

# BENFEITORIAS

## LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Recurso RE 86.193  
Tribunal STF  
Relator RODRIGUES ALCKMIN

### CONCEITUAÇÃO — AMPLIAÇÃO DE SUA ABRANGÊNCIA

#### RESUMO

- A expressão "fundo de comércio", não é mais suficiente para caracterizar o complexo de bens, materiais e imateriais, corpóreos e incorpóreos, integrantes do estabelecimento empresarial. Por isso, a doutrina e a jurisprudência promoveram a ampliação conceitual do fundo de comércio para fundo de empresa, o que possibilitou a abrangência de um maior número de atividades tipicamente empresariais. - Entende-se por empresa toda atividade economicamente organizada para a produção ou circulação de bens ou serviços, exercida pelo empresário, pessoa física ou jurídica, comercial ou civil. A empresa exerce atividade produtiva, valendo-se do trabalho de empregados, sob a condução do empresário. - Na realização dessa atividade, a empresa vai cumulando bens materiais (corpóreos) e imateriais (incorpóreos), constituindo, assim, o seu fundo empresarial, que necessita de uma proteção segura, principalmente quando se desenvolve em imóvel alheio. - Estudando o assunto em pauta, o insigne Desembargador PESTANA DE AGUIAR acentua que o moderno alcance empresarial conduz o fundo de comércio para além dos estreitos limites das atividades mercantis, abrangendo outras com fins lucrativos, quais sejam, estabelecimentos de ensino, casas de saúde, cinemas, teatros, casas de jogos lícitos, de diversões, cinefotos, hotéis, pensões, oficinas mecânicas, empresas telefônicas, administração de bens etc. ("O fundo de Comércio e os "Shopping Centers"" pág. 190). Partindo da idéia empresarial do fundo de comércio, conclui que toda e qualquer atividade empresarial ostenta um fundo de comércio, melhor conceituado como fundo empresarial, a ser protegido. - A jurisprudência do Colendo Supremo Tribunal Federal não discrepa desse entendimento, como se pode verificar no seguinte aresto: Renovatória. Sociedade civil. Não nega vigência a direito federal, mas, antes, lhe dá adequada interpretação o acórdão que admite a renovação de contrato de locação de sociedade civil, que se qualifica como de fins não lucrativos, mas que desempenha de fato atividades mercantis, com fundo de comércio, freguesia; prática habitual de atos de mercancia (STF, Trib. Pleno - 31 de março de 1978 - RE 86.193 - Rel. Ministro RODRIGUES ALCKMIN). - Ora, a apelante é uma empresa imobiliária de administração e corretagem de imóveis, cujo contrato social está registrado na Junta comercial, consoante documentos ... Indiscutível, por outro lado, que o seu objetivo precípua é a obtenção de lucro, e que vem atuando nesse ramo de atividade há vários anos. - Sendo assim, e à luz dos princípios exposto, não há motivo para negar-lhe o direito à renovação do seu contrato de locação. Ac. de 02-10-1990 Arquivo do EMFOR - TA/1.133 EMFOR 509

#### EMENTA

A expressão "fundo de comércio" já não é suficiente para caracterizar o complexo de bens, materiais e imateriais, integrantes do estabelecimento empresarial. Por isso, a doutrina e a jurisprudência promoveram a ampliação conceitual do fundo de comércio para "fundo de empresa", o que possibilitou a abrangência de um maior número de atividade estendendo a proteção da chamada Lei de Luvas às atividades tipicamente empresariais, como a empresa imobiliária que se dedica à administração e corretagem de imóveis.