

## **PONTO EMPRESARIAL: EXTENSÃO DE SUA TUTELA AOS EXERCENTES DE ATIVIDADE INTELECTUAL**

Amanda Garcia Diniz<sup>1</sup>

Paulo Leonardo Vilela Cardoso<sup>2</sup>

### **RESUMO**

A presente pesquisa inicia-se com uma abordagem simples acerca do profissional intelectual, que não é empresário, mas que utiliza dos bens corpóreos e bens incorpóreos postos a disposição do empresário individual ou sociedade empresária. Tem como finalidade demonstrar, que como regra, só tem proteção do ponto empresarial, o empresário individual ou sociedade empresária, porém, há uma exceção, no dispositivo legal do parágrafo único do artigo 966 do Código Civil, em que o profissional intelectual se enquadra no conceito de empresário, quando este no exercício da profissão constituir elemento de empresa. Além disso, pretende demonstrar que o conceito de empresário está previsto no artigo 966 do Código Civil, e o profissional intelectual que não é empresário, tem sua definição no parágrafo único do artigo 966 do Código Civil. E, ainda, esclarecer que quando o profissional intelectual no exercício de sua atividade utilizar de elementos de empresa receberá a mesma proteção das normas jurídicas aplicadas aos empresários. Logo, nesta pesquisa, o foco é mostrar a extensão da tutela do direito empresarial aplicada aos profissionais intelectuais, de natureza científica, literária ou artística, que no exercício de sua profissão também utilizam dos mesmos efeitos do artigo 51 da lei 8.245/91 que é aplicada ao empresário individual ou sociedades empresárias em relação à renovação compulsória do contrato de locação.

**Palavras-chave:** Ponto empresarial. Profissional intelectual. Elementos de empresa.

---

<sup>1</sup> Advogada

<sup>2</sup> Orientador, Advogado, Pós-graduado e Mestre em Direito.

## 1 INTRODUÇÃO

Ao falar dos profissionais intelectuais de natureza científica, literária ou artística, que não são considerados empresários conforme determina o parágrafo único do artigo 966 do Código Civil, é necessário, também, entender o conceito legal do empresário que está definido no artigo 966 do Código Civil.

E ainda, entender que assim como existem os profissionais intelectuais que não são empresários, existem também as sociedades simples, que não são sociedades empresárias conforme determina o artigo 982 do Código Civil.

O direito empresarial é o referencial para diagnosticar o que é, e o que não é a atividade empresária, ou seja, explica à diferença existente entre a aplicação da norma jurídica empresarial e a norma jurídica civil.

O direito empresarial é que vai direcionar o estudo acerca do profissional intelectual, de natureza científica, literária ou artística, que para o direito brasileiro não é empresário, salvo se o exercício da profissão constituir elemento de empresa estes serão considerados como sendo exercentes da atividade empresária e receberam a proteção do direito empresarial.

O que se verifica é que na caracterização do empresário, a lei expressamente excluiu dessa condição certas pessoas, ou seja, os que exercem profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística.

Portanto, determinadas atividades profissionais não tem o condão de se caracterizar como atividade de natureza empresarial, muito embora possam consistir em uma atividade de cunho econômico.

O tema desta pesquisa justifica-se pela demonstração de que da mesma forma que o empresário individual e sociedade empresária estão protegidos pelo direito a obtenção da renovação do contrato de locação não residencial o profissional intelectual de natureza científica, literária ou artística que não é empresário e a sociedade simples que exercem atividade econômica também podem usufruir dos mesmos efeitos do artigo 51 da lei 8.245/91 que concede o direito a renovação do contrato se cumprido cumulativamente os requisitos deste artigo.

O presente estudo pretende desenvolver, nos próximos tópicos, a extensão da tutela do direito empresarial aos profissionais intelectuais e sociedade simples que não são exercentes da atividade empresária, ou seja, mostrar que existe a extensão da proteção do direito

empresarial a cerca daquele profissional intelectual que exerce atividade econômica e que utiliza dos elementos de empresa no exercício da profissão.

E, por fim, será evidenciado que tanto o profissional intelectual que não é empresário, quanto à sociedade simples que não é sociedade empresária, faz jus à proteção do ponto empresarial quando estes celebram o contrato de locação não residencial e cumprem os requisitos que a lei impõe nos incisos do artigo 51 da Lei 8.245/91 onde lhes concede o direito de pleitear a ação renovatória do contrato de locação.

## **2 PROFISSIONAL INTELECTUAL**

Analisando o profissional intelectual verificamos que ele não é empresário, sendo que seu conceito legal está previsto no parágrafo único do artigo 966 do Código Civil, que diz: “Não se considera empresário quem exerce profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, ainda com o concurso de auxiliares ou colaboradores, salvo se o exercício da profissão constituir elemento de empresa”.

Ante ao exposto, verifica-se que o artigo 966 do Código Civil afasta da definição de empresário aquele que exerce atividade intelectual, científica, literária ou artística, ainda com o concurso de auxiliares ou colaboradores.

Conforme Coelho (2006, p. 16), “Estes profissionais exploram, portanto, atividades econômicas civis, não sujeitas à aplicação do direito empresarial. Entre eles se encontram os profissionais liberais (advogado, médico, dentista, arquiteto, etc.), os escritores e artistas de qualquer expressão (plásticos, músicos, atores, etc.).”

Porém, ressaltou-se, de modo expresso, no próprio parágrafo único do artigo 966 do Código Civil, a hipótese na qual o exercício de uma daquelas profissões constitua-se em elemento de empresa tornando aquele profissional em um exercente da atividade empresária.

Para compreender o conceito legal, convém partir de um exemplo dado por Coelho (2006, p. 16-17):

Em que o médico-pediatra recém formado, atendendo seus primeiros clientes em seu consultório, com a ajuda de uma secretária, encontra-se na condição de profissional intelectual: não é empresário, mesmo que conte com o auxílio de colaboradores. Os clientes o procuram em razão de sua competência como médico. Porém, com o passar do tempo, este profissional amplia seu consultório, contratando mais funcionários e chamando o consultório de clínica. Nesta fase de transição, cresce mais ainda aquela unidade de serviços, passando de clínica para um hospital pediátrico. As pessoas procuram o serviço em razão de sua forma de organização e não pelo trabalho

oferecido pelo médico. Neste momento, aquele profissional tornou-se um elemento de empresa.

Observa-se que o parágrafo único do artigo 966 do Código Civil na visão de Mamede (2004, p. 43), “não traduz uma interdição de tais atividades para o Direito de Empresa, pois, basta que o exercício da atividade dos profissionais intelectuais de natureza científica, literária ou artística, constitua elemento de empresa, para que se tenha sua inserção no direito empresarial.”

De acordo com Campinho (2006, p. 14), “para a caracterização de empresário, a lei exclui expressamente dessa condição certas pessoas, ou seja, os profissionais intelectuais de natureza científica, literária, ou artística.”

Portanto, o que se tem determinado é que certas atividades muito embora de cunho econômico não tenha o condão de se caracterizar como sendo de natureza empresarial, ou seja, é o caso dos profissionais intelectuais de natureza científica, literária ou artística e as sociedades simples.

Percebe-se que o parágrafo único do artigo 966 do Código Civil é especialmente destinado aos exercentes de atividade intelectual, que como regra, tais profissionais não são considerados empresários, exceto, quando o exercício de sua profissão se constituir elemento de empresa, ai sim estes profissionais estarão diante do exercício da atividade empresária.

Para Requião (2008, p. 77), “na definição de empresário do artigo 966 do Código Civil exclui-se do conceito de empresário quem exerce profissão intelectual de natureza científica literária ou artística, ainda que com o concurso de auxiliares ou colaboradores, pois, o que da condição para o exercício da atividade empresária é a utilização dos elementos de empresa.”

De acordo com Fazzio Júnior (2008, p. 20):

Não é empresário quem desempenha profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, mesmo que conte com o concurso de auxiliares, mas, se o referido exercício profissional constituir elemento de empresa poderá sim vir a ser considerada atividade empresária, pois, é uma exceção prevista dentro do próprio artigo.

De acordo com Fiúza (2006, p. 786). “Se o exercício da profissão intelectual constituir elemento de empresa, isto é, se estiver voltado para a produção ou circulação de bens e serviços, essas atividades intelectuais enquadram-se também como sendo de natureza econômica, ficando caracterizadas como atividades empresariais.”

Conforme Negrão (2003, p. 49), “atualmente o conceito de empresário se contrapõe ao de não empresário, e as sociedades empresárias se contrapõe as sociedades simples”.

O que se percebe diante da posição do autor é que ambos os institutos são totalmente inversos, porém, tanto o profissional intelectual de natureza científica, literária ou artística, que não é empresário e a sociedade simples podem sim vir a se qualificar como empresário individual ou sociedade empresária quando estes no exercício de sua profissão constituir elemento de empresa.

Ainda conforme Negrão (2003, p. 237), “em relação à atividade desenvolvida, as sociedades se classificam em empresárias que são as que exercem atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de bens ou serviços; simples, todas as demais que embora pratiquem atividade econômica, não desenvolvem o objeto próprio das empresárias, artigo 982 do Código Civil.”

O que se prevê diante do entendimento do autor é que a sociedade simples possui seu objeto social distinto da atividade própria de empresário e que o objeto da sociedade simples poderá incluir a prestação de serviços intelectuais de natureza científica, literária ou artística.

Ante a análise da figura do profissional intelectual, assim como a sociedade simples, ambos exercem atividade econômica civil e não são considerados exercentes da atividade empresária, porém, é necessário salientar que o que faz com que eles sejam considerados exercentes da atividade empresária é a aglomeração dos elementos de empresa no exercício da profissão.

## 2.1 OS QUE EXERCEM PROFISSÃO INTELLECTUAL, DE NATUREZA CIENTÍFICA, LITERÁRIA OU ARTÍSTICA

As atividades elencadas no parágrafo único do artigo 966 do Código Civil são as atividades dos que exercem profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística.

Para Coelho (2006, p. 16) os profissionais intelectuais são exercentes da atividade econômica civil e dentre eles destacam-se os médicos, advogados, dentistas, de natureza científica, os escritores de natureza literária e os músicos, fotógrafos de natureza artística.

Esses profissionais intelectuais segundo Campinho (2006, p. 42), “são os médicos, advogados, arquitetos, químicos, farmacêuticos que exercem profissão intelectual de natureza científica, os escritores de natureza literária e os músicos, fotógrafos de natureza artística.”

O que se percebe é que esses profissionais no exercício de suas atividades ainda que com finalidade econômica e com o concurso de auxiliares ou colaboradores, não são considerados empresários nem se qualificam como exercente da atividade empresária, pois, é o que determina no parágrafo único do artigo 966 do Código Civil.

Ainda segundo o autor, tanto o profissional, pessoa física, quanto à sociedade que exerce profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística poderão vir a se qualificar como empresários ou sociedades empresárias, caso o exercício da profissão venha a constituir elemento de empresa.

O autor para ilustrar sobre o assunto tratado trouxe algumas exemplificações, a fim de buscar definir o que seria uma sociedade simples.

As sociedades de advogados serão sempre simples, de categoria especial, eis que a Lei nº 8.906/94 já definiu o seu perfil, impondo o registro de seus atos constitutivos na Ordem de Advogados do Brasil, perante o Conselho Seccional cuja base territorial tiver sede. Assim, em relação a tais sociedades, serão primeiramente aplicáveis as regras da legislação especial e, supletivamente, no que conflitar, as disposições do Código Civil relativamente às sociedades simples.

Ainda a título de exemplo o autor cita a hipótese da sociedade de profissionais de medicina em que dois médicos constituem uma sociedade e se limitam, sob o manto da pessoa jurídica, a exercer suas respectivas especialidades médicas, a sociedade será simples. O objeto vai se realizar e se limitar ao exercício da profissão intelectual de cada sócio, o qual desse modo serão operadores diretos dessa atividade, ainda que se valham do concurso de auxiliares (atendentes e enfermeiras, por exemplo), e, na maior parte dos casos, a receita far-se-á de acordo com o que cada um produziu.

O que se percebe é que estes profissionais tanto de forma individual ou em forma de sociedade não são considerados como exercentes da atividade empresária ainda, pois, o que dá condição a eles para estar diante do exercício da atividade empresária é o exercício da profissão constituir os elementos de empresa.

## 2.2 CARACTERIZAÇÃO DO PROFISSIONAL INTELECTUAL COMO EXERCENTE DA ATIVIDADE EMPRESÁRIA

Como visto anteriormente, o profissional intelectual de natureza científica, literária ou artística não é empresário diante da definição do parágrafo único do artigo 966 do Código Civil, porém, ressaltou-se a hipótese em que estes profissionais intelectuais poderão vir a ser exercentes da atividade empresária.

Para que o profissional intelectual de natureza científica, literária ou artística se torne um exercente da atividade empresária, a atividade intelectual tem que ser exercida como elemento de empresa, pois, é o que diz no parágrafo único do art. 966 do Código Civil “salvo se o exercício da profissão constituir elemento de empresa”.

O que se percebe é que são os elementos de empresa é que dão condição para o exercício da atividade empresária.

Segundo Coelho (2006, p. 16), “é uma exceção, prevista no mesmo dispositivo legal, em que o profissional intelectual se enquadra no conceito legal de empresário. Trata-se de uma hipótese em que o exercício da profissão constitui elemento de empresa.”

Em primeiro momento, percebe-se que aquele profissional intelectual de natureza científica, literária ou artística, ainda que exercer sua profissão sozinho e com o concurso de auxiliares ou colaboradores, não será considerado empresário, mas, a partir do momento que este profissional constituir os elementos de empresa, será sim considerado um exercente da atividade empresária.

Da mesma forma pode-se dizer das sociedades simples que não são empresárias, mas, podem vir a ser quando também no exercício de suas atividades constituírem os elementos de empresa.

De acordo com Fiúza (2006, p. 786):

A ressalva à caracterização do empresário constante do parágrafo único do art. 966 do Código Civil, pois, excluem-se desse conceito aqueles que exerçam profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística. Mas, todavia, se o exercício da profissão constituir elemento de empresa, isto é, estiverem voltadas para a produção ou circulação de bens e serviços, essas atividades intelectuais enquadram-se também como sendo de natureza econômica, ficando caracterizadas como atividades empresárias.

Segundo Campinho (2006, p. 42 – 43), “as atividades elencadas no parágrafo único do art. 966 do Código Civil, poderá vir a se qualificar como atividades empresárias, caso venha a constituir elemento de empresa no exercício da profissão.”

Conforme Mamede (2004, p. 43), “basta que o exercício da profissão constitua elemento de empresa, para que se tenha aplicação do direito empresarial.”

Percebe-se na visão dos vários autores acima citados que é na ordenação dos fatores que se verifica a conjugação desses elementos, ou seja, tem que haver uma aglomeração desses elementos no exercício da profissão para que seja caracterizado um exercente da atividade empresária.

Para compreensão do conceito legal, convém partir de alguns exemplos.

Segundo Mamede (2004, p. 43):

A atuação pessoal de um cientista, ainda, que havendo auxiliares e colaboradores, não caracteriza a empresa; mas lhe é lícito constituir uma empresa para exercer atividade científica, incluindo sua atuação pessoal. Da mesma forma, pode-se dizer da produção de escultura por um artista, que ainda com a ajuda de assistentes, com adoção de procedimentos específicos, com o emprego de bens materiais e imateriais para tanto, não caracteriza a empresa; mas lhe é lícito constituir uma empresa para negociar obras de arte.

Tomemos também como exemplo, dado por Campinho (2006, p. 43), “a hipótese em que dois médicos constituem uma sociedade e se limitam, a exercer suas respectivas especialidades médicas, a sociedade será simples. O objeto vai se realizar e se limitar ao exercício dessa atividade.”

Percebe-se que diante da visão dos vários autores acima estudados, que o que dá condição para o exercente da atividade intelectual de natureza científica, literária ou artística vir a ser caracterizado como exercente da atividade empresarial é a utilização dos elementos de empresa no exercício da profissão, ou seja, é na aglomeração desses elementos a condição para estar diante do exercício da atividade empresária.

Poder-se-ia afirmar que os bens corpóreos e incorpóreos que guarnecem e são utilizados pelos não empresários, ou seja, que trabalham com a atividade intelectual de natureza científica, literária ou artística poderão ser valorados assim como aqueles utilizados pelos empresários individuais ou sociedades empresárias?

Sabemos que como regra, só tem proteção do direito empresarial os empresários individuais ou sociedades empresárias, pois, segundo Mamede (2004, p.46), “o empresário é aquele que por sua atuação profissional e com o intuito de obter vantagem econômica, torna possível a empresa”.

Mas se o médico que não é empresário possui seu consultório médico composto por bens corpóreos e incorpóreos, atua com finalidade econômica, o local onde se situa começa ter valorização devido a sua organização e os pacientes o procuram não em razão de sua pessoa, sua individualidade se perdeu passando naquele momento a ser o elemento que compõe a empresa.



Da mesma forma que um médico sozinho pode vir a ser considerado um empresário por utilizar dos elementos que compõe a empresa no exercício de sua profissão, também, podemos tratar da hipótese em que dois médicos cirurgiões constituem uma sociedade e para exercer suas especialidades, a sociedade será simples.

Mas também poderá vir a se qualificar como uma sociedade empresária quando no exercício da profissão estes dois médicos cirurgiões se tornarem os elementos de empresa, ou seja, quando estes dois profissionais consistam como instrumento para a execução da empresa.

Segundo Campinho (2006, p. 42), “médicos, advogados, arquitetos (profissão intelectual de natureza científica), escritores (natureza literária), músicos (natureza artística), que não são empresários, tem se valido dessa proteção quando constituem os elementos de empresa no exercício da profissão.”

No tópico seguinte iremos trabalhar os elementos de empresa como pressupostos fundamentais para o exercício da atividade empresária que também são utilizados pelos não empresários, ou seja, os profissionais intelectuais de natureza científica, literária ou artística e sociedade simples.

### 2.3 ELEMENTOS DE EMPRESA COMO PRESSUPOSTOS PARA O EXERCÍCIO DA ATIVIDADE EMPRESÁRIA

Como se sabe, para o exercício profissional da empresa deve-se observar uma série de pressupostos que dão condição para o exercício da atividade empresária, pois, se não obedecer a esses pressupostos estaremos diante de outra atividade que não é empresária, ou seja, as atividades econômicas civis.

Dentre as atividades econômicas civis previstas no Código Civil destaca-se a atividade do profissional intelectual que não é empresário e é o nosso objeto de estudo.

Os profissionais intelectuais de natureza científica, literária ou artística não são empresários conforme prevê o parágrafo único do artigo 966 do Código Civil e se sujeitam as normas do direito civil.

Mas, cabe lembrar que estes profissionais quando no exercício da profissão constituir elementos de empresa poderão vir a se qualificar como exercentes da atividade empresária e

se sujeitando ao mesmo tratamento dado aos empresários individuais e sociedades empresárias.

O que se entende na leitura do parágrafo único do artigo 966 do Código Civil é que os profissionais intelectuais não são empresários ainda que com o concurso de auxiliares ou colaboradores no exercício da profissão, pois, para o exercício da atividade empresária deve-se utilizar dos elementos de empresa.

Segundo Coelho (2006, p. 16), “estes profissionais exploram, portanto, atividades econômicas civis, não sujeitas ao direito empresarial, salvo se utilizarem dos elementos que compõe a empresa estará diante do exercício da atividade empresária.”

Na visão de Fazzio Júnior (2008, p. 11), “para o exercício profissional da empresa, a pessoa natural só será considerada empresária se exercer profissionalmente a empresa em nome próprio, com o intuito de lucro, ou seja, é essencial que o faça: profissionalmente (não esporadicamente); em nome próprio (não em nome de outrem); e com o intuito de lucro (não graciosamente).”

O que se vê na atuação do profissional intelectual seja ele de natureza científica, literária ou artística é que falta uma habitualidade embora exerça sua profissão com finalidade econômica e de forma organizada.

Para tratar dessa situação trouxemos a título de exemplo o vendedor de suco no saco que no exercício da sua profissão falta uma habitualidade, pois, este exerce a profissão uma vez ou outra e se sujeita ao procedimento civil.

Da mesma forma podemos falar do advogado, que é um profissional intelectual de natureza científica, que tem seus auxiliares e colaboradores no exercício da profissão e continua a ser um profissional intelectual, ou seja, não é empresário.

Ainda segundo o autor é a natureza profissional (prática ordenada e habitual, com fins lucrativos) que confere ao profissional intelectual que não é empresário, a condição para vir a ser considerado um empresário.

Percebe-se que tem que haver uma aglomeração desses elementos de empresa para estar diante da atividade empresária.

Conforme Mamede (2004, p. 42):

Na essência do conceito de empresa está à idéia de organização, pois, a empresa na sua qualidade de organização, é um conjunto de partes com funções específicas com finalidade de otimizar a atuação no plano econômico, ou seja, produzir riquezas. Opõe-se ao trabalho individual, ainda que desempenhado em grupo, pois nesse não há divisão de categorias, nem a definição de procedimentos voltados para a concretização dos resultados.

Por exemplo, se cinco rendeiras que se sentam na varanda cada qual tecendo suas rendas, não constituem uma empresa; ou se um ou mais pescadores saiam juntos, todo dia mar ou rio afora, para pescar também não constituem uma empresa.

O que se percebe de acordo com a visão do autor é que para o exercício da atividade empresária deve-se haver uma estruturação na atividade produtiva com vistas à execução habitual e regular dos atos de produção e circulação de bens e serviços.

Justamente por isso, o artigo 966 do Código Civil, afasta da definição de empresário os que exercem atividade intelectual de natureza científica, literária ou artística, ainda que se valham do concurso de auxiliares ou colaboradores no exercício da profissão.

O empresário tem sua definição legal no artigo 966 do Código Civil que estabelece o âmbito do alcance do profissionalismo no exercício da atividade empresarial.

Nota-se que esse conceito de empresário é que delimita as pessoas que vão se submeter às normas do direito de empresa, ou seja, é empresário quem está no contexto deste conceito.

O que se percebe é que os profissionais intelectuais de natureza científica, literária ou artística estão excluídos deste conceito.

Segundo Mamede (2004, p. 45):

Aquele profissional que apenas se aventura em determinada iniciativa, ainda que o faça de forma organizada e visando a obtenção de lucro, não é empresário. É o caso do estudante que organiza uma festa universitária, embolsando o saldo positivo; não a profissionalidade em sua atuação, não sendo regulado pelo direito empresarial.

Da mesma forma, o vendedor ambulante, que compra picolés na distribuidora e sai vendendo-os pela rua, mesmo que o faça todos os dias, e não um empresário. A costureira que, em sua casa, faz roupas e as vende também não é uma empresária.

Importante ser lembrado ainda segundo o autor que o conceito de empresa não implica sofisticação, nem complexidade, pois, um boteco na beira de estrada pode ser definido como uma empresa: é um empreendimento duradouro, no qual se praticam, constantemente, atos voltados para a aferição de vantagens econômicas.

Embora simples, há ali a destinação de bens materiais e imateriais para a consecução de tais fins, bem como procedimentos específicos por meio do qual se atende ao mercado.

De acordo Campinho (2006, p. 43 – 44), “diversamente é a situação das casas de saúde e hospitais onde a execução da profissão intelectual se apresenta como um dos elementos do exercício da empresa.”

Pois de acordo com a visão do autor nessas sociedades não há um mero e exclusivo realizar da profissão a qual consiste em um dos elementos da atividade econômica, que será explorada de forma organizada.

Há o ordenamento da atividade, de forma a melhor realizar sua exploração econômica, com o concurso de elementos materiais e imateriais sendo dispostos para a busca de melhor perfeição da organização.

Nessa ordenação de fatores se verifica a conjugação dos elementos como estratégicos.

Ainda segundo o autor o exercício da profissão intelectual será desse modo, elemento de empresa, nele não se encerrando a própria atividade. Os serviços profissionais consistem em instrumento de execução da empresa.

É, ainda, da natureza desses estabelecimentos médicos, hospitais e casas de saúde, desenvolver espaços devidamente equipados e com apoio de serviços para que outros profissionais possam exercer suas atividades em suas dependências, recebendo por essa disponibilização do espaço e apoio de serviços técnicos e administrativos.

Ainda segundo o autor é o caso de um cirurgião, que exerce a profissão da forma que se convencionou chamar liberal, com todo apoio logístico a ele disponibilizado com sala de cirurgia, CTI, aparelhos, equipamentos médicos.

Nessas circunstâncias não há menor dúvida de que se trata de sociedades empresárias, eis que o exercício da profissão intelectual emerge como elemento de empresa. E isso se verifica porque a empresa constitui uma atividade organizada contendo diversos elementos.

Dentre os elementos que compõe a empresa para o exercício da atividade empresarial, destaca-se o estabelecimento empresarial.

Para Requião (2008, p. 278), “o estabelecimento empresarial é o instrumento da atividade do empresário. Com ele o empresário se aparelha para exercer sua atividade, formando a base física da empresa constituindo um instrumento da atividade empresarial.”

Na visão do autor o estabelecimento empresarial é composto por elementos corpóreos e incorpóreos, que o empresário une para o exercício de sua atividade.

Os bens corpóreos e incorpóreos conjugados no estabelecimento do empresário não perdem cada um deles sua individualidade singular, embora integrem um novo bem.

Nota-se que cada um deles mantém sua categoria jurídica própria, pois, não existem elementos determinados que integre a composição do estabelecimento.

Pode-se destruir ou separar a maior parte dos elementos existentes sem que o estabelecimento seja destruído.

Ainda segundo o autor, embora o estabelecimento seja constituído de muitos elementos materiais, corpóreos, imateriais, incorpóreos constituem um novo bem.

O estabelecimento assim formado apresenta-se como um bem imaterial, pois, os elementos materiais que o compõe têm sua conceituação própria.

O Código Civil conceitua no artigo 1.142 o estabelecimento empresarial como sendo um complexo de bens organizado pelo empresário para o exercício da empresa.

Assim, pela primeira vez, surgiu no direito brasileiro a disciplina jurídica do estabelecimento empresarial de forma definida e clara, pondo fim as dúvidas e incertezas da doutrina e jurisprudência.

Segundo Requião (2008, p. 290), “os elementos que compõe o estabelecimento empresarial se dividem em duas categorias: os bens corpóreos e incorpóreos.”

Segundo o autor, os bens corpóreos caracterizam por ocupar espaço no mundo exterior. Entre eles podemos contar: as mercadorias; as instalações; máquinas e utensílios.

As mercadorias segundo o autor são os produtos destinados ao mercado que estão preparados para o consumo e que em conjunto constituem o estoque de mercadorias. A própria palavra mercadoria põe em manifesto seu destino para o mercado.

As instalações segundo o autor são as acomodações montadas no estabelecimento, para apresentação da mercadoria e conforto de sua clientela.

As máquinas segundo o autor são os aparelhos destinados a produção de coisas ou serviços. Muito estabelecimento moderno, aparelhado terá máquinas, pois, para facilitar os serviços uma loja contará com certas máquinas como caixas registradoras e utensílios.

O imóvel segundo o autor é onde encontra instalado o estabelecimento, integrando-se entre seus elementos. Cabe lembrar que o imóvel pode ser elemento de empresa.

Já os bens incorpóreos segundo Requião (2008, p. 292), “são coisas imateriais, que não ocupam espaço no mundo exterior. São idéias da inteligência ou do conhecimento humano. Existem na consciência coletiva. Nessa categoria encontram-se os direitos que o titular integra no estabelecimento empresarial.”

Segundo o autor se considerarmos o estabelecimento empresarial um bem imaterial, constituído de unidades que são tanto bens corpóreos ou incorpóreos, é necessário indagar se os contratos o integram, por configurarem ou não bens.

O autor entende que os contratos e as relações jurídicas não são bens, os contratos não integram o estabelecimento empresarial, pois, são elementos de empresa. Não podemos confundir a empresa com o estabelecimento empresarial, pois, a empresa é o exercício da atividade do empresário, e o estabelecimento empresarial é o instrumento daquele exercício.

Ao lado do estabelecimento empresarial que é o instrumento, os contratos são os elementos da empresa.

Em relação aos contratos de locação celebrados pelos empresários ou sociedades empresárias merece um estudo a parte no tópico seguinte quando for tratar dos efeitos do artigo 51 da Lei 8.245/91 que trata dos contratos de locação empresarial que também se aplica aos não empresários, ou seja, aos profissionais intelectuais de natureza científica, literária ou artística que também exercem atividade econômica.

Como visto diante da posição dos autores acima citados identificamos o que é necessário para estar diante do exercício da atividade empresarial, ou seja, é na utilização dos elementos de empresa que se encontra a condição para estar diante do exercício da atividade empresarial.

Verificamos que como regra só tem aplicação do direito empresarial os empresários individuais e as sociedades empresárias, ou seja, os profissionais intelectuais de natureza científica, literária ou artística estão excluídos desta proteção.

Mas no tópico seguinte iremos trabalhar as várias hipóteses em que caberá a extensão da tutela do direito empresarial aos não empresários, ou seja, os que trabalham com a atividade intelectual e as sociedades simples.

### **3 PONTO EMPRESARIAL: EXTENSÃO DE SUA TUTELA AOS EXERCENTES DE ATIVIDADE INTELECTUAL**

A grande questão ser discutida neste tópico é a extensão da tutela do ponto empresarial aos exercentes de atividade intelectual, mas, antes de falar sobre a proteção do ponto empresarial que também se estende aos não empresários, ou seja, aos que trabalham com a atividade intelectual é necessário fazer um estudo à parte sobre o que é o ponto empresarial e quem recebe a proteção sob o ponto empresarial.

O ponto empresarial segundo Negrão (2003, p. 97), “é o local onde o empresário fixa seu estabelecimento para ali exercer sua atividade sendo um dos elementos incorpóreos do estabelecimento.”

Percebe-se diante do conceito do autor que o empresário é que tem a proteção do ponto empresarial quando ele fixa em determinado local para exercer sua atividade econômica.

Segundo Campinho (2006, p. 302), “o ponto empresarial, consiste no lugar, no espaço físico onde o empresário encontra-se situado e para o qual converge sua clientela. Seu sentido decorre da localização do estabelecimento físico, cujo ponto de situação sofre valorização em razão da atuação do empresário”.

De acordo com Requião (2008, p. 293), “o ponto surge ou da localização da propriedade imóvel do empresário, acrescentando-lhe o valor, ou do contrato de locação do imóvel pertencente a terceiro. Neste caso o ponto se destaca nitidamente da propriedade, pois, pertence ao empresário locatário, e constitui um bem incorpóreo de estabelecimento.”

Conforme Coelho (2006, p. 61), “Dentre os elementos do estabelecimento empresarial, figura o chamado ponto, que compreende o local específico em que ele se encontra.”

Destes conceitos, extrai-se, que só tem proteção do ponto empresarial, quem exerce atividade empresária, ou seja, como regra só tem essa proteção do ponto empresarial o empresário ou a sociedade empresária, porém, iremos trabalhar a extensão dessa tutela aos não empresários, ou seja, aos que exercem profissão intelectual e as sociedades simples.

Percebe-se que o ponto empresarial recebeu do Estado uma proteção para aqueles que exercem a atividade econômica, sendo assim, iremos fazer uma extensão da tutela do direito empresarial aos profissionais intelectuais de natureza científica, literária ou artística que exercem a atividade econômica e não são empresários e também celebram contrato de locação empresarial.

Conforme ensinamentos de Mamede (2004, p. 253), nas hipóteses de imóvel locado, a proteção ao ponto empresarial faz-se por meio da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), que será estudada adiante.

De acordo com Mamede (2004, p. 255), mesmo quando o imóvel utilizado para o estabelecimento empresarial não é de propriedade do empresário ou sociedade empresária, o direito garante-lhe a proteção ao ponto, reconhecendo, nos moldes vistos, a sua importância para o exercício das atividades mercantis.

De acordo com Coelho (2006, p. 62):

Se o empresário se encontra estabelecido em imóvel de sua propriedade, a proteção jurídica deste se faz pelas normas do direito civil, porém se está estabelecido em imóvel alheio, que locou, a proteção jurídica do valor agregado pelo estabelecimento seguirá a disciplina da locação não residencial caracterizada pelo artigo 51 da lei de locação empresarial.

Ante ao exposto, faz-se necessário distinguir o que é a locação residencial e a locação não residencial, pois é pelo uso que o locatário faz no imóvel o critério de distinção dessas duas modalidades de regime locatício.

Segundo o mesmo autor, ao locatário da locação residencial não é possível, em regra, explorar qualquer atividade econômica no imóvel objeto de locação; já o locatário da locação não residencial está contratualmente autorizado a explorar atividade econômica no imóvel locado.

Ainda de acordo com o autor, se a locação não residencial atender aos requisitos do artigo 51 da Lei 8.245/91, o direito reconhecerá ao locatário a prerrogativa de pleitear a renovação compulsória do contrato.

Sendo assim, seria possível aplicar a renovação compulsória do contrato de locação não residencial ao profissional intelectual de natureza científica, literária ou artística e sociedade simples que também exercem atividade econômica?

Nos estudos acerca do ponto empresarial, ressalta-se Requião (2008, p. 293), “que o direito que protege o ponto empresarial é o da renovação contrato de locação empresarial.”

De acordo com Requião (2008, p. 294) “Assegurando, em dadas condições, a renovação do prazo do contrato de locação de imóvel para fins comerciais, a lei visou proteger e garantir ao empresário o desfrute e o direito ao ponto empresarial integrante de seu estabelecimento empresarial.”

Segundo o autor o que se percebe é que essa proteção só acontece quando ocorrem os seguintes elementos: a) contrato com prazo determinado, o que impõe a prova por instrumento escrito; b) o prazo contratual ou a soma dos prazos ininterruptos deve ser de cinco anos no mínimo; c) o arrendatário deve estar em exploração do seu comércio ou indústria, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo, ininterrupto, de três anos.

Ainda de acordo com o autor só com a ocorrência desses requisitos legais é que a lei concede proteção ao empresário para que defenda seu ponto empresarial com ação judicial própria, para obter compulsoriamente a renovação do contrato de locação por sentença do juiz, caso não aconteça essa renovação amigavelmente.

Segundo Requião (2008, p. 294), “O ponto existe quando o empresário esta estabelecido em determinado local e comece a chamar a atenção e atrair clientela. Pode não haver contrato escrito e nem serem satisfeitos aqueles requisitos do artigo 51 da Lei nº 8.245/91, o ponto continuará existindo embora sem a proteção da lei.”



O autor ainda ressalta que caso o empresário venda o seu estabelecimento a outrem, o ponto terá um valor, mas, que poderá desaparecer a qualquer instante caso o proprietário tenha direito de obter a retomada do imóvel locado.

O que se percebe diante da posição do autor é que tem proteção sob o ponto empresarial o empresário ou a sociedade empresária, porém, iremos trabalhar mais adiante a extensão da tutela do ponto empresarial aos exercentes da atividade intelectual que também exercem atividade econômica.

Segundo Requião (2008, p. 295) “ocorrendo os requisitos do artigo 51 da Lei nº 8.245/91, o empresário locatário terá direito de citar em juízo o proprietário, propondo-lhe a renovação do contrato de locação indicando desde logo a sua proposta.”

Segundo Venosa (2004, p. 235), determina o artigo 51 desta Lei 8.245/91 que “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.

Nota-se que em relação aos contratos de locação celebrados pelos empresários ou sociedades empresárias a Lei nº 8.245/91, no seu artigo 51 irá tratar da locação não residencial, ou seja, das locações destinadas ao comércio.

O proprietário do imóvel locado segundo o autor terá três caminhos: a) ou aceita a proposta reconsiderando recusa anterior que motivou a ação renovatória; b) ou aceita a renovação, mas impugna as condições, por serem injustas ou porque tenha proposta melhor, caso em que a ação terá prosseguimento para serem os valores oferecidos testados por arbitramento; c) ou, finalmente contesta a ação, visando à retomada do prédio.

De acordo com o autor nesta última hipótese, contestando o locador a ação, aduzindo a sua intenção de que o prédio vai ser usado por ele próprio, por seu cônjuge, ascendente ou descendente, não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo de comércio ou indústria do inquilino.

Nota-se que a lei protege o empresário e a sociedade empresária que ao celebrar o seu contrato de locação empresarial poderão fazer a renovação compulsória do contrato se cumprir os requisitos impostos neste artigo 51 da Lei 8.245/91.

Como visto até agora estamos trabalhando a figura do empresário e da sociedade empresária, que como regra, estão protegidos pelo que determina o artigo 51 da Lei de locação se cumprido os requisitos do artigo 51 da Lei 8.245/91 estes poderão fazer a

renovação compulsória do seu contrato de locação, porém, no tópico seguinte iremos trabalhar a extensão dos efeitos do contrato de locação que também aplicado aos profissionais intelectuais e sociedades simples que também exercem atividade econômica.

### 3.1 OS EFEITOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL APLICADO AOS EXERCENTES DE ATIVIDADE INTELECTUAL

Para a aplicabilidade dos efeitos da Lei de locação não residencial deve ser levada em conta a finalidade estampada no contrato, ou seja, é na finalidade a que se destina a locação o parâmetro utilizado para a análise das regras de aplicação do contrato.

Como se sabe no direito brasileiro, há duas grandes espécies de locação predial que devem ser diferenciadas, sendo elas: a locação residencial e a não residencial.

É através do uso que o locatário faz no imóvel o critério de distinção entre essas duas modalidades de regime locatício.

Segundo Coelho (2006, p. 62), “Ao locatário da locação residencial não é possível, em regra, explorar qualquer atividade econômica no imóvel objeto de locação; já o locatário da locação não residencial está contratualmente autorizado a explorar atividade econômica no imóvel locado.”

Percebe-se diante do exposto acima, que existe uma disparidade entre esses dois institutos, pois, é na celebração do contrato de locação, ou seja, quando aluga um imóvel é que analisa a sua destinação para aplicação da lei Inquilinária.

Sendo assim, o profissional intelectual que não é empresário, mas que exerce atividade econômica celebra um contrato de natureza empresarial, pois, a finalidade de sua atuação para o exercício da profissão é econômica.

Conforme Coelho (2006, p. 62) “se a locação não residencial atender a certos requisitos, o direito reconhecerá ao locatário a prerrogativa de pleitear a renovação compulsória do contrato.”

Ainda segundo o autor, para que uma locação possa ser considerada empresarial, isto é, para que se submeta ao regime jurídico da renovação compulsória, é necessário que seja satisfeito os três requisitos do artigo 51 da Lei 8.245/91.

O artigo 51 da Lei 8.245/91 disciplina sobre a locação não residencial que diz: 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.

Percebe-se diante do exposto no artigo 51 da Lei 8.245/91 que para que o locatário possa pleitear a renovação compulsória do seu contrato ele tem que cumprir os requisitos descritos nos incisos cumulativamente.

Conforme prevê o inciso I do artigo 51 da Lei 8.245/91 o contrato não pode ser celebrado verbalmente, ou seja, tem que ser escrito para comprovar a relação jurídica entre as partes e também tem que ter o prazo determinado por razões de segurança jurídica.

Conforme ensinamentos de Coelho (2006, p. 62), “o locatário deve ser empresário (a lei, anterior ao CC, menciona comerciante ou sociedade civil com fim lucrativo). Por esse requisito, ficam excluídos os profissionais liberais que individualmente exercem sua atividade econômica, as associações civis sem fins lucrativos, etc.”

Da mesma forma, salienta Negrão (2003, p. 99-100), que para existir o direito a renovação compulsória do contrato de locação não residencial o locatário tem que ser empresário, sociedade empresária ou sociedade simples com fim lucrativo. Estão excluídos os profissionais liberais, fundações etc.

Embora seja o que a lei diz e prevê no inciso I do artigo 51 da lei de locação não residencial que os profissionais intelectuais estão excluídos do regime de locação empresarial, estes profissionais intelectuais tem se valido dos mesmos efeitos do artigo 51 da Lei de locação não residencial em razão de exercer atividade econômica.

Esta proteção existe em razão da atividade dos profissionais intelectuais serem de finalidade econômica e estes celebrarem um contrato de locação empresarial.

Conforme ensinamentos de Venosa (2004, p. 240), “A atual lei de locação não residencial, atendendo a irrefreável tendência jurisprudencial, estende proteção renovatória as sociedades civis com fins lucrativos, como dispõe o § 4º do artigo 51 da Lei 8.245/91”.

O § 4º do artigo 51 da Lei 8.245/91 diz: “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.”

Conforme Venosa (2004, p. 246), em relação à renovação concedida a indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, a lei de luvas assegurava a renovação as locações destinadas ao uso comercial ou industrial, já a jurisprudência propendia em admitir a proteção as locações que tecnicamente nada possuía de mercantis.

Nota-se que antes existia uma grande confusão a cerca da aplicabilidade dos efeitos do artigo 51 da Lei 8.245/91 que concede o direito a renovação compulsória nos contratos de locação não residencial, pois, o que se discutia muito era a finalidade a que se destinava o contrato.

A regra é que deveriam ser aplicados os efeitos para aqueles que exerciam atividade comercial ou industrial, mas aquele profissional que apenas exerce sua profissão que tem finalidade econômica, também, deve estar amparado pelo que diz no artigo 51 da Lei 8.245/91 uma vez que sua atividade também é de finalidade econômica.

Ainda conforme entendimento do autor muito se discutiu acerca da renovação de estabelecimentos que albergavam finalidades civis: escritórios contábeis, de advocacia, médico, dentista, prestações de serviços em geral, etc.

Porém a presente Lei 8.245/91 em boa hora coloca um paradeiro infundável a essa discussão.

Nota-se diante do exposto acima que muito se discutiu acerca da aplicação da renovação do contrato, pois, antes não tinha um parâmetro englobando a preponderância em razão do uso feito no imóvel locado.

Conforme ensinamentos de Venosa (2004, p. 246), “As sociedades civis, entendendo-se na dicção, inevitavelmente, também o profissional individual, advogado, médico, dentista, etc. desde que desempenhem atividade com intuito de lucro, passam a gozar da proteção a renovação. Excluem-se dessa proteção apenas aquelas atividades que não possuem fins lucrativos: pessoas jurídicas destinadas a atividades recreativas, esportivas, etc.”

Ainda de acordo com o entendimento do autor, cuida-se aqui de um importante alargamento propiciado pela interpretação jurisprudencial da lei revogada, que procurava extrair diferenças sutis em cada atividade dos locatários.

Percebe-se que para a aplicação do artigo 51 da lei 8.245/91 que concede o direito a renovação compulsória no contrato de locação a atividade deve ser de finalidade econômica.

Sendo assim, aqueles que nada possuem de fins lucrativos pelo que diz no artigo 51 da Lei 8.245/91 estão totalmente excluídos dessa proteção.

O artigo 966 do atual Código Civil fornece o conceito de empresário e o seu parágrafo único ressalva a atividade de quem exerce profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, de acordo com o autor essas disposições não alteram o que dispõe a lei inquilinária.

Segundo Venosa (2004, p. 247) “Em qualquer situação, englobando a locação também uma dependência residencial, deve-se examinar a preponderância pelo uso comercial ou lucrativo.”

Sendo assim, o profissional intelectual de natureza científica, literária ou artística, ou seja, a título de exemplo o médico que aluga uma sala comercial para exercer sua especialidade médica, ele não é empresário, e celebra um contrato de locação não residencial para exercer sua atividade que é de natureza econômica está autorizado a fazer a renovação do seu contrato uma vez que para efeitos do artigo 51 da lei 8.245/91 deve-se observar a finalidade econômica no exercício da atividade.

Da mesma forma que o profissional intelectual está autorizado a fazer a renovação compulsória do seu contrato para receber a proteção a cerca do ponto onde se encontra situado o seu estabelecimento a sociedade simples também está autorizada a fazer a renovação compulsória, pois, também exerce a atividade econômica.

Conforme entendimento de Mamede (2004, p. 256), o ponto empresarial, quando estabelecido em imóvel locado, não só é protegido contra terceiros, mas igualmente contra locador, impedindo que este crie danos ao patrimônio empresarial e beneficie-se da valorização do ponto, fruto da capacidade empresarial de seu locatário.

O que se percebe a cerca da renovação compulsória nos contratos de locação não residencial é que a lei quis proteger o locatário de quando o locador quiser retomar o imóvel locado no momento em que ele conseguiu atribuir um valor ao ponto onde encontra o estabelecimento empresarial, ou seja, não é justo um profissional que se instala em determinado local para exercer sua atividade criando um valor econômico sob o bem ficar desprotegido em razão do proprietário do imóvel se beneficiar pelo trabalho alheio no momento em que este conseguiu um valor que antes não existia.

Conforme ensinamentos de Mamede (2004, p. 257), o direito a renovação compulsória do contrato de locativo está diretamente vinculado ao preenchimento dos requisitos estabelecidos em lei, sem o que falece ao empresário ou sociedade empresária o direito de fazer prevalecer os seus interesses e direitos sobre os interesses e direitos do locador.

Percebe-se que essa proteção como já foi dito anteriormente só ocorre quando satisfeitos os requisitos do artigo 51 da lei 8.245/91, ou seja, ai sim o profissional intelectual que não é empresário e sociedade simples pode citar em juízo o proprietário do imóvel para propor a renovação do contrato e indicando desde já sua proposta.

Nota-se que se não houver um contrato celebrado conforme o que prevê os incisos do artigo 51 da lei 8.245/91 o ponto vai existir, porém, o ponto não será protegido com o direito

de haver a renovação compulsória do local onde se encontra estabelecido o profissional intelectual de natureza científica, literária ou artística.

Importante salientar que o locador proprietário do imóvel locado também pode suscitar exceção de retomada, ou seja, também poderá deduzir em sua defesa o que determina o artigo 72 e incisos da Lei 8.245/91.

O artigo 72 da Lei 8.245/91 diz: 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 artigo 52).

Conforme Mamede (2004, p. 265):

Uma vez citado para a renovação do locatício, o proprietário poderá, em primeiro lugar, opor-se à renovação, sob o argumento de que não preencheu os requisitos para o seu exercício; ou opor-se às condições oferecidas, em relação ao valor oferecido, aquém do valor de mercado; e manejar exceção de retomada, pedindo o imóvel para locá-lo a terceiro que propôs condições melhores.

Sendo assim, conforme exposto acima, o locador deduz em sua defesa que não está obrigado a renovar o contrato quando provar a falta de preenchimento de um desses requisitos previstos no artigo 72 da Lei 8.245/91.

Observa-se diante de todo exposto, uma questão de analogia a cerca da extensão da proteção do ponto empresarial e os efeitos do artigo 51 da lei 8.245/91 que também se aplica aos profissionais intelectuais e sociedades simples, ou seja, essa tutela se estende aos profissionais intelectuais e sociedades simples que também celebram contratos empresariais.

### 3.2 O DIREITO A AÇÃO RENOVATÓRIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Como já foi dito anteriormente o artigo 51 da Lei 8.245/91 reconhece ao empresário individual e sociedade empresária o direito a obtenção da renovação compulsória do seu contrato de locação se cumprido cumulativamente os requisitos dos seus incisos.

De acordo com Venosa (2004, p. 239), o direito a renovação é norma cogente, por expressa referência do artigo 45 da Lei 8.245/91, não estando à disposição das partes. Não pode o contrato impedir o direito a renovação porque esta é uma cláusula contra a lei, nula de pleno direito.

O direito a renovação segundo Venosa (2004, p. 239-240), vem com o intuito de evitar enriquecimento injustificado do locador, que poderia se locupletar com o ponto formado pelo locatário.

Percebe-se que o direito a renovação do contrato de locação protege o empresário e sociedade empresária de continuar no imóvel do locador que assim que perceber uma valorização do imóvel locado pode vir a se beneficiar injustificadamente à custa do locatário pelo valor formado no imóvel.

Segundo ensinamentos de Coelho (2006, p. 63), o exercício desse direito se faz por uma ação judicial própria denominada “renovatória”, que deve ser aforada entre um ano e seis meses anteriores ao término do contrato a renovar, sob pena de decadência do direito, conforme determina o artigo 51 § 5º da Lei 8.245/91.

Da mesma forma salienta Mamede (2004, p. 261), que a faculdade de renovar a locação empresarial é exercida pela ação judicial renovatória e deve ser aforadas dentro do prazo decadencial, já estudado, que compreende interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores a data do término do contrato em vigor.

Ainda segundo Mamede (2004, p. 261), a petição inicial, de acordo com o artigo 71 da Lei 8.245/91, deverá atender aos requisitos do artigo 282 do Código de Processo Civil, bem como atender a requisitos específicos, a começar pela comprovação do preenchimento dos requisitos do artigo 51 da Lei 8.245/91.

O artigo 71, II, exige que se apresente prova do exato cumprimento do contrato em curso, referindo-se às obrigações de fazer, como o pagamento de despesas condominiais, pagamento de tarifas de serviços públicos (água, luz, gás) desde que vinculados ao imóvel.

Também é necessário provar pelo que diz no inciso III do artigo 71 da Lei 8.245/91, a quitação dos impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incuba.

A petição inicial segundo Mamede (2004, p. 262), deverá trazer a proposta da renovação, isto é, indicando quais são as condições oferecidas pelo locatário para a renovação do ajuste no que diz respeito ao aluguel.

O autor do pedido renovatório deverá, ainda, indicar qual ou quais serão os fiadores do ajuste, se o contrato a renovar comportar esse tipo de garantia.

Segundo Mamede (2004, p. 264), a parte que tem legitimidade para o pedido de renovação é o locatário, isto é, o empresário ou a sociedade empresária que locou o imóvel para ali constituir o seu estabelecimento, fazendo-o para a proteção do seu direito ao ponto empresarial e a freguesia constituída.

Conforme ensina Mamede (2004, p. 264) a legitimidade para o pedido de renovação existe para aqueles que exercem atividade empresarial, mas mesmo assim, seria possível estender essa aplicação do direito a renovação compulsória do contrato de locação não residencial ao profissional intelectual de natureza científica, literária ou artística e sociedade simples que também exercem atividade econômica e celebram um contrato de natureza empresarial?

Note-se que o direito de propor a ação renovatória existe para proteger a atividade econômica empresarial exercida pelo empresário individual e sociedade empresária, porém, o profissional intelectual que não é empresário e a sociedade simples que não é sociedade empresária, mas que exercem atividade econômica podem se valer do direito de pleitear a ação renovatória no seu contrato de locação em razão de exercer atividade econômica e celebrar contrato de locação de natureza não residencial, desde que também cumpra com os requisitos previstos no artigo 51 da Lei 8.245/91.

Segundo Negrão (2003, p. 102), “convém, ainda, no capítulo da proteção dada pelas ações renovatórias de locação empresarial, salientar alguns pontos de interesse processual: a) a ação tem curso nas férias forenses; b) o foro competente é o da situação do imóvel, salvo estipulação contratual diversa; c) o valor da causa corresponde a doze meses de aluguel, “sem inclusão, no cálculo, dos encargos ou acessórios da locação, como taxas, impostos e despesas condominiais da responsabilidade do locatício.”

Verifica-se diante do exposto acima o procedimento de interposição da ação renovatória e que é através da interposição da ação renovatória do contrato de locação que tanto o empresário e sociedade empresária quanto o profissional intelectual e sociedade simples encontram-se protegidos no direito de continuar a exercer sua atividade econômica sem que o proprietário do imóvel venha a requerer imóvel e se beneficiar do ponto formado por estes exercentes da atividade econômica.

## **8 CONSIDERAÇÕES FINAIS**



Esse artigo preocupou-se em demonstrar que o profissional intelectual de natureza científica, literária ou artística não é empresário conforme determina o parágrafo único do artigo 966 do Código Civil e que a sociedade simples não é sociedade empresária conforme prevê o artigo 982 do Código Civil.

Verificamos que estes profissionais são exercentes de atividade econômica civil e que estes profissionais também poderão usufruir dos mesmos efeitos e prerrogativas que são concedidas aos empresários e sociedades empresárias quando estes no exercício da profissão constituir os elementos de empresa.

Nota-se que é na ordenação dos fatores de produção, ou seja, na aglomeração dos elementos de empresa a condição para a extensão dessa tutela do direito empresarial aos exercentes da atividade intelectual e sociedade simples.

Abordamos em especial o artigo 51 da Lei 8.245/91 que trata da locação não residencial que é aplicado aos empresários e sociedades empresárias onde concede o direito de fazer a renovação compulsória do contrato de locação não residencial, e que embora não seja o que a lei diz e prevê, existe a aplicação dos efeitos desse artigo 51 da Lei 8.245/91 aos profissionais intelectuais que não são empresários e as sociedades simples, pois, em razão de serem exercentes da atividade econômica o contrato de locação que estes profissionais celebram passa a ser de natureza empresarial trazendo a eles a extensão da proteção do direito de fazer a renovação do contrato.

Importante salientar que as atividades que não tem fins lucrativos, ou seja, as pessoas jurídicas destinadas às atividades esportivas e recreativas estão excluídas dessa proteção que concede o direito a renovação compulsória no contrato de locação.

Para melhor esclarecer sobre o assunto trouxemos a título de exemplo o médico que é um profissional intelectual de natureza científica e que aluga uma sala comercial para exercer sua especialidade médica este contrato celebrado entre médico que é locatário e o dono do imóvel locador é de natureza empresarial, uma vez que essa atividade é de finalidade econômica.

Sendo assim, será evidenciado que este profissional que alugou um imóvel para exercer sua atividade terá seu ponto protegido em razão de celebrar o contrato empresarial e poderá fazer jus à renovação compulsória de seu contrato se cumprido cumulativamente o que prevê os incisos do artigo 51 da lei 8.245/91.

O que se percebe a cerca da renovação compulsória nos contratos de locação não residencial é que a lei quis proteger o locatário de quando o locador quiser retomar o imóvel no momento em que ele conseguiu atribuir um valor ao ponto onde se encontra estabelecido,

ou seja, não seria justo um profissional que se instala em determinado local para exercer sua atividade criando um valor econômico sob o bem ficar desprotegido em razão do proprietário do imóvel se beneficiar pelo trabalho alheio no momento em que este conseguiu um valor que antes não existia.

Vale lembrar diante de todo o exposto que se não houver um contrato celebrado conforme prevê os incisos do artigo 51 da Lei 8.245/91 o ponto vai existir, porém, o ponto não será protegido com o direito de haver a renovação compulsória do local onde se encontra estabelecido o profissional intelectual de natureza científica, literária ou artística e também a sociedade simples.

## **ENTERPRISE POINT: EXTENSION OF CUSTODY TO PROFESSIONAL OF INTELLECTUAL ACTIVITY**

### **ABSTRACT**

This research starts with a simple approach about intellectual professional, who is not an entrepreneur, but uses tangible and intangible goods available to individual entrepreneur or a company. The objective is to demonstrate, that as a rule, only has protection according to business view, the individual entrepreneur or company. However, there is one exception, in Civil Code, article 966, single paragraph, in which the intellectual Professional is considered on the concept of entrepreneur, when he constitutes an element of company. In addition, it wants to demonstrate that entrepreneur concept is laid down in the same article from Civil Code and the intellectual Professional, Who is not a businessman, has his definition on the single paragraph of article 966 from Civil Code. And, also, the aim is to clarify that when the intellectual Professional utilizes elements from the company he will receive the same legal protection applied to entrepreneur. Therefore, in this survey, the focus is to show the extent of business Law applied to intellectual professionals, either on scientific, literary or artistic work, who in the exercise of their profession, also use the same purpose of article 51 of Law 8.245/91, which is applied to individual or company entrepreneurs in relation to renting contract compulsory renewal.

**Key-words:** Enterprise point. Intellectual professional. Company elements

## REFERÊNCIAS

**CAMPINHO, Sérgio. O direito de empresa, 7ª ed.** Rio de Janeiro: editora Renovar, 2006.

**COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de direito comercial, 17ª ed.** São Paulo: Saraiva, 2006.

**FAZZIO JÚNIOR, Waldo. Manual de direito comercial, 9ª ed.** São Paulo: Atlas, 2008.

**FIÚZA, Ricardo, Novo código civil comentado, 5ª ed.** Atualizada São Paulo: Saraiva, 2006.

**NEGRÃO, Ricardo, Manual de direito comercial e de empresa 1, 3ª ed.** São Paulo: Saraiva, 2003.

**MAMEDE, Gladston, Direito empresarial brasileiro: empresa e atuação empresarial, Volume 1, São Paulo: Atlas, 2004.**

**REQUIÃO, Rubens, Curso de direito comercial, 27ª ed.** São Paulo: Saraiva, 2008.

**VENOSA, Sílvio de Salvo, Lei do Inquilinato Comentada, 7ª ed.** São Paulo: Atlas, 2004.