



Fundamentos e princípios de direito empresarial

Marcelo Vieira von Adamek

Aula 20: O estabelecimento comercial e
seu regime jurídico



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

§ 1. Definição:

- I. **Denominação:** estabelecimento, fundo de comércio, *casa de comércio, fazenda mercantil, fundo de empresa, etc.*
- II. **Teoria:** Aplica-se principalmente aos estabelecimentos aos quais se vincula uma clientela porque, nas grandes empresas industriais, a clientela é da empresa e não da fábrica.
- III. **Disciplina:** Parte Especial Livro II – Do Direito de Empresa - Título III – Do Estabelecimento (arts. 1142 a 1149)



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

IV. **Conceito de Estabelecimento:** complexo de bens, **pertinentes ao empresário, corpóreos** (instalações, estoque de mercadorias, imóveis) e **incorpóreos** (tais quais sinais distintivos, nome empresarial, privilégios industriais, contratos de trabalho, patentes e etc), coletivos ou universais, cuja **destinação é unitária**, **organizados** de forma que o todo vale mais do que a soma das partes. Estabelecimento é *objeto* de direitos.

Art. 90, do Código Civil. Constitui universalidade de fato a pluralidade de bens singulares que, pertinentes à mesma pessoa, tenham destinação unitária.

Art. 1.142, do Código Civil. Considera-se estabelecimento todo **complexo de bens organizado**, para **exercício da empresa**, por empresário, ou por sociedade empresária.



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

V. Diversos estabelecimentos:

Art. 53, inciso III, alíneas (a) e (b) do Código de Processo Civil. É competente o foro do lugar: a) onde está a sede, para a ação em que for ré pessoa jurídica; b) onde se acha agência ou sucursal, quanto às obrigações que a pessoa jurídica contraiu.

VI. Estabelecimento principal - conceito trazido pela Lei 11.101/2005):

Art. 3º, da Lei 11.101/2005. É competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência o juízo do local do principal estabelecimento do devedor ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil.



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

VII. Sucessão Tributária:

Art. 133, do CNT. A pessoa natural ou jurídica de direito privado que adquirir de outra, por qualquer título, fundo de comércio ou estabelecimento comercial, industrial ou profissional, e continuar a respectiva exploração, sob a mesma ou outra razão social ou sob firma ou nome individual, responde pelos tributos, relativos ao fundo ou estabelecimento adquirido, devidos até à data do ato:

VIII. Estabelecimento perante credores trabalhistas:

Art. 448, da CLT. A mudança na propriedade ou na estrutura jurídica da empresa não afetará os contratos de trabalho dos respectivos empregados.

Art. 448-A, da CLT. Caracterizada a sucessão empresarial ou de empregadores prevista nos arts. 10 e 448 desta Consolidação, as obrigações trabalhistas, inclusive as contraídas à época em que os empregados trabalhavam para a empresa sucedida, são de responsabilidade do sucessor.



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

§ 2. Elementos e atributos do estabelecimento:

Elementos ≠ atributos

Bens (ativos e não passivos):

- Bens materiais: maquinário, utensílios, estoque, matéria prima
- Bens imateriais e direitos: título de estabelecimento, marca, crédito, *knowhow*
- Bens imóveis: Discussão doutrinária

Não são elementos:

- Atributos (aviamento e clientela)
- Contratos
- Débitos



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

I. Elementos do estabelecimento

- **Bens singulares não perdem a individualidade:** Ex.: transmissão de bens imóveis, de registro administrativo: Detran, INPI, etc.
- **“Propriedade-pertinência” (ou “propriedade- dinâmica”):** disponibilidade dos bens (a qualquer título):

Art. 1.148, do Código Civil. Salvo disposição em contrário, a transferência importa a sub-rogação do adquirente nos contratos estipulados para exploração do estabelecimento, se não tiverem caráter pessoal, podendo os terceiros rescindir o contrato em noventa dias a contar da publicação da transferência, se ocorrer justa causa, ressalvada, neste caso, a responsabilidade do alienante.

- **Destinação unitária:**
 - vinculação funcional (complementaridade econômica dos bens)
 - permite a existência de pluralidade de estabelecimentos



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

II. Atributos do estabelecimento:

Atributo = qualidade

Ainda que tenha repercussão patrimonial, não é possível sua 'individualização' (como os bens), nem tem existência própria pois depende da universalidade)

Atributos:

- Aviamento
- Clientela



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

1. **Aviamento** (ou *goodwill*): atributo do estabelecimento, consistente na aptidão de produzir lucros (Vidari: como afertilidade do solo), de modo que há sobrevalor da universalidade (conjunto) em relação à soma dos seus bens integrantes.

O aviamento pode ser:

- **subjetivo**: quando ligado às qualidades pessoais do empresário;
- **objetivo**: quando ligado aos bens organizados.

Importância:

- Avaliação de estabelecimento:
 - Apuração de haveres em dissolução de sociedade
 - Indenização por desapropriação pelo Poder Público
- Reconhecimento contábil:

Art. 1.187, p. único, III, do Código Civil: o adquirente de estabelecimento pode incluir o aviamento em seu ativo, desde que o amortize periodicamente



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

2. **Clientela:** direito à clientela e não *sobre* ela (pessoas são sujeitos de direito).

- **Nomenclatura:** freguesia x clientela
- **Conceito:** conjunto habitual de pessoas que se servem do mesmo estabelecimento empresarial
- **Âmbitos de proteção:** trata-se de uma proteção indireta - dever de não-concorrência

Art. 195, III, da Lei de Propriedade Industrial. Comete crime de concorrência desleal quem emprega meio fraudulento, para desviar, em proveito próprio ou alheio, clientela de outrem.

Art. 1.147, do Código Civil. Não havendo autorização expressa, o alienante do estabelecimento não pode fazer concorrência ao adquirente, nos cinco anos subseqüentes à transferência



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

§ 3. Negócios Jurídicos sobre o Estabelecimento Comercial:

- I. Objeto de negócios unitários: os bens que compõem o estabelecimento também podem ser objetos de negócios isolados, como compra e venda, usufruto ou arrendamento, com eficácia perante terceiros subordinada à averbação no RPEM e publicação

Art. 1.143, do Código Civil. Pode o estabelecimento ser objeto unitário de direitos e de negócios jurídicos, translativos ou constitutivos, que sejam compatíveis com a sua natureza.

Art. 1.144, do Código Civil. O contrato que tenha por objeto a alienação, o usufruto ou arrendamento do estabelecimento, só produzirá efeitos quanto a terceiros depois de averbado à margem da inscrição do empresário, ou da sociedade empresária, no Registro Público de Empresas Mercantis, e de publicado na imprensa oficial.



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

II. **Compra e venda ou trespasse** (normalmente, os bens são discriminados em um anexo; se não, são todos os bens componentes daquele estabelecimento, mais os débitos contabilizados.

- Negócio Atípico: aplicam-se as regras da compra e venda.
- Não requer forma especial (salvo para averbação e contabilização)
- Partes:
 - Trespasante = alienante = cedente
 - Trespasário = adquirente = cessionário

Os créditos integram o ativo e portanto o estabelecimento - A publicação (da alienação) na imprensa oficial opera **cessão de crédito**:

Art. 1.149. A cessão dos créditos referentes ao estabelecimento transferido produzirá efeito em relação aos respectivos devedores, desde o momento da publicação da transferência, mas o devedor ficará exonerado se de boa-fé pagar ao cedente



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

1. Responsabilidade pelas dívidas:

Art. 1.146. O adquirente do estabelecimento responde pelo pagamento dos débitos anteriores à transferência, desde que regularmente contabilizados, continuando o devedor primitivo solidariamente obrigado pelo prazo de um ano, a partir, quanto aos créditos vencidos, da publicação, e, quanto aos outros, da data do vencimento

- O débito não integra o estabelecimento porque não é bem. No entanto, a responsabilidade pelas dívidas do estabelecimento é:
 - Do adquirente, se contabilizados os débitos (do contrário, responsabilidade exclusiva do alienante)
 - **Solidária** do alienante, por 1 ano, a contar: (i) da publicação na imprensa oficial, se vencidos; (ii) do vencimento, se vincendos

A responsabilidade decorre de lei e indeclinável de forma que independe de vontade das partes (alienante/adquirente). Nesse sentido, eventual pacto entre as partes, a fim de estabelecer responsabilização diversa, não é oposto a terceiros – há apenas direito de regresso. Independe de consentimento do credor

Para que haja responsabilização diversa, é necessário o consentimento expresso do credor para cada uma das dívidas.



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

Em caso de solidariedade, não há benefício de ordem:

Art. 264, do Código Civil. Há solidariedade, quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um com direito, ou obrigado, à dívida toda.

Art. 265, do Código Civil. A solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.

Art. 266, do Código Civil. A obrigação solidária pode ser pura e simples para um dos co-credores ou co-devedores, e condicional, ou a prazo, ou pagável em lugar diferente, para o outro.

Art. 275, do Código Civil. O credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum; se o pagamento tiver sido parcial, todos os demais devedores continuam obrigados solidariamente pelo resto.

Parágrafo único. Não importará renúncia da solidariedade a propositura de ação pelo credor contra um ou alguns dos devedores.



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

2. Hipóteses de responsabilidade especial:

- **Dívidas trabalhistas:** *“Art. 10, da CLT. Qualquer alteração na estrutura jurídica da empresa não afetará os direitos adquiridos por seus empregados”*
- **Falência:** *“Art. 141, da Lei 11.101/2005. Na alienação conjunta ou separada de ativos, inclusive da empresa ou de suas filiais, promovida sob qualquer das modalidades de que trata este artigo: (...) II – o objeto da alienação estará **livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho.**”*
- **Recuperação Judicial:** *rt. 60. Se o plano de recuperação judicial aprovado envolver alienação judicial de filiais ou de unidades produtivas isoladas do devedor, o juiz ordenará a sua realização, observado o disposto no art. 142 desta Lei. Parágrafo único. O objeto da alienação estará **livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, observado o disposto no § 1o do art. 141 desta Lei.***



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

3. Contratos:

Transferência importa *sub-rogação* do adquirente nos contratos estipulados **para** exploração do estabelecimento

Art. 1.148, do Código Civil. Salvo disposição em contrário, a transferência importa a sub-rogação do adquirente nos contratos estipulados para exploração do estabelecimento, se não tiverem caráter pessoal, podendo os terceiros rescindir o contrato em noventa dias a contar da publicação da transferência, se ocorrer justa causa, ressalvada, neste caso, a responsabilidade do alienante.

Contrato de locação:

Art. 13, da Lei do Inquilinato. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

En. CJF 234: – “Art. 1.148: Quando do trespasse do estabelecimento empresarial, o contrato de locação do respectivo ponto não se transmite automaticamente ao adquirente.”



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

4. Dever de não concorrência:

Art. 1.147, do Código Civil. Não havendo autorização expressa, o alienante do estabelecimento não pode fazer concorrência ao adquirente, nos cinco anos subseqüentes à transferência

Parágrafo único. No caso de arrendamento ou usufruto do estabelecimento, a proibição prevista neste artigo persistirá durante o prazo do contrato.

- As partes podem reduzir, mas não aumentar o prazo.
- Em caso de descumprimento, há: (i) tutela judicial proibitória e (ii) tutela indenizatória.

“A freguesia de uma fábrica não pode ser objeto do contrato, em vista do disposto no artigo 17, do decreto n. 434, de 4 de julho de 1.891. A renúncia do direito ao exercício de determinado ramo de comércio ou indústria, não se presume. Ela deve ser expressa, ou pelo menos, resultar de modo inequívoco dos termos do contrato para que na solução dos conflitos não prevaleça contra o princípio soberano da livre concorrência” BARBOSA, Rui. As cessões de clientela e a interdição de concorrência nas alienações de estabelecimentos comerciais e industriais. In: Obras Completas de Rui Barbosa. Rio de Janeiro: Ministério da Educação e Saúde, 1948, v. XL, t. I, p. 381.



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

III. Usufruto

Art. 1.148, do Código Civil. Salvo disposição em contrário, a transferência importa a sub-rogação do adquirente nos contratos estipulados para exploração do estabelecimento, se não tiverem caráter pessoal, podendo os terceiros rescindir o contrato em noventa dias a contar da publicação da transferência, se ocorrer justa causa, ressalvada, neste caso, a responsabilidade do alienante.

- Pouco usual no Brasil
- Vantagens para o 'nu proprietário' (em relação ao arrendamento):
 - Cobrança adianta do valor proibida
 - Não há ação renovatória;
 - Mais estável (para constituição de 'built to suit', p.ex.)

Art. 1.393, do Código Civil. Não se pode transferir o usufruto por alienação; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso.



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

IV. Arrendamento:

- Nomenclatura: locação de estabelecimento, contrato de exploração de estabelecimento, arrendamento
- Contrato atípico
- Não existe forma prescrita
- Envolve: o estabelecimento (tudo o que contém, inclusive o imóvel)

Art. 52, II, e § 1º da Lei do Inquilinato. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se: ... 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.



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

V. Penhora

Art. 862, do Código de Processo Civil. Quando a penhora recair em estabelecimento comercial, industrial ou agrícola, bem como em semoventes, plantações ou edifícios em construção, o juiz nomeará administrador-depositário, determinando-lhe que apresente em 10 (dez) dias o plano de administração.

§ 1º Ouvidas as partes, o juiz decidirá.

§ 2º É lícito às partes ajustar a forma de administração e escolher o depositário, hipótese em que o juiz homologará por despacho a indicação.

§ 3º Em relação aos edifícios em construção sob regime de incorporação imobiliária, a penhora somente poderá recair sobre as unidades imobiliárias ainda não comercializadas pelo incorporador.

§ 4º Sendo necessário afastar o incorporador da administração da incorporação, será ela exercida pela comissão de representantes dos adquirentes ou, se se tratar de construção financiada, por empresa ou profissional indicado pela instituição fornecedora dos recursos para a obra, devendo ser ouvida, neste último caso, a comissão de representantes dos adquirentes.



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

§ 4. Ação Renovatória

Art. 51, da Lei de Locações Urbanas. 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.



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

I. Requisitos da petição inicial

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282, do CPC₂, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira; VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

II. Defesa do Locador:

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).



Fundamentos e Princípios de Direito Empresarial (aula 20): O estabelecimento comercial e seu regime jurídico

Marcelo Vieira von Adamek

§ 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.

III. Não Renovação

Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.



Fundamentos e princípios de direito empresarial

Marcelo Vieira von Adamek

Aula 20: O estabelecimento comercial e
seu regime jurídico