

ALTERNATIVAS CONTRATUAIS ÀS EMPRESAS NA NOVA LEI DE RECUPERAÇÃO

Marino Luiz Postiglione*

SUMÁRIO: 1. Introdução; 2. Caracterização do objeto contratual; 3. Abrangência do estabelecimento; 4. Transmissão global ou unitária; 5. Importância econômica das espécies contratuais; 6. Trespasse; 7. Exploração; 8. Considerações finais.

1. Introdução

A recente Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, que regula a recuperação e a falência do empresário tem como principais objetivos, como estipula seu art. 47: “...viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor; a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”, pela nova sistemática proposta, três são os mecanismos viabilizados ao devedor em situação de crise econômico-financeira: a *recuperação judicial*, a *recuperação extrajudicial*, se nenhum lograr êxito, cabe ainda a *falência*, também reformulada.

Os institutos da recuperação, tanto o judicial quanto o extrajudicial, são reservados somente aos devedores que apresentem determinadas condições de superar a situação de crise econômico-financeira. Substituem os procedimentos da concordata e têm como princípio norteador a preservação da empresa.

O estudo tem por objetivo a análise simplificada de apenas duas das alternativas referidas como modos de recuperação pela nova Lei que, no art. 50, prevê: “*Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros*”, relevadas apenas as opções concernentes ao âmbito contratual, casos do inciso VII: “*trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados*”, e do inciso XIII: “*usufruto da empresa*”, tanto o Código Civil, quanto a legislação indigitada, se abstiveram de explanar a necessária literalidade das proposições em seus textos, ou seja, apenas indicam mas nenhuma regulação baliza as eventuais necessidades do empresário.

*Advogado. Mestre e Doutor em direito das relações sociais pela PUC/SP. Professor Assistente-Mestre em Direito Comercial da PUC/SP. Professor Titular em Direito Comercial na Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo.

Assim, considerando a necessidade de análise dos indigitados Diplomas legais, ambos inspirados nos auspícios do *princípio da preservação da empresa* que, prescreve a premissa de, na medida do possível, priorizar a recuperação sobre a liquidação, só deve ser liquidada a empresa inviável, ou seja, aquela que não comporta uma reorganização eficiente ou não justifica seu salvamento, o que justifica a relevância do assunto, bem como, sua importância na condição de fomento às atividades empresariais, que necessitam de estruturas legais claras para atender às novas exigências do mercado, principalmente aquelas que tenham por objetivo conservar a unidade técnica do *estabelecimento* e sua exploração, o que impõe o estudo de novas modalidades negociais.

Duas figuras contratuais são propostas neste breve estudo, porque não revestidas de tipicidade pela legislação brasileira, tampouco vedadas pelo ordenamento jurídico, destas se observa apenas a genérica menção de negócios jurídicos com o *estabelecimento* conforme prevê o 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*” – que, conjugado com o art. 425 do mesmo Estatuto: “*É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código*”, evidente a generalização, que pode ser considerada uma omissão, mas não ser óbice ao desenvolvimento de institutos jurídicos com o fito de fomentar e tutelar a empresa, a lacuna deve ser minorada, não apenas pela experiência contratual que sempre guarneceu o desenvolvimento da atividade comercial com o ensejo de novas construções consuetudinárias, mas também pela doutrina que fez apenas referências, sem aprofundar seus desenvolvimentos.

2. Caracterização do objeto contratual

Para a análise, imprescindível a delimitação do objeto, posto que, a construção doutrinária do conceito jurídico de *estabelecimento* propiciada sua apreensão a partir do legislador italiano de 1942, que em seu Código Civil, no art. 2.555¹, definiu a *azienda* como o complexo dos bens dispostos pelo empresário para a atividade da empresa. No direito italiano, *azienda* equivale ao nosso antigo *estabelecimento comercial*, jurídica e economicamente é o meio material indispensável ao exercício de empresa, é considerado um patrimônio unitário, legalmente separado, isto é, uma universalidade.

A partir do Código Civil italiano de 1942 a *teoria do estabelecimento* ganhou forma, transmutando-se do simples fundo artesanal familiar, que passava de pai para filho, a uma realidade tecnológica, diante dessa evolução foi necessário regular sua negociabilidade (cessão, transferência, venda, penhor ou arrendamento), em razão de sua importância.

O Código Civil o definiu no art. 1.142: “*Considera-se estabelecimento todo complexo de bens organizado, para exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária*”, não explícitas as conceituações de estabelecimento, empresa e empresário, haja vista que tenham concepções distintas, não são passíveis de confusão. Para tanto, cabem as seguintes explanações: primeiramente o sistema de círculos concêntricos sugerido por Waldemar Ferreira²,

¹ “*L'azienda è il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa*”.

² *Instituições de direito comercial*, v. 2, p. 45.

em que são dependentes entre si, mas não se confundem: “Tem-se, partindo do centro para a periferia, o estabelecimento circunscrito pela empresa, e esta pela pessoa natural ou jurídica, mercê de cuja vontade aqueles se instituem e movimentam-se. São três momentos ou expressões do mesmo fenômeno comercial, econômico-social e jurídico. Ostentam-se, no centro, os bens, corpóreos e incorpóreos, que constituem o estabelecimento como universalidade de fato. A empresa superpõe-se-lhe como organização do trabalho e disciplina da atividade no objetivo de produzir riqueza, a fim de pô-la na circulação econômica. Tudo isso, porém, se subordina à vontade e às diretrizes traçadas pela pessoa natural ou jurídica que as haja organizado, sujeito ativo e passivo nas relações jurídicas, tecidas pela empresa no funcionamento do estabelecimento de lucros pelo comerciante, como empresário, procurados e obtidos”; em segundo, a esclarecedora anotação de Oscar Barreto Filho³: “a íntima conexão existente entre esses três conceitos – empresário, empresa e estabelecimento – foi posta em relevo por Ghiron, nesta síntese: *L’imprenditore si è, l’impresa se governa, la azienda si há*”.

A noção genérica de estabelecimento implica, basicamente, ser ele o instrumento que o empresário utiliza para exercer suas atividades; assim, para que possa implementar a atividade empresarial, deverá reunir o que for imprescindível à consecução de seus objetivos, ou seja, o exercício de determinado empreendimento, qualquer que seja o porte, por todos empresários: capital, trabalho e organização, o conjunto configurará a empresa, atendendo ao porte do empreendimento e consubstanciará o *estabelecimento*. Deste modo podemos dizer que se compõe de elementos corpóreos e incorpóreos, reunidos pelo empresário para o exercício de sua atividade, assim conjugados, não perdem a individualidade e mantêm a categoria jurídica própria, porém unificados num todo, para o exercício da atividade passam, a integrar um novo bem. Os bens, materiais e imateriais, unificam-se pela vontade e necessidades do empresário em atingir os fins visados pela empresa. Não são as coisas singularizadas que contam, mas a unidade formada pelo conjunto e pela potencialidade do conjunto, o que não é a mesma coisa que o valor somado das parcelas componentes.

Para esse objetivo há, no movimento operacional de uma empresa, a preexistente formação de uma estrutura, na qual se integram elementos de natureza material e não material, ora denominado “estabelecimento” que tem existência a partir da reunião de certos bens, que em conjunto servem para propiciar a consecução dos objetivos empresariais, com valor econômico diferenciado e suscetível de transmissão a terceiros.

Não se concebe empresa sem estabelecimento, por mais rudimentar que seja, toda atividade empresarial necessita de bens inerentes à idéia de ser o instrumento utilizado para o exercício das atividades economicamente organizadas, trata de gênero que, desde a maior e mais sofisticada empresa até a mais modesta, pertence as diversas espécies de negócios, como anotou Waldemar Ferreira⁴, “Até mesmo o *comerciante ambulante*, embora não estabelecido em parte alguma tem o seu *estabelecimento*”.

³ *Teoria do estabelecimento comercial*, p. 116.

⁴ *Instituições de direito comercial*, v. 2, p. 6, n. 429: “Armazém ou botica. Banco ou casa bancária. Agência de seguros, de leilões ou de loterias. Farmácia ou droguaria. Padaria, açougue ou talho. Belchior ou ferro velho. Biblioteca, livraria ou sebo. Botequim, bodega ou boteco. Feira ou entreposto. Loja de fazendas e armarinho. Loja de Capela. Mercadoria ou mercado. Casa de ferragens. Confeitaria, bar, café ou restaurante. Hotel, casa de pasto ou hospedaria. Taberna ou tasca. Papelaria. Sapataria. Serraria. Quitanda ou quiosque. Tipografia. Venda”.

O estabelecimento é o instrumento da atividade do empresário, que com ele se aparelha para exercê-la, forma a base física da empresa, constitui o meio empregado para alcançar o objetivo empresarial. Trata de uma organização de conjunto, inteirada pelas virtualidades expansivas que comporta, imprimindo coerência de funcionalidade e unidade de fim, o que constitui um valor novo, acrescido e autônomo, em relação ao conjunto dos elementos singulares dele integrantes. Não se exige que a organização comercial esteja em movimento ou atividade; essencial é que a estrutura organizativa esteja potencialmente apta ou vocacionada à funcionalidade e ao destino, ou seja, tenha aptidão para entrar em movimento.

Anota Fábio Ulhoa Coelho⁵, a respeito de uma nova espécie: “Antes do aparecimento do comércio eletrônico, o estabelecimento empresarial era sempre físico, ou seja, a empresa se encontrava instalada em imóvel acessível pelo consumidor. Com o comércio eletrônico, surge uma nova espécie de estabelecimento, fisicamente inacessível: o consumidor manifesta a aceitação em relação às ofertas por meio da transmissão eletrônica de dados. É o estabelecimento virtual. A distinção entre estabelecimento físico ou virtual depende do meio de acesso dos consumidores e adquirentes interessados nos produtos, serviços ou virtualidades que o empresário oferece ao mercado.”, portanto, não decorre somente da vontade arbitrária de seu titular, mas também visa a atingir determinados fins, para tanto, baseia-se numa organização técnica de bens materiais e imateriais.

É importante salientar que o estabelecimento empresarial não pode ser avaliado em face da simples soma dos valores de cada um dos bens que o integram. Para a perfeita avaliação de um *estabelecimento* deve ser considerada a sua capacidade para a obtenção de lucros, a sua aptidão de reunir os fatores de produção para a realização do resultado pretendido; a esse *sobrevalor* dá-se o nome de *aviamento*, que é uma qualidade ínsita aos estabelecimentos, em razão da finalidade precípua. Assim, enquanto a empresa é a atividade organizada, o estabelecimento é a própria organização física, composta de bens corpóreos e incorpóreos, pode ser sintetizado como a organização de instrumentos pessoais e reais (de capital e de trabalho) para o exercício de uma atividade produtora ou mediadora de bens ou serviços para o mercado (empresa).

Adota-se a síntese laborada por Bonfim Vianna⁶, das várias definições de *estabelecimento*: “a) é um complexo de bens corpóreos e incorpóreos; b) é o instrumento de trabalho utilizado pelo empresário ou sociedade empresária no exercício de uma atividade econômica produtiva; c) tem a natureza patrimonial, pois dele se excluem as relações jurídicas; e d) está em permanente relação de funcionalidade econômica, em face da destinação unitária que lhe é atribuída”.

3. Abrangência do estabelecimento

O *estabelecimento* como importante elemento patrimonial que é, com a definição do art. 1.142 do Código Civil logrou indiscutível vantagem para seu expresso reconhecimento e

⁵ *Curso de direito comercial*, v. 3, p. 34.

⁶ Perfil analítico-comparativo do estabelecimento, RDM, n. 30.

regulação, ainda que parcial e passível de críticas, de qualquer modo, elogiável o enfrentamento, mesmo tardio, este instituto tão importante ao desenvolvimento econômico, não só pela renovação do Código Civil, mas também pela nova Lei de Recuperação de Empresas, pode ser objeto de negócios *inter vivos*, mediante circunstâncias que possibilitam ao empresário a transferência da sua titularidade.

O estabelecimento é entendido como o conjunto de bens, materiais e imateriais, agregados e organizados pelo empresário para sua atividade. A doutrina⁷ classifica esses bens em materiais ou imateriais; outras vezes, fala de elementos corpóreos e incorpóreos, como já exemplificado. Não vamos nos embrenhar no estudo das questões de seus elementos, visto que não tem aproveitamento prático ou resultado jurídico, pois cada negócio deverá ter sua análise própria, perscrutando-se o porte, o ramo e os vários componentes que se negociam. De qualquer modo, para negociação de um estabelecimento, algumas constatações devem ser feitas:

1) o estabelecimento é efetivamente constituído por um primeiro elemento de ordem *substancial* ou material: o complexo ou o conjunto de elementos de natureza diversa, coisas corpóreas, incorpóreas e direitos;

2) desse complexo ou conjunto não fazem parte, contudo, alguns elementos costumeiramente apontados; assim a clientela e o aviamento, que devem ser entendidos como qualidades ou características do estabelecimento, mas não como seus elementos, a correta combinação dos fatores produtivos, a qualidade dos produtos ou os serviços do estabelecimento, a reputação do seu titular etc., tudo isso determina a qualidade do aviamento do estabelecimento, assim como, a clientela, que será um dos fatores do aviamento;

3) aquele conjunto de elementos⁸ não é de composição fixa, nem mesmo quanto a um número reduzido de elementos; muito ao contrário, o estabelecimento é usualmente reconhecido como de conteúdo variável⁹;

4) saber se é ou não um estabelecimento depende da análise a fazer caso a caso, levando em consideração o fundamental elemento da *organização*, já que não se trata só de um conjunto de bens ou elementos, mas de um conjunto de bens organizados para uma atividade produtiva, essa organização pode ser simples ou complexa, da mesma forma que seus bens ou elementos podem ser poucos ou muitos.

A tudo, acrescentamos que a organização deve ser *estável e autônoma*, porque funcionalmente dirigida ao exercício de uma atividade empresarial, deve consistir na predisposição

⁷ Fábio Ulhoa Coelho, *Curso de direito comercial*, p. 95; João Eunápio Borges, *Curso de direito comercial terrestre*, p. 187; Rubens Requião, *Curso de direito comercial*, p. 207; Fran Martins, *Curso de direito comercial*, p. 431.

⁸ Nem parece haver interesse em falar num mínimo de suporte material, o que, aliás, pode ser discutível, em certos termos, v. g., a hipótese concebível do estabelecimento do corretor que visite os seus clientes.

⁹ Não é possível dizer quais os elementos componentes de todos os estabelecimentos; apenas podem ser apontados aqueles que normalmente o constituem.

de seus vários elementos, recíproca ou complementarmente coligados para servirem de instrumental dessa *organização* produtiva.

Temos que esse conjunto de bens há de estar erigido numa organização estável, não levando em conta a etimologia do termo “estabelecimento”, ou seja, que este tenha de funcionar em lugar fixo, porquanto o local até pode não ser elemento integrante e essencial, do mesmo modo, poderá estar distribuído em vários locais. A alusão à estabilidade da *organização* significa que, deverá manter-se apta ao exercício de uma atividade empresarial, apesar da mutabilidade dos seus elementos. Também não se trata de organização efêmera ou ocasional, mas montada para permitir, com continuidade, o exercício da atividade a que se propõe.

Outro aspecto: essa organização há de ser *autônoma*, o que não significa independência absoluta; a filial ou sucursal de uma empresa pode constituir um estabelecimento dela, desde que desempenhe atividade complementar ou secundária, com autonomia suficiente, desde que dependente do principal; significa que a organização se destaca ou pode ser destacada como aptidão própria para o desempenho da atividade empresarial, de modo que possa ter vários estabelecimentos. Estruturalmente, a organização dos elementos não pode ser de qualquer tipo; deve estar funcionalmente dirigida — elemento teleológico — para o exercício de uma atividade empresarial, essa função influi de forma decisiva sobre o modo de coligar esses elementos.

Em suma, podemos entender o estabelecimento empresarial como a organização estável e autônoma de um conjunto de elementos, materiais e/ou imateriais, instrumental e recíproca ou complementarmente coligados para o desempenho de uma atividade empresarial, pode ser de qualquer porte ou ramo.

4. A transmissão global ou unitária

Também é importante verificar, além do objeto da alienação, o que se negocia, pois o direito garante a negociação do estabelecimento como um todo — uma unidade —, preservando seu valor econômico, representado pela unidade econômica, que corresponde a uma *unidade jurídica negocial*, que pode ser considerado como uma unidade jurídica, como, por exemplo, no caso de sua reivindicação; do mesmo modo, para efeitos sucessórios ou até de execução forçada.

Se admite a manutenção do estabelecimento como uma unidade, ensejando ser objeto de negócio jurídico único que, naturalmente, acarretará uma particular disciplina desse contrato que trate da transmissão de estabelecimento.

Ainda pode ser *global* ou *unitária*, mesmo que sugira até redundância a utilização dessas expressões, para haver alienação de estabelecimento, pois transmite-se justamente esse todo organizado com seus múltiplos elementos — a organização que ele constitui. Essa transmissão é sempre global, e não poderia deixar de ser, pois, de outro modo, o que se transmitiria não seria o estabelecimento e sim os elementos singulares que o compõem ou um conjunto deles.

Por se tratar de modalidade específica de transmissão, é questionável acerca de quantos e quais elementos poderão eventualmente se subtrair à alienação, sem que seu objeto perca a qualidade de estabelecimento. Tal discussão não leva à determinação concreta de quais são esses elementos, pois o estabelecimento é de conteúdo variável, não é possível inventariar quais seriam essenciais como necessariamente presentes em qualquer que seja o ramo ou porte. O fato de nosso sistema jurídico não oferecer qualquer regulamentação enseja admitir a tentativa de enunciar um critério geral, adequado às práticas do mercado. Pelo que, a transmissão global de um estabelecimento implica a transferência de sua organização como “unidade essencial”, de modo que, o adquirente esteja em condições de explorá-lo.

Não haverá transmissão global de um estabelecimento quando, em virtude das cláusulas do negócio, não se transfiram elementos cuja falta, no caso concreto, acarrete o desaparecimento da funcionalidade da organização, impossibilitando a continuação da atividade, no caso de se tratar de transmissão global, basta a indicação dos elementos que individualizem aqueles indispensáveis para caracterizar o estabelecimento transmitido, por exemplo, nome empresarial, atividade exercida, local em que está instalado etc.

Mesmo na carência de disciplinas normativas da negociação de estabelecimento, há o entendimento geral de que, na ausência de estipulação negocial ou de disposição específica em contrário, transmitem-se todos os elementos que o integrem, sempre se ressalvando a observância às disposições legais, de direito comum, que condicionem alguns elementos a determinados requisitos de forma ou de consentimento.

O regime da transmissão do estabelecimento não pode deixar de deduzir-se de lei, ainda que esta não o estabeleça de modo sistemático e completo, como sucede no nosso Direito, mas esse fato não significa que é facultado sair do sistema, pois, quer quando se contemplem as regras gerais do Direito, quer quando se considerem as esparsas referências legais ao estabelecimento e à sua transmissão, será apenas destas e daquelas que poderemos e deveremos deduzir o regime respectivo.

5. Importância econômica da espécie contratual

É consabido que os interesses econômicos afetam diretamente o mundo jurídico pelo aludido *direito-custo*¹⁰, que é entendido como a interferência das normas jurídicas no custo da atividade empresarial. No negócio jurídico em estudo, temos a própria atividade empresarial sendo negociada, de modo que a importância do *contrato* é evidente na medida em que se negocia a própria empresa, que é um valioso instrumento da política econômica; ultrapassa em importância a visão privatizada das relações entre sócios, dos compromissos com credores, das obrigações com fornecedores e outros relacionamentos, e, atinge toda a economia do País, que utiliza a empresa como elemento dinamizador de suas respectivas políticas econômicas, sob esses aspectos, ela assume posição de destaque, assim o *estabelecimento*, que trata de seu

¹⁰ Conforme Fábio Ulhoa Coelho, *Curso de direito comercial*, p. 36.

instrumento, é igualmente fundamental para o desenvolvimento, assim as modalidades contratuais que o envolvem, mesmo não típicas ou nominadas, se caracterizam pela função econômico-social própria, que justifica a importância e ascensão à galeria dos contratos típicos, como ressalva Raquel Sztajn¹¹, “o tráfico negocial permanece em estado fluido e em constante evolução, enquanto o tipo legal quase se estratifica, de sorte que a prática se vale, para equacionar os interesses privados, dos contratos típicos, menos típicos e atípicos”.

Referiu Cesare Vivante¹² que: “A empresa, qualquer que seja, pode ser vendida, alugada, cedida, penhorada, dada em usufruto, formar uma ordem de negócios, cada uma destas relações jurídicas merece a atenção dos juristas e deve ter sua própria doutrina jurídica. Mas a doutrina que a acolheu não lhe deu caracteres jurídicos próprios, naturalmente o conteúdo, o destino e especialmente os contratos, ficarão ao arbítrio, porque será a vontade dos contratantes que determinará a empresa. Assim se evita dificuldades de tratar com antecedência as relações contratuais que terão estudo mais aprofundado e oportuno na doutrina dos contratos diferentes”.

Quando no Brasil, Tullio Ascarelli¹³, em suas aulas no Largo São Francisco, lecionou que: “A tutela do estabelecimento não decorre, parece-me, de um direito absoluto sobre o estabelecimento, que tenha por objeto uma nova ‘res’ e seja distinto dos direitos cujos objetos são os vários elementos componentes do estabelecimento. Estes elementos constituem, sim, no seu conjunto, uma organização e sua conexão não é desprovida de valor econômico e relevância jurídica, mas cada qual deles continua sujeito a sua própria disciplina, de bens móveis, bens imóveis, créditos, bens imateriais; não constitui o seu conjunto, o estabelecimento, ‘um novo’ bem, uma nova ‘res’ objeto de direitos reais”.

Imprescindível aludir sua relação com a Economia, anota Washington Peluso Albino de Souza¹⁴: “A empresa passou a assumir significado de tal modo crescente à medida que as transformações econômicas da vida social se intensificavam que os juristas preocuparam-se em oferecer uma visão teórica adequada a esta nova situação... Na medida em que se foram afirmando as técnicas de ação da empresa na luta pelo domínio dos mercados e os processos do seu próprio crescimento, com o respectivo aumento de poder competitivo, também se foi tornando possível perceber, com mais clareza, como a sua estrutura passava a assumir um aspecto modular, com unidades técnicas ligadas entre si, e assumindo a condição de ‘estabelecimentos’, como partes integrantes da empresa. Configurava-se, então, uma noção de ‘empresa’ como sendo o ‘sujeito de Direito’, o ‘ente’, a ‘pessoa jurídico-econômica’ encarregada de praticar a atividade econômica e responsável juridicamente, perante terceiros, pelos atos praticados”. A partir dessas informações, compreendemos melhor o significado e a importância da *empresa* e do *estabelecimento* na política econômica e sua relevância no Direito.

¹¹ *Contrato de sociedade e formas societárias*, p. 13.

¹² *Trattato di diritto commerciale*, v. 3, p. 11.

¹³ *Panorama do direito comercial*, p. 201.

¹⁴ *Primeiras linhas de direito econômico*, p. 290.

6. Trespasse

A primeira modalidade contratual anotada, é o “trespasse”, que no Direito brasileiro, é entendido como a transferência de estabelecimento, que se opera por efeito de venda ou cessão de acervo dotado de aviamento. Oscar Barreto Filho¹⁵ preconiza a preferência pelo termo “cessão”, uma vez que a venda se refere à transferência do domínio de coisas corpóreas, na conformidade do que dispõe o Código Civil em seu art. 481.

Como referido, não há prescrição legal, nada regula em termos de forma, destarte, não se exige nenhuma solenidade para o *trespasse*; pode ele efetivar-se por instrumento particular ou público, como assevera Waldemar Martins Ferreira¹⁶: “A publicidade do trespasse dá-se, costumeiramente, não, porém, por imposição legal, visto que a lei não disciplinou, especificamente, o contrato. Rege-se ele, portanto, pelas regras do direito comum. Tanto pode constar de instrumento público, como de particular. Não poucos se trespasam por via de simples recibos e, até, por troca de cartas. Se assim é quanto à forma do contrato, de tanta simplicidade, o mesmo não se dá quanto aos seus efeitos”.

O estabelecimento, entendido como uma *universalidade de fato* adequada a certa realidade econômica, deve ser tratado como um conjunto de bens delimitados pelo seu proprietário, o empresário, que reúne bens economicamente relevantes para o desempenho de sua atividade. É de reconhecer sua heterogeneidade, daí os numerosos problemas que suscita o *trespasse* do estabelecimento, desde sua formação, os elementos do contrato, as obrigações dele derivadas e demais questões, tanto para o alienante quanto para o adquirente.

Como cuidamos apenas dos efeitos típicos e peculiares dessa figura negocial, podemos indagar de que espécie contratual se trata, diz-se que um contrato é típico ou nominado quando a lei lhe atribui um *nomen juris*, prevendo-o e regulando-o; o fato de a lei designar ou referir um contrato não é, por si só, suficiente para o considerarmos nominado: por outro lado, se a lei prever e regular um contrato, ele será nominado, ainda que lhe não dê um nome.

O interesse de distinguir contratos nominados e inominados reside em que aqueles têm disciplina ou regulamentação legal própria, enquanto estes, porque não a têm, hão de ser regidos, para além das estipulações das partes, pelas normas gerais das obrigações ou dos contratos em geral e pelas normas não excepcionais dos contratos nominados que com eles mais se assemelhem ou apresentem maior analogia.

É dessas esparsas disposições, devidamente interpretadas, que, num esforço de adequação sistemática, se há de denotar regulamentação própria; apenas em pontuais disposições, por esparsos diplomas legais, de forma incompleta e assistemática, alguma referência a esse instituto, o ordenamento jurídico o reconhece e em alguns aspectos até o regula, conferindo-lhe limitação.

¹⁵ *Teoria do estabelecimento comercial*, p. 208.

¹⁶ *Instituições de direito comercial*, v. 2, p. 208.

Compreende-se, por isso, que possa vir a idéia de negócio abstrato. De fato, não são poucas as dificuldades que esses negócios suscitam para sua elaboração prática, dificuldades essas decorrentes da ausência de regulação legal e de elaboração doutrinária e jurisprudencial. Trata-se, na realidade, de modalidade negocial mantida praticamente à sombra da legislação locativa, falencial e fiscal, pelas quais se têm mais deduções que definições.

É fora de dúvida que, na maioria dos casos, o *traspasse* implica a transmissão de *mercadorias, máquinas, utensílios e móveis* que integram o estabelecimento, uma vez que a cessão desses elementos se verifica ainda que eles não sejam individualmente mencionados no ato de transmissão. Contudo, não se mostra absolutamente indispensável a indicação dos elementos, pelo que seu *inventário* é aconselhável¹⁷. Essa situação sempre trouxe confusões à consubstanciação contratual do *traspasse*, já que tanto para a fixação de conteúdos como para a caracterização de seus elementos há insegurança na eficácia dessa transmissão, pois se devem observar as formalidades legais inerentes a cada elemento envolvido. Por exemplo, nos casos em que o registro de determinado bem incorpóreo é tratado e regulado pela Lei de Propriedade Industrial, quanto as transmissões, no que for pertinente à propriedade intelectual, embora possa ocorrer a transmissão independentemente do estabelecimento, do mesmo modo, alguns elementos podem suscitar forma especial de transmissão preconizada em lei.

Com efeito, chama-se *traspasse* toda transmissão definitiva e global, *inter vivos* e voluntária de um estabelecimento, independentemente de ser efetivada por compra e venda, permuta, doação ou outro negócio.

À guisa de concluir o tópico, podemos afirmar que, melhor seria que o ordenamento jurídico brasileiro oferecesse tratamento específico e sistematizado sobre a cessão de estabelecimento, a fim de ensejar maior desenvolvimento, segurança e garantia a essa modalidade contratual tão importante para o meio empresarial, de modo a inserir as seguintes situações, que, ficam propostas:

a) no *traspasse*, a transmissão do estabelecimento há de ser *global ou unitária*, sendo este importante e essencial elemento caracterizador desse contrato;

b) as partes podem excluir algum ou alguns elementos da transmissão, mas é necessário que continue a ser *global* no sentido de que se transmita mantendo a identidade da organização, tendo, por consequência, a funcionalidade do conjunto;

c) em consonância com o fato de se tratar de transmissão global do estabelecimento, uma vez que seja determinada pelos elementos que o individualizam, há de se considerar como princípio que nessa transmissão são englobados todos os elementos constitutivos do estabelecimento, mesmo que não sejam especificamente referidos, salvo expressa estipulação em con-

¹⁷ Assim se evitarão possíveis conflitos, mesmo sobre a existência de bens que integrariam o estabelecimento, e não só sobre a questão de saber se eles se transmitiram ou não integrados naquele.

trário; a transmissão do estabelecimento abrange todas as mercadorias, máquinas, utensílios e instalações, a posição do transmitente nos contratos de trabalho, nome, insígnia, marcas, enfim, todos os elementos;

d) há elementos, no entanto, que, se no caso concreto forem essenciais à própria organização, devem como tal ser referidos, v. g., a transmissão da posição de locatário ou de parte integrante em contratos continuados ou em vigência, para o que se torna necessário não só o acordo das partes nesse sentido como também a verificação de outros requisitos, nos diversos contratos atinentes à transmissão de dívidas, créditos e posições contratuais.

7. Contrato de exploração de estabelecimento

A segunda modalidade contratual, trata do contrato de exploração de estabelecimento, não obstante ser reconhecido por vários doutrinadores, como Pontes de Miranda, Oscar Barreto Filho, Hernani Estrella, Geraldo Magela Leite e outros, em nosso país não se observa, contudo, o desenvolvimento dessa vinculação contratual como existente em alguns países há muitas décadas, por exemplo, o correspondente *affitto dell'azienda* no Direito italiano, a *location-gérance* do Direito francês ou ainda a *cessão de exploração de estabelecimento comercial* do Direito português.

Talvez porque sua utilidade seja observada em eventualidades que só uma específica formulação contratual poderá amparar e tutelar, como anotou Hernani Estrella¹⁸: “Houve época em que o termo de vida do estabelecimento comercial esteve condicionado, quase sempre, à permanência à testa dele do respectivo criador. Com o afastamento deste, pela superveniência da morte, geralmente, a sua casa de negócio passava aos herdeiros ou liquidava-se. Mesmo se o fundador desejava ou necessitava retirar-se, ainda que temporariamente, entre vendo a possibilidade de retomar a faina comercial, isso não era fácil. A solução mais comum era continuar juridicamente responsável pelo negócio, embora o confiando à gestão de mandatário. Por certo que, às vezes, tal solução ou se apresentava difícil, ou não era a que melhor convinha ao interessado. O alvitre extremo, da venda ou liquidação do estabelecimento, era o que com mais freqüência se adotava, em face das dificuldades acima mencionadas. Disso advinham sérios prejuízos, não só para o dono do estabelecimento, como para a coletividade. De feito, com extinguir-se este, extinto ficava aquele valioso tecido de relações, urdido, não raro a custo, e no decurso de muitos anos: cessava o emprego do pessoal mais ou menos numeroso, que ali prestava serviço da mais variada espécie; diluíam-se aqueles bens imateriais, que só têm existência e valia em função do estabelecimento a que se ligam; rompia-se a cadeia de fornecedores com a perda, para estes, de uma fonte de absorção de produtos; dispersava-se a clientela. Tão prejudiciais conseqüências se faziam sentir, tanto sobre o patrimônio do sujeito comerciante, quanto na economia social. Para obviar tais inconvenientes, o remédio conhecido era o *trespasse* ou venda da casa comercial a outrem. Solução que nem sempre se podia adotar, porque, ou faltava pretendente à aquisição, ou, então, só a faria, em condições não desejadas pelo transmitente”.

¹⁸ *Curso de direito comercial*, p. 258.

E prossegue, dando motivação relevante a esse negócio jurídico específico: “O progresso contínuo transformava completamente a armadura e feição das casas comerciais, principalmente no ramo lojista. Para acompanhar a concorrência e para responder às exigências da freguesia, as casas de comércio tinham de melhorar cada vez mais suas aparelhagens e instalações, fazendo as inversões para isto necessárias e, portanto, aumentando-lhes o valor econômico. Este fato se constituía, bastas vezes, num obstáculo invencível, dado não haver comprador que quisesse ou pudesse pagar o alto preço, legitimamente exigido pelo vendedor. Foi, então, que surgiu e fez carreira a prática de arrendar ou locar o estabelecimento”.

A premissa de desenvolvimento de nova modalidade contratual assenta-se no reconhecimento de ser o *estabelecimento* uma unidade econômica criada pela vontade do empresário, com a prevalência da heterogeneidade dos componentes, para ser objeto apto dessa modalidade de negócio jurídico, equivocadamente denominada *locação*, na falta de qualificativo mais exato ou melhor estudado, pois não enfeixa inteiramente os interesses envolvidos nessas necessidades empresariais.

Oscar Barreto Filho¹⁹ refere-se a instituto peculiar ao Direito francês, denominado *locação-gerência* ou *gerência livre*, pelo qual há a convenção do proprietário do estabelecimento em arrendá-lo a um administrador, que o explorará por sua conta e risco, como sintetiza: “No arrendamento (*affitto*) do estabelecimento, segundo o código civil italiano, o locador deve entregá-lo ao arrendatário, com seus acessórios e pertenças, em condições de servir à sua função produtiva (art. 1.617). O arrendatário, de seu lado, está obrigado a mantê-lo em estado de produtividade; assim, o locador pode pleitear a resolução do contrato, se o arrendatário não destina ao serviço do estabelecimento os meios necessários à sua gestão, se não observa as regras da boa técnica, ou então, se muda de modo duradouro sua destinação econômica (art. 1.618). Para este fim, assiste ao locador o direito de fiscalizar, com acesso ao lugar, se o arrendatário observa as obrigações que lhe cabem (art. 1.619)”. Prossegue o doutrinador referindo que, pelo fato de o *estabelecimento* ser uma propriedade, estaria permitido, mediante contratação, o desmembramento entre ela e sua exploração pela persecução do lucro na mesma atividade, que seria a paga ao cessionário, cabendo ao proprietário um valor mensal, e, ao término do contrato, sua propriedade seria restituída.

Esclarece também que o interesse por esse contrato surgiu inicialmente para evitar a cessação da atividade, sendo utilizado em muitos casos e obtendo larga divulgação e desenvolvimento com outras subespécies, principalmente porque permitia ao titular conservar a propriedade do *estabelecimento* e dele auferir renda sem se sujeitar aos riscos das flutuações monetárias nem arcar com as responsabilidades da gestão, como anota Barbosa de Magalhães²⁰: “Em França não há apenas aquele contrato de location-gérance... há ainda a *location-vente*, ou *gérance-vente*”. Em síntese exagerada, podemos entender como a convenção pela qual o proprietário de um *estabelecimento* o cede temporariamente a outro, que o explorará por sua conta e risco, sob a concepção de que *estabelecimento* é um bem, objeto de propriedade; assim,

¹⁹ *Teoria do estabelecimento comercial*, p. 266.

²⁰ *Do estabelecimento comercial*, p. 267.

permite sua cessão pelo desmembramento da propriedade e sua exploração, como a locação de bens. E diz ainda o mesmo autor: “abre para os jovens administradores de empresas horizontes maiores do que os inerentes à situação de assalariados, possibilitando-lhes obter ganhos proporcionais ao seu esforço. Não se esqueça, por último, que também nesse setor os capitalistas encontraram largo campo para aplicações”.

Em muitos casos será de conveniência o uso dessa solução jurídica, porque mais adequada ao instituidor – que conservará a titularidade de seu *estabelecimento*, transferindo apenas, e temporariamente, a exploração – e àquele que o receberá, o qual não terá de arcar com os grandes investimentos necessários para se constituir uma empresa, economizando inclusive os esforços iniciais para dotá-la de aviamento, visto que entrará de imediato no mercado com um negócio já pronto e apto à persecução do lucro.

Isso é legalmente possível e terá fluência se houver prévio ajuste mediante condições acordadas pelos contraentes, como refere Hernani Estrella²¹, a transmissão de um *estabelecimento* gera um complexo de direitos e obrigações: “não se pode medir pela craveira comum da locação de coisas, atenta a natureza especialíssima do seu objeto. Assim é que a unidade do instrumento, em que se a formalize, não faz desaparecer esse complexo. Poderá isto sim, uma vez que especifique os diferentes direitos conferidos ao locatário, servir de título junto às repartições e aos órgãos competentes, onde devam cumprir-se formalidades, para o exercício de certos direitos. A legitimação ao uso de patentes, desenhos, modelos industriais, sinais distintivos etc., depende de averbação do título respectivo no Departamento Federal da Propriedade Industrial. Para declarar-se sucessor, utilizando, nesta qualidade, a firma de outrem, faz-se necessária a existência de documento hábil e o arquivamento deste no Registro Público do Comércio”.

Assim, a realização desse negócio jurídico (cujo objeto é a transferência temporária da exploração de um *estabelecimento*), que poderá ter largo uso, apesar da ausência²² de norma legislativa a respeito, deverá, não obstante, ser de modo expresso, pois ambas as partes terão conciliado seus recíprocos interesses. Para tanto, deverá ser observado algum arcabouço contratual, em razão da concorrência de vários e diferentes direitos, justificada por uma variedade de objetos de diversas naturezas.

Nesse desiderato, é útil, senão imprescindível, o conhecimento dos pormenores, pois deles dependerá a dilucidação de eventuais controvérsias sobrevindas dessa operação, cabendo aos interessados superá-las mediante um contrato atípico, mas suficientemente explícito para prevenir a interpretação quanto à real intenção deles que assumem diferentes posições nesse contrato: o *primeiro*, na situação de proprietário de um estabelecimento, investido, por conseguinte, de direito real; o *segundo*, titular de direitos pessoais, porém sobre coisa alheia,

²¹ *Curso de direito comercial*, p. 261.

²² Nos países em que o estabelecimento tem o seu próprio estatuto, a matéria costuma ser detalhadamente regulada na lei. Quando, no entanto, esta tem lacunas, supre-a a prática contratual, ajudada pela doutrina e prestigiada pela jurisprudência.

ou de direitos reais com características especialíssimas, já que poderá dispor daquelas coisas (mercadoria ou matéria-prima) destinadas à atividade propriamente, muito embora deva repô-las na mesma quantidade e valor ao fim do contrato.

Terá também este último, salvo diverso ajuste, o usufruto de todos os bens estáveis, inclusive os imateriais, com a obrigação emergente da própria índole dessa espécie de pacto, pois é o escopo que anima as partes. Assim, a boa praxe indica minudenciar o contrato com os direitos e obrigações, não se esquecendo que uma das condições mais importantes será a cláusula que impõe a obrigação de explorar o *estabelecimento* de forma a mantê-lo sempre como antes, nas mesmas condições materiais e subjetivas. Para tanto segue esta parte do estudo a fim de minudenciar a modalidade contratual.

A disposição geral do contrato, depois de uma série de negociações que consubstanciam os elementos essenciais do contrato de exploração, das quais são componentes principais a determinação do valor da prestação periódica e a clara fixação de direitos e obrigações das partes, com referência particular a eventuais diferenças de inventário, avaliação de bens que integram o estabelecimento, geralmente apresentada em documento anexo ao contrato, como parte integrante dele, cabe o comentário, ainda que breve, das principais cláusulas do contrato.

A configuração do contrato significa que as partes superaram toda uma fase preparatória, a qual é alcançada, às vezes, após longas negociações, nas quais o proprietário e o aspirante desenvolvem a maioria de suas pretensões.

Assim, parece oportuno examinar a complexidade dessa modalidade contratual desde o início, quando da conformação das cláusulas fundamentais, pois destas que os efeitos derivarão. Na realidade, será nessa fase que o empresário pretendente à exploração terá de mostrar sua experiência profissional, ao delimitar as obrigações e compromissos de forma clara, evitando qualquer omissão e/ou obscuridade. Trata-se de fase pré-contratual que deve expungir os mais evidentes problemas interpretativos, para evitar qualquer litigiosidade.

Podemos afirmar da impropriedade do uso de formulações padronizadas, pois os esquemas contratuais tradicionais podem constituir apenas uma referência útil, e não seria apropriado seu emprego em pacto tão específico. Tais planos são genéricos contêm formulações insuficientes e, para uso em situações concretas, exigiriam muitas adaptações, a fim de açambarcar vários itens, que podem ser controversos, como a obrigação do cessionário em preservar a eficiência da organização e os equipamentos, a proibição de mudança de atividade, a previsão para eventuais diferenças do inventário ao término da relação contratual, as reparações extraordinárias, a necessidade de renovação dos equipamentos obsoletos, os problemas relacionados com créditos, dívidas, sucessões em contratos e demais relacionamentos contratuais, como ressalva Fábio Ulhoa Coelho²³: “Na exploração da atividade econômica a que se dedica, o empresário celebra, é evidente, vários contratos...”.

²³ *Curso de direito comercial*, v. 3, p. 3.

O negócio fundamental do titular será o pagamento periódico compatível com o complexo empresarial, e para isso deverá ele aportar garantias idôneas e suficientes para assegurar que o estabelecimento seja restituído em estado de eficiência organizacional e funcional, sem gravames ou ônus, não tanto para os bens materiais, mas principalmente para o aviamento.

A experiência anotada por Paolo Chinette²⁴ revela que a fixação da prestação tem de ser congruente, de modo a permitir a satisfação de ambas as partes: a pretendida renda suplementar ao cedente e, ao cessionário, a possibilidade de exercer a atividade empresarial cumprindo aquilo a que se obrigou, porque, se o valor foi fixado desproporcionalmente ao potencial da empresa, é previsível que terá vida breve. Por isso que a avaliação do estabelecimento para fundamentar o valor da prestação deve ser justa, sem exagero.

O contrato deve ter definição bem clara do que as partes pretendem imputar à empresa, com o propósito de excluir, desde o começo, interpretações duvidosas ou especulações exageradas a respeito da inclusão ou não de algum bem, principalmente dos direitos e das obrigações.

Deve-se considerar também que não é conveniente estabelecer muita duração em contrato, porquanto, em um longo período de tempo, as condições podem modificar-se, repercutindo na rentabilidade da empresa, de forma que o valor da prestação poderia não mais se revelar satisfatório. Além do que, com um termo muito longo, seria inevitável proceder a renovações das garantias e do próprio estabelecimento.

Em tais circunstâncias, mesmo que os negócios das partes estivessem indo bem, poderiam convergir para o sentido que o cessionário manifestasse seu natural interesse, por exemplo, um novo empreendimento aumentando a empresa, mas condicionar essa operação a novas vantagens que daí derivariam, também envolve o titular.

Deverá o contrato conter garantias satisfatórias para o proprietário, para protegê-lo contra comportamentos corretos, mas passíveis de gerar prejuízos. Para tal fim será oportuno inserir cláusula que contemple um depósito de caução, garantindo o valor da empresa e do cumprimento pontual das obrigações contratuais, também, deve-se detalhar em cláusula específica a previsão da eventualidade de diferenças nos bens arrolados no inventário, pois, na realidade, eles serão os problemas mais freqüentes no momento das confrontações, sobretudo quando não são definidos claramente os critérios de determinação dos preços dos bens materiais e imateriais, igualmente é necessário definir o destino dos contratos em andamento, com a identificação daqueles de natureza pessoal que não são transferíveis.

Especial atenção deverá ser dispensada aos aspectos relacionados ao aviamento, já que este é passível de variações, que poderão ser observadas durante o contrato. Por exemplo,

²⁴ *L'affitto d'azienda*, p. 53.

tanto pode aumentar como ser reduzido em razão do tempo contratado. Essas alterações ensejam modificações no valor da prestação avençada, o que significará um fomento à nova administração. A eventual diferença deverá ser prevista em termos de quantidade e valor sobre os bens recebidos, porque representa evidente variação no aviamento.

Poderá haver previsão de se proceder à arbitragem, mediante compromisso ou cláusula para a efetividade, aplicação, execução e interpretação do contrato, inclusive com nomeação e procedimento.

8. Considerações finais

Pelo presente estudo verifica-se que o Estado proporciona tratamento diferenciado aos empresários, reconhece sua importância na realização obrigatória dos objetivos sociais, expressamente definidos na Constituição Federal, isso porque a empresa congrega em si as qualidades e atribuições, do principal centro de interesses para o desenvolvimento social. As atividades empresariais promovem a circulação do capital, espalham riquezas e, evitam a má distribuição de renda, portanto, são consideradas o motor da economia, ao proporcionar trabalho, arrecadação por parte do Estado e acesso aos bens e serviços a serem consumidos, que são uma necessidade. Muito embora o sistema normativo vigente tenha dado especial destaque à empresa, inclusive nomeando em apartado, o *direito de empresa*, mas não disciplinou suficientemente os contratos atinentes à esta atividade, sequer os regulou, como que se ainda estão relegados à prática dos “comerciantes”.

Não foram e não devem ser esses contratos padronizados, uma vez que seus conteúdos precisam ser prestigiados de acordo com as necessidades das partes, haja vista a elasticidade do conceito legal de empresa, que abrange todas as atividades, muito embora esta flexibilidade deva ser prestigiada, o texto legal deveria, ao menos, refletir alguma tutela advinda de um entendimento racional e balizador, para resguardar e prescrever prudente dose de comutatividade, a fim de evitar qualquer superioridade escravizante de um sobre o outro que contrata.

O simples propósito de ventilar essas espécies contratuais foi alcançado, apesar de muito importantes como opções de negócio aos titulares, somado o aspecto da ausência completa de doutrina a respeito dos institutos pesquisados, os quais pela recente unificação do direito privado e novas regras legais para a recuperação, quedamo-nos a esta breve síntese no que concerne ao regime jurídico de contratos do estabelecimento, dos quais pinçamos apenas dois, resistindo à tentação de ir mais além.

O legislador deveria ter incluído corpo de normas capazes de evitar e prevenir conflitos, facilitar o tráfico jurídico dos institutos, protegendo a unidade com seus elementos integrantes, assim como os direitos das partes nos contratos que celebram sobre essas organizações e, especialmente, o direito de terceiros, como ficou evidente a importância da preservação da empresa, que sobremaneira impingiu profundas modificações no direito empresarial, que ora não mais se centra nos interesses dos credores, mas se estabelece considerando a importância sócio-econômica da empresa e sua função social.

A evidência que o artigo não teve a intenção de dissecar o assunto, até mesmo por não ser este o objetivo do estudo, mas, acredita-se ter contribuído para uma nova leitura das alternativas, no sentido de desenvolver e adotar um sistema unificado, ainda que para o momento pareça utopia, mas, certamente é o destino do direito.

Finalmente, em face do acima exposto, almeja-se que o panorama da economia nacional seja protegido pelas inovações promovidas pela nova legislação de recuperação e falimentar, beneficiando a confiança – base do crédito –, que o sistema de recuperação de empresas inspire, não só aos credores, mas também ao Poder Judiciário e à sociedade, com a manutenção das fontes produtoras e, conseqüentemente, a preservação do emprego, em consonância com o primado de que origina o trabalho, que se funda a ordem social brasileira (art. 193 da Constituição Federal).

BIBLIOGRAFIA:

- ASCARELLI, Tullio. *Panorama do direito comercial*. São Paulo: Saraiva, 1947.
- AUTUORI, Luiz. *Fundo de comércio*. Rio de Janeiro: Forense, 1949.
- BARBOSA DE MAGALHÃES. *Do estabelecimento comercial*. 2ª. ed., Lisboa: Ed. Ática, 1964.
- BARBOSA, Mário Figueiredo. *Valor da clientela no fundo de comércio*. Rio de Janeiro: Forense, 1989.
- BARRETO FILHO, Oscar. O Projeto de Código Civil e as normas sobre atividade negocial. *RDM*, nova série, ano XII, n. 9, p. 99-111, 1973.
- _____. *Teoria do estabelecimento comercial*. 2ª. ed. São Paulo: Saraiva, 1998.
- BORGES, João Eunápio. *Curso de direito comercial terrestre*. Rio de Janeiro: Forense, 1971.
- BULGARELLI, Waldirio. Atividade negocial no projeto de Código Civil brasileiro. *RDM*, nova série, ano XI, n. 56, p. 113.
- _____. *Contratos mercantis*. 7ª. ed. São Paulo: Atlas, [s.d.].
- _____. Perspectivas da empresa perante o direito comercial. *RDM*, nova série, ano XI, n. 5, p. 49-73, 1972.
- _____. *A teoria jurídica da empresa*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1985.
- _____. *Tratado de direito empresarial*. 2ª. ed. São Paulo: Atlas, 1995.
- CARDOSO, Fernando. *Reflexões sobre o estabelecimento comercial ou industrial e respectivo contrato de aluguer*. Lisboa: Portugalmundo, 1991.

CHINETTE, Paolo. *L'affitto di azienda*. Milano: Edizioni Fag, 1998.

COELHO, Fábio Ulhoa. *Comentários à Lei de Locação de Imóveis Urbanos*. São Paulo: Saraiva, 1992.

_____. *Curso de direito comercial*. 5ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2003.

_____. O estabelecimento virtual e o endereço eletrônico. *Tribuna da Justiça*, jul.-2000.

_____. *Manual de direito comercial*. 13ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2002.

COMPARATO, Fábio Konder. *Direito empresarial*. São Paulo: Saraiva, 1990.

ESTRELLA, Hernani. *Curso de direito comercial*. Rio de Janeiro: Konfino, 1973.

FERREIRA, Waldemar Martins. A elaboração do conceito de empresa para extensão do âmbito do Direito Comercial. *RF*, 158:35-42, 1955.

_____. *Instituições de direito comercial*. São Paulo: Max Limonad, 1956. v.1. t. 1.

_____. *Instituições de direito comercial*. São Paulo: Freitas Bastos, 1944. v. 2.

_____. *Tratado de direito comercial*. São Paulo: Saraiva, 1962. v. 6.

LEITE, Geraldo Magela. *O estabelecimento comercial como objeto de negócio jurídico*. São Paulo: Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 1982 (tese de doutorado).

_____. *A freguesia – aspectos jurídicos*. São Paulo: Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 1975 (dissertação de mestrado).

PONTES DE MIRANDA. *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1956.

REQUIÃO, Rubens. *Aspectos modernos do direito comercial*. São Paulo: Saraiva, 1988.

_____. *Curso de direito comercial*. 22ª ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

SOUZA, Washington Peluso Albino de. *Primeiras linhas de direito econômico*. 4ª. ed. São Paulo: LTr, 2001.

VIANNA, Bonfim. Perfil analítico-comparativo do estabelecimento. *RDM*, n. 30, p. 71.

VIVANTE, Cesare. *Trattato di diritto commerciale*. 5ª. ed. Milano: Vallardi, 1924.