



OS PRAZOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO E SUBLOCAÇÃO - INFLUÊNCIA NO DIREITO AO FUNDO DE COMÉRCIO

Como já enfatizamos em muitas oportunidades, o prazo dos contratos de locação e sublocação, está diretamente ligado ao fundo de comércio dos postos revendedores.

Em síntese, pode-se afirmar com certeza que:

CONTRATOS DE LOCAÇÃO COM PRAZO CERTO E DETERMINADO, DE CINCO ANOS OU MAIS (mesmo pela soma de períodos) ASSEGURAM À EMPRESA O DIREITO AO SEU FUNDO DE COMÉRCIO;

CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR PRAZO INFERIOR A CINCO ANOS OU POR PRAZO INDETERMINADO, AFASTAM DA EMPRESA O SEU DIREITO AO FUNDO DE COMÉRCIO.

AS DIVERSAS NUANCES DO VÍNCULO LOCATÍCIO

O estabelecimento comercial tradicional depende de instalações próprias e especialíssimas para desempenhar sua atividade de revenda varejista de combustível.

Existem os postos revendedores que operam no imóvel de sua propriedade ou de propriedade de seus sócios ou de terceiros, sem vínculo de locação, e portanto não se enquadram em nenhuma das hipóteses a seguir enumeradas, quais sejam:

1. QUANDO A PROPRIEDADE É LOCADA DIRETAMENTE PARA O POSTO

Os imóveis podem ser de propriedade das pessoas físicas, estranhas a atividade, que locam para o posto Revendedor e este mantém ou não uma marca ou bandeira.

Neste caso, o contrato de locação deve ser de prazo determinado, de cinco anos ou mais, ou de menos de cinco anos com possibilidade de renovação, pois a soma dos períodos é considerada para efeito dos direitos contemplados pela Lei de Locações. Por exemplo, dois períodos de três anos asseguram direito a renovar o contrato em juízo, observado o

Prazo de 180 dias anteriores a data do termo final do contrato.

CUIDADOS: O inquilino jamais denuncia o contrato de locação, e sim, caso não o renove por escrito e por prazo determinado (cinco anos ou mais ou menos pois a soma conta para efeito de fundo de comércio), até 10 meses antes do final do contrato, deve necessariamente propor ação renovatória de locação, que assegura não só a sua permanência no imóvel como também o seu direito ao fundo de comércio, que se perde se não for exercido o direito a renovar o contrato de locação.



2. QUANDO A PROPRIEDADE É LOCADA PARA A COMPANHIA E SUBLOCADA PARA O POSTO REVENDEDOR

O imóvel pode ser de terceiros estranhos a atividade ou do próprio sócio titular da empresa, locado para a Distribuidora (invariavelmente por prazo igual ou superior a cinco anos) e sublocado ao posto revendedor, sempre pelo mesmo valor, pois a lei veda qualquer ganho da sublocadora por diferença entre o valor do aluguel.

Nessa intermediação, é essencial que o prazo da locação seja o mesmo da sublocação, de cinco anos no mínimo (pelo contrato vigente ou pela soma de períodos anteriores) pois caso contrário, sendo o contrato de sublocação por prazo indeterminado, acarreta a insegurança ao estabelecimento, que diariamente estará sujeito a receber uma denúncia do contrato, com pedido de entrega das chaves do imóvel, redundando a recusa em despejo sem necessidade de ocorrer um justo motivo, daí a denominação de despejo por denúncia vazia.

Como consequência imediata, diante da inexistência de certeza quanto ao prazo existente para a permanência no imóvel, o fundo de comércio não é reconhecido, como se posiciona o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, salvo raríssimas exceções, quando é admitida a indenização se for comprovada por exemplo a construção das instalações do posto com investimentos da empresa, que não assegura sua permanência no imóvel mas sim a indenização para evitar o enriquecimento ilícito do locador.

CUIDADOS: Os mesmos da primeira hipótese, sendo cabível ação renovatória no prazo máximo de 180 dias de antecedência da data do encerramento do contrato, recomendando-se o maior prazo possível de antecedência.

3. QUANDO A PROPRIEDADE É DA DISTRIBUIDORA, LOCADA AO POSTO REVENDEDOR

Salvo exceções, este é o mais temerário vínculo locatício, pois a praxe é que os contratos de locação sejam por prazo indeterminado, afastando o direito ao fundo de comércio e a ação renovatória de locação. Afasta ainda a liberdade de reivindicar direitos de natureza comercial, sujeitando a empresa a se submeter ao comando da locadora, sob pena de vir a ser despejada.

CUIDADOS: A qualquer momento, e a critério da distribuidora locadora, o contrato poderá ser aditado ou firmado novo, por prazo determinado, o que garante ao posto revendedor além da certeza de sua permanência no imóvel pelo prazo contratual, o seu direito ao fundo de comércio, que jamais pertencerá a Companhia, salvo nos postos-escola, pois há a vedação legal ao exercício da revenda pelas distribuidoras atacadistas.

Quando se tratar de sublocação pela Distribuidora, há a hipótese da cessão do contrato de locação ao posto revendedor, para que este possa exercer o direito a ação renovatória de locação, proposta contra o proprietário do imóvel, assegurando a permanência da empresa e da distribuidora no imóvel, visto que como atacadista e possuidora indireta, a distribuidora é impedida legalmente de exercer sua atividade no posto revendedor, cuja exclusividade da revenda varejista no imóvel é do posto revendedor.



AMARÍLIS VAZ CORTESI, advogada, atende no SINDICOMBUSTÍVEIS/PR as 2as. e 4as. feiras das 15:00h as 18:00h ou pelos telefones 30217600; 32853109 e 99776345.

IBAMA – TAXA DE CONTROLE E FISCALIZAÇÃO AMBIENTAL DECLARADA CONSTITUCIONAL

Em julgamento proclamado em 06.04.2009, publicado em 17.04.2009, foi negado seguimento ao Recurso Extraordinário n. 443.811-9 interposto pelo SINDICOMBUSTÍVEIS/PR., contra a exigência do cadastramento dos postos revendedores junto ao IBAMA e a cobrança da TCFA.

Tendo como Relator o Ministro Cezar Peluso, o entendimento é de que a taxa decorre do poder de polícia exercido pelo IBAMA; a hipótese de incidência, proclamou o STJ, é a fiscalização de atividades poluidoras e utilizadoras de recursos ambientais; finalmente, proclamou que a base de cálculo da taxa varia em razão do potencial de poluição e do grau de utilização dos recursos naturais, tendo em conta o tamanho do estabelecimento a ser fiscalizado, em observância aos princípios da proporcionalidade e retributividade.

Diante do resultado da ação, a recomendação é para que sejam atendidas as determinações do IBAMA, ressaltando que o período cobrado deve ser limitado a 60 meses (cinco anos) retroativos a intimação para pagamento.

Caso o posto revendedor seja cobrado em período superior a cinco anos na data da efetiva cobrança, deverá requerer administrativamente a exclusão desse período.

Lei N. 12.420/1999 – SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL DECLARA SUA CONSTITUCIONALIDADE

Em 1999, o SINDICOMBUSTÍVEIS/PR, através da Confederação Nacional do Comércio – CNC, ajuizou Ação Direta de Inconstitucionalidade – ADIN, contra a Lei Estadual n. 12.420, que outorga poderes de fiscalização e punição para o Estado do Paraná, no âmbito da natureza, procedência e qualidade dos combustíveis comercializados no Posto Revendedor. Em julgamento unânime ocorrido em 16.04.2009, foi declarada a constitucionalidade da Lei Estadual, que outorga poderes de fiscalizar e autuar ao Estado do Paraná, atribuição que, no âmbito da procedência e qualidade, era exclusiva da ANP. Com a declaração de constitucionalidade, o poder de fiscalizar é confirmado no âmbito estadual, sem contudo estar definido a quem compete fiscalizar os postos revendedores.