-gerência;
- d) insinceridade da exceção de retomada.

Por fim, vale ressaltar que a indenização deve ressarcir os prejuízos e os lucros cessantes inerentes à mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, ainda que o locatário levante todos os bens por ele instalados no prédio, pois, o ponto (enquanto referência aos consumidores), embora implicado, não se confunde com esses elementos, quer materiais, quer imateriais, tampouco com o estabelecimento.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Exposto isto, note-se que a acepção transcrita do dicionário no início do desenvolvimento deste artigo respeitante ao verbo empreender não é retórica, mas sim personificada no real vivido.

Destarte, a sinergia adequada para o empreendedorismo próspero abarca o ímpeto motivacional e o conhecimento da legislação.

Nesse sentido, o empresário deve socorrer-se de bons profissionais antes e acima de tudo a fim de que esse sonho não se torne pesadelo.

Daí a necessidade de um estudo apurado acerca da atividade econômica, o que deve ser realizado com o auxílio de profissionais com conhecimento técnico, tais como advogados, contadores, economistas, consultores, detentores do conhecimento da legislação.

REFERÊNCIAS

AGÊNCIA SEBRAE DE NOTÍCIAS. **Pesquisa GEM: empreendedorismo atrai três em cada dez brasileiros.** Disponível em:

<http://www.agenciasebrae.com.br/sites/asn/uf/NA/Empreendedorismoatraitr%C3%AA s-em-cada-dez-brasileiros>.

BARROSO, Luís Roberto: **Neoconstitucionalismo e constitucionalização do direito:** (O triunfo tardio do direito constitucional no Brasil). Disponível em:

https://scholar.google.com.br/scholar?hl=en&q=neoconstitucionalismo+de+barroso&btnG=&as_sdt=1%2C5&as_sdtp=.

BRASIL. Decreto nº 24.150 de 20 de Abril de 1934. **Regula as condições e processo de renovamento dos contractos de locação de imóveis destinados a fins commerciaes ou industriaes.** Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D24150.htm.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991. **Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.** Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito comercial:** direito de empresa. Volume 1 – 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

MARCONDES, Josiclér Vieira Beckert. **Locador cobra taxa de luvas se contrato for de 5 anos.** Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2010-out-31/locador-cobrar-taxa-luvas-contrato-locacao-for-anos>.

MICHAELIS, dicionário. Disponível em: <http://michaelis.uol.com.br/moderno/portugues/index.php?lingua=portuguesportugues&palavra=empreender>.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. Disponível em: <http://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=8660123&cdForo=0>.