

Estabelecimento Empresarial

Trespasse

Proteção ao ponto

Shopping Center

Proteção ao título de estabelecimento

ESTABELECIMENTO EMPRESARIAL

- ▶ Conceito: “Conjunto de bens reunidos pelo empresário para a exploração de sua atividade econômica” (F. Ulhôa)
- ▶ ESTABELECIMENTO É UM COMPLEXO DE BENS (patrimônio) PARA O EXERCÍCIO DA EMPRESA (finalidade).

Trespasse

- ▶ É o contrato de compra e venda de um estabelecimento comercial que represente a substituição do titular.
- ▶ Formalidades:
 - Contrato escrito
 - Averbação na junta comercial (art. 1.144)
 - Publicação no Diário do Comércio, Diário Oficial
 - Notificação a credores
- ▶ Responsabilidade pelas dívidas contraídas antes do trespasse (Princípio da sub-rogação do passivo - 1.146, CC)

Atributos do estabelecimento empresarial

- 1) **AVIAMENTO**: capacidade que a empresa tem de gerar lucro (art. 52, §3º, L.8.245/91).
- 2) **CLIENTELA**: conjunto de pessoas que mantêm relações jurídicas com aquela empresa. (Art. 1147, CC; Art. 52, II, Lei 8.245/91, Lei 9.279/96).

Cláusula de não-restabelecimento

- ▶ Fundamento: visa impedir o enriquecimento indevido do alienante, através do desvio eficaz da clientela.
- ▶ Parâmetros – proíbe-se a:
 - vedação de qualquer atividade econômica;
 - não estipulação de restrições temporais ou territoriais.

Proteção ao ponto comercial

- ▶ PUNTO COMERCIAL: local onde em que se encontra o estabelecimento empresarial.
- ▶ Proteção → direito de inerência ao ponto
- ▶ AÇÃO RENOVATÓRIA = instrumento processual do inquilino para conseguir a renovação compulsória do contrato de locação.
- ▶ Requisitos:
 - Formal: por escrito + prazo determinado
 - Temporal: 5 anos (*accessio temporis*)
 - Material: 3 anos no mesmo ramo

Ação renovatória

- ▶ Legitimados para propor
 1. Empresário Individual:
 - próprio locatário
 - sucessores da locação
 - cessionário ou o sublocatário
 2. Sociedade Empresária:
 - a própria sociedade;
 - sócio remanescente na dissolução por morte
 - locatário, pessoa natural autorizada a fazer uso das atividades da sociedade
 - cessionário no contrato de locação ou o sublocatário

Ação renovatória

- ▶ Prazo para propositura: entre 01 ano e 06 meses do término do contrato.
- ▶ Exceção de retomada:
 - determinação do Poder Público;
 - modificações de tal natureza que aumentem o valor do negócio ou da propriedade;
 - uso próprio;
 - transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano;
 - insuficiência da proposta;
 - proposta melhor de terceiro.

Indenização do ponto

1. Em decorrência de privação do uso, embaraço, esbulho ou dano causado ao imóvel, abrangendo o dano ao imóvel e os lucros cessantes. Em caso de locação, a indenização pelo dano é devida ao proprietário e, ao locatário, os lucros cessantes.
2. A incumbida ao locador e, eventualmente, por terceiro solidário, ao locatário, em razão da não-renovação de contrato de locação firmado no prazo e nas condições fixadas em lei.