

# **SINOPSE DO CASE: ARRENDAMENTO EMPRESARIAL: RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO ARRENDANTE<sup>1</sup>**

Patrícia Fernanda Santos Velozo<sup>2</sup>

## **1. DESCRIÇÃO DO CASO**

O Direito Comercial, até então assim denominado, teve sua origem a partir da atividade comercial que, segundo os romanos, seria toda atividade com finalidade de ganhar alguma coisa. A mudança de Direito Comercial para Direito Empresarial, não estava somente na nomenclatura, mas tal modificação implicou mais responsabilidade para o empresário. O Direito Empresarial tem como uma das suas características a simplicidade, que diz respeito à ausência de certo formalismo em algumas atividades. Para ser considerado um empresário além de realizar profissionalmente atividade econômica organizada para a produção de bens ou de serviços, deve-se fazer sua inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis. (BRASIL, 2002)

O estabelecimento comercial é todo complexo de bens organizados pelo empresário para exercício da empresa. A cessão de um estabelecimento comercial pode ocorrer através da alienação, usufruto ou do arrendamento. Tal cessão pode acabar sendo alvo de problemas envolvendo o estabelecimento comercial que foi cessado. Tendo como exemplo disso o caso da NAMAHA EMPREENDIMENTOS LTDA. que realizou a cessão do seu estabelecimento, que trata de negócio de importação de equipamentos eletrônicos, a partir de um arrendamento para NAMAHEPAGE COMÉRCIO LTDA. Tal transição teve todos os seus procedimentos devidamente respeitados. Entretanto, onze meses depois da transação, alguns contratos firmados pelo sucedido foram descumpridos e outros não tiveram continuação, junto a fornecedores e empregados. Os contratados buscaram as vias legais para apuração das responsabilidades. Contudo, descobriram que a NAMAHEPAGE COMÉRCIO LTDA. não possuía recursos para cumprir as obrigações dali decorrentes e, assim, acionaram, judicialmente, NAMAHA EMPREENDIMENTOS LTDA. para responder pelos prejuízos causados.

## **2. IDENTIFICAÇÃO E ANÁLISE DO CASO**

---

<sup>1</sup> Case apresentado à disciplina de Direito Empresarial da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco - UNDB

<sup>2</sup> Aluna do 3<sup>o</sup> período, do Curso de Direito, da UNDB.

## **2.1 Descrição das decisões possíveis**

Em decorrência do problema ocorrido no arrendamento da NAMAHA EMPREENDIMENTOS LTDA. para a NAMA HETAGE COMÉRCIO LTDA. tendo em vista que esta não cumpriu devidamente os contratos e não possui recursos para cumprir as obrigações que surgiram devido a isso, questiona-se: Há uma responsabilização de NAMAHA EMPREENDIMENTOS LTDA. pelas obrigações descumpridas por NAMA HETAGE COMÉRCIO LTDA.?

2.1.1 NAMAHA EMPREENDIMENTOS LTDA. possui uma responsabilização pelas obrigações descumpridas por NAMA HETAGE COMÉRCIO LTDA.

2.1.2 NAMA HETAGE COMÉRCIO LTDA possui a responsabilização pelo não cumprimento do contrato devendo responder pelas obrigações descumpridas sem que a NAMAHA EMPREENDIMENTOS LTDA. acabe sendo envolvida.

## **2.2 Argumentos capazes de fundamentar cada decisão**

Para ser considerado empresário, deve-se possuir um registro e realizar atividade econômica organizada para a produção de bens ou de serviços. O empresário pode ser uma pessoa tanto física, que emprega seu dinheiro e organiza a empresa individualmente, como jurídica, nascida da união de esforços de seus integrantes. (COELHO, 2012). O registro de empresas encontra-se a cargo do DNRC (Departamento Nacional do Registro do Comércio), e das Juntas Comerciais. Além do registro, o empresário também possui como obrigação a manutenção da escritura regular de seus negócios e o levantamento das demonstrações contábeis periódicas.

Para a exploração da atividade econômica, há necessidade do empresário organizar os fatores de produção aplicando capital num conjunto mínimo de bens. A este conjunto de bens organizado dá-se o nome de estabelecimento empresarial (GOMES, 2008). Segundo André Luiz, o estabelecimento empresarial é o instrumento utilizado pelo empresário para a realização de sua atividade empresarial, razão pela qual só o compõem aqueles bens que estejam ligados ao exercício da atividade. Ao organizar o estabelecimento, o empresário agrega aos bens

reunidos um sobrevalor, ou seja, um valor superior à simples soma de cada um deles em separado. Tais bens podem ser corpóreos ou incorpóreos, sendo os corpóreos aqueles que possuem existência física e, os incorpóreos aqueles que têm a existência abstrata. Por exemplo, em um estabelecimento comercial pode-se ter como bens corpóreos: instalações, mercadorias, equipamentos etc; e como bens incorpóreos: marcas, patentes, direitos etc.

O estabelecimento comercial é ainda caracterizado como uma universalidade, onde esta pode ser de direito ou de fato. A universalidade de direito é o complexo de relações jurídicas dotadas de valor econômico, enquanto a de fato é a pluralidade de bens singulares que tenham destinação unitária. (BRASIL, 2002). Esse estabelecimento pode ser objeto unitário de direitos e de negócios jurídicos.

O trespasse, transferência do estabelecimento comercial, pode ser realizado através da alienação, do usufruto ou do arrendamento. Tal contrato, só produzirá efeitos a terceiros quando possuir o contrato de trespasse registrado na Junta Comercial e publicado na imprensa oficial. A alienação do estabelecimento dependeria do pagamento dos credores, ou do consentimento destes, de modo expresso ou tácito, em trinta dias a partir de sua notificação. O alienante não poderá fazer concorrência ao adquirente, salvo se expresso em contrato, durante cinco anos. Em relação ao nome comercial, deve-se analisar se o nome da empresa é cessível ou alienável. De acordo com Rubens Requião, o art. 7º do Decreto n.º 916, de 24 de outubro de 1890, incluía o nome como elemento constitutivo do estabelecimento, ou seja, só se admitiria sua cessão e transferência como o estabelecimento. Mas, atualmente, o nome de empresa constitui um elemento da empresa comercial.

Ao realizar a cessão do estabelecimento comercial, tanto o adquirente quanto o devedor são detidos de grandes responsabilidades. O artigo 1146, do Código Civil, expressa essa responsabilização: “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”. Entretanto, quando o adquirente recebe o estabelecimento por meio de lance dado em leilão judicial promovido em processo de recuperação judicial ou falência, ele não responde pelas obrigações do alienante, inclusive as de natureza trabalhista e fiscal (COELHO, 2007).

2.2.1 O estabelecimento comercial citado no caso em questão teve como trespasse o arrendamento. Sendo assim, como está disposto no artigo 1146 do Código Civil, o devedor primitivo no caso a NAMAHA EMPREENDIMENTOS LTDA., é solidariamente obrigado pelo prazo de um ano pelos débitos. No caso citado, os contratados buscaram as vias legais com onze meses depois da transação de alguns contratos, sendo assim, ainda se estava no prazo em que a NAMAHA EMPREENDIMENTOS LTDA. estaria responsável. Além disso, tais obrigações não cumpridas pela NAMAHEPAGE COMÉRCIO LTDA. também seria de sua responsabilidade tendo em vista que a NAMAHA, deveria, antes de realizar o arrendamento, certificar-se de que a NAMAHEPAGE teria recursos suficientes para que o contrato pudesse ser seguido.

2.2.2 A NAMAHEPAGE COMÉRCIO LTDA. é detentora da real responsabilização das obrigações descumpridas, pois a partir do arrendamento, ela passou a ser a responsável pelo estabelecimento comercial, o que está tipificado em uma parte do artigo 1146 do Código Civil: “O adquirente do estabelecimento responde pelo pagamento dos débitos anteriores à transferência, desde que regularmente contabilizados [...]”. Entretanto, tal artigo diz respeito somente as dívidas negociais do empresário, ou seja, no caso citado, com os fornecedores. Em se tratando dos trabalhadores, o que realmente dita essa responsabilização é o artigo 448 do CLT, em que se afirma que a mudança na propriedade da empresa não afetará os contratos de trabalho dos respectivos empregados.

### **2.3 Descrição dos critérios e valores em cada decisão possível**

2.3.1 Responsabilidade. Para considerar a existência de uma responsabilização da NAMAHA EMPREENDIMENTOS LTDA., deve-se levar em conta que ela deveria ter se certificado de que a NAMAHEPAGE COMÉRCIO LTDA. teria condições reais de cumprir o acordo. Além de estar previsto em lei que ela possui responsabilidade pelos débitos durante um ano.

1.3.2 Justiça. Deve-se notar que a NAMAHEPAGE COMÉRCIO LTDA. ao realizar o contrato, estava ciente das obrigações que detinha, sendo assim não seria justo que a NAMAHA EMPREENDIMENTOS LTDA. respondesse pelas obrigações que ela deixou de cumprir.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Civil**. Vade Mecum. São Paulo: Saraiva, 2014

COELHO, Fábio. **Curso de Direito Comercial**. São Paulo: Saraiva, 2012.

COELHO, Fábio. **Manual de Direito Comercial**. São Paulo: Saraiva.2007

GOMES, Emerson. **Estabelecimento Comercial**. Disponível em: < [http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=5383](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=5383) >. Acesso em: 30.set.2014.

RAMOS, André. **Direito Empresarial**. 4ªed. São Paulo: Método, 2014.

REQUIÃO, Rubens. **Curso de Direito Comercial**. Vol.1. São Paulo: Saraiva, 2005.