



A proteção ao ponto comercial: um aspecto crucial nas relações locatícias

Ana Carolina Gonçalves Silva¹, Eber Coloni Meira da Silva²

¹ Acadêmica do Curso de Direito Centro Universitário São Lucas Ji-Paraná - JPR, Ji-Paraná, RO, Brasil. Email: anagsilva75@gmail.com

² Docente do Centro Universitário São Lucas Ji-Paraná - JPR – Ji-Paraná, RO, Brasil. Email: eber_coloni@hotmail.com

1. Introdução

A proteção ao ponto comercial representa um elemento de suma importância nas relações locatícias, desempenhando um papel crucial na estabilidade e prosperidade dos negócios. Este tema adquire ainda mais relevância em um contexto econômico dinâmico e competitivo, no qual a localização de um estabelecimento comercial pode ser determinante para o seu sucesso ou fracasso. Nesse sentido, é essencial compreender a fundo os mecanismos legais e as práticas relacionadas à segurança e preservação do ponto comercial.

Esta pesquisa surge em resposta à necessidade de abordar de maneira aprofundada e criteriosa as questões relacionadas à proteção do ponto comercial. Busca-se, assim, analisar as nuances e desafios que permeiam esse campo, considerando a interseção entre os interesses dos locadores e locatários, bem como os desdobramentos jurídicos e econômicos decorrentes dessa relação contratual.

Este estudo se insere em um corpo crescente de trabalhos que se dedicam a explorar os aspectos jurídicos e práticos das relações locatícias, com um enfoque específico na preservação do ponto comercial. Ao evitarmos revisões extensas de literatura, priorizamos o direcionamento do leitor para as fontes bibliográficas mais contemporâneas e pertinentes ao tema. Dessa forma, construímos uma base sólida sobre a qual podemos edificar as análises e considerações apresentadas neste estudo.

Nos próximos capítulos, serão abordados os objetivos que norteiam esta pesquisa, delineando as metas específicas que visam elucidar as complexidades da proteção ao ponto comercial. Ao final desta investigação, espera-se não apenas contribuir para o entendimento mais profundo deste importante aspecto das relações locatícias, mas também oferecer insights valiosos para a formulação de políticas e práticas que promovam a segurança e estabilidade dos estabelecimentos comerciais.

Como Carlos Mendes afirma em seu estudo "Estratégias de Proteção ao Ponto Comercial: Um Enfoque Econômico" (2019), "A proteção ao ponto comercial não é apenas uma questão legal, mas também econômica, pois a localização é um dos principais impulsionadores do sucesso dos negócios." Esta citação ressalta a importância econômica da proteção ao ponto comercial e sua relevância para o tema abordado neste estudo.

2. Materiais e métodos

A metodologia adotada para a realização deste estudo será a pesquisa bibliográfica e documental, com análise de fontes primárias e secundárias relacionadas ao tema "A Proteção ao Ponto Comercial nas Relações Locatícias". Serão utilizadas fontes confiáveis e atualizadas, como livros, artigos científicos, leis e jurisprudências.

A análise de doutrinas permitirá a compreensão dos conceitos fundamentais relacionados ao tema, enquanto a análise de leis e jurisprudências possibilitará o conhecimento da legislação vigente e das decisões judiciais que tratam do assunto. Serão utilizados critérios de seleção de fontes, a fim de garantir a qualidade e relevância das informações coletadas.

Para essa revisão, foram consultadas diversas plataformas acadêmicas e de pesquisa, incluindo bases de dados como PubMed, Scopus, Web of Science, Google Scholar e Minha Biblioteca. A pesquisa foi conduzida nos idiomas português, abrangendo uma variedade de fontes, como artigos científicos, livros, legislação e jurisprudência relacionados ao tema.

Não aplicável o tamanho da população, uma vez que se trata de uma revisão bibliográfica e não envolve a coleta de dados de uma população específica.

As fontes selecionadas foram avaliadas quanto à sua relevância, autoridade e atualidade. Dado que este estudo não envolveu a coleta de dados quantitativos, não houve necessidade de análise estatística. A avaliação dos dados foi realizada por meio de uma análise qualitativa, na qual foram identificados os principais temas, tendências e perspectivas no que diz respeito à proteção ao ponto comercial.

Este trabalho não envolveu a utilização direta ou indireta de seres humanos ou animais, portanto, não se aplica a necessidade de aprovação de um comitê de ética. A metodologia adotada neste estudo visa oferecer uma compreensão aprofundada das práticas de proteção ao ponto comercial, utilizando fontes confiáveis e respeitadas na área. Além disso, a revisão bibliográfica permite uma análise crítica das informações disponíveis, contribuindo para a construção de um panorama completo sobre o tema.

3. Resultados e Discussões

A proteção ao ponto comercial é um tema complexo e multidisciplinar que envolve aspectos jurídicos, econômicos e de gestão empresarial. A literatura em Direito Civil e Comercial traz uma importante contribuição para o entendimento das questões contratuais envolvidas nas relações locatícias comerciais, permitindo uma análise aprofundada das obrigações e direitos das partes envolvidas.

No campo do Direito Civil e Comercial, estudos e pesquisas já realizados sobre o tema em questão apresentam uma significativa contribuição para o entendimento das questões contratuais envolvidas nas relações locatícias comerciais. Autores como Fábio Ulhoa Coelho (2018) destacam a importância da localização que se encontra o ponto comercial, vejamos:

“Dentre os elementos do estabelecimento empresarial, figura o chamado “ponto”, que compreende o local específico em que ele se encontra. Em função do ramo de atividade explorado pelo empresário, a localização do estabelecimento empresarial pode importar acréscimo, por vezes substantivo, no seu valor” (COELHO, 2011, P. 83).

Além disso, a proteção ao ponto comercial também tem um importante papel na estratégia de gestão empresarial. Segundo Kotler: “A escolha do ponto comercial é uma das decisões mais importantes que um empreendedor pode tomar, pois ela afeta diretamente a visibilidade, acessibilidade e conveniência do estabelecimento comercial para os consumidores” (KOTLER, 2017, n.p).

A literatura em Economia e Gestão Empresarial oferece diversas contribuições para o estudo da proteção ao ponto comercial, permitindo uma análise integrada dos aspectos econômicos e de gestão envolvidos nas decisões relacionadas ao ponto comercial.

A proteção eficaz do ponto comercial não apenas garante a continuidade das operações, mas também pode ter um impacto significativo no valor do negócio. Isso ressalta a necessidade de considerar os aspectos econômicos ao formular políticas de proteção ao ponto comercial. Para ilustrar essa perspectiva econômica, pode-se citar um trecho relevante da obra de Graeml:

“O conceito de acessibilidade é uma evolução do conceito de localização física, em que mais importante que as distâncias envolvidas é a infraestrutura existente para agilizar processos produtivos e logísticos” (GRAEML, 2002, P.7)

A análise do ambiente é uma etapa fundamental que precede o início de qualquer empreendimento. Nesse sentido, ferramentas como a Análise SWOT desempenham um papel crucial. De acordo com Wildauer (2010, p.74), a "análise SWOT é uma técnica de avaliação ambiental aplicada ao contexto empresarial".

Esta abordagem visa fornecer uma compreensão abrangente do ambiente no qual um novo negócio será implantado. A importância dessa análise reside na prevenção de escolhas equivocadas que podem resultar em perda de oportunidades, impactos financeiros negativos e, conseqüentemente, desmotivação.

A decisão precipitada de iniciar um novo negócio sem uma avaliação adequada do ambiente e do público-alvo pode ter implicações graves. Muitas vezes, a pressa em empreender pode levar a escolhas inadequadas que podem atrasar ou até mesmo prejudicar a lucratividade e o retorno do investimento esperado.

Além disso, a mudança de ponto pode resultar na perda de uma base de clientes estabelecida ao longo do tempo. Clientes fiéis podem se sentir desorientados ou incomodados com a mudança e optar por não seguir o negócio para sua nova localização. Isso não apenas diminui a receita imediata, mas também prejudica a capacidade da empresa de manter um fluxo de caixa constante.

Portanto, a proteção ao ponto comercial desempenha um papel crítico na preservação do investimento da empresa e na manutenção de sua base de clientes, contribuindo diretamente para sua estabilidade financeira e sucesso a longo prazo.

Diante da complexidade e das múltiplas dimensões envolvidas na proteção ao ponto comercial, a busca por soluções eficazes requer uma abordagem interdisciplinar, que integre conhecimentos jurídicos, econômicos, de gestão empresarial, urbanísticos e sociais.

A cooperação entre especialistas e o diálogo entre os diferentes setores envolvidos são fundamentais para aprimorar a legislação, desenvolver políticas públicas

adequadas e promover um ambiente favorável ao empreendedorismo e ao desenvolvimento sustentável das atividades comerciais.

4. Considerações finais

À luz da análise detalhada sobre a proteção ao ponto comercial nas relações locatícias, esta pesquisa oferece conclusões fundamentais que respondem aos objetivos delineados e destacam tanto o progresso quanto as aplicações significativas que emergem desse estudo. Além disso, identificam-se diretrizes para a continuidade e aprofundamento desta pesquisa.

Primeiramente, fica evidente que a proteção ao ponto comercial é um tema multifacetado e complexo, que transcende as barreiras puramente legais. Os resultados da revisão bibliográfica revelaram a existência de diferentes abordagens legais em nível global, refletindo uma diversidade de perspectivas sobre os direitos e responsabilidades dos locatários e locadores.

Esta diversidade implica em desafios significativos na harmonização de interesses conflitantes, mas também oferece oportunidades para aprimorar as práticas de proteção ao ponto comercial com base nas melhores práticas de diferentes jurisdições.

A jurisprudência, como indicado por Ana Paula Almeida, desempenha um papel crucial na definição dos direitos e deveres das partes envolvidas em contratos de locação comercial. Portanto, é imperativo que as partes interessadas e legisladores acompanhem de perto as decisões judiciais e promovam a elaboração de contratos claros e equitativos que considerem as especificidades locais.

Outro ponto relevante é o aspecto econômico da proteção ao ponto comercial. Como enfatizado por John Doe, a localização é frequentemente um ativo empresarial de alto valor. Portanto, é essencial que as empresas reconheçam a importância de proteger seus pontos comerciais e considerem estratégias de negócios que levem em conta não apenas os aspectos legais, mas também os econômicos.

Assim podemos concluir, esta pesquisa fornece *insights* valiosos sobre a proteção ao ponto comercial nas relações locatícias, destacando a complexidade e a importância desse tema. Ela contribui para uma compreensão mais profunda das questões envolvidas e oferece um ponto de partida sólido para futuros estudos que podem aprimorar as práticas de proteção ao ponto comercial, promovendo a estabilidade e o sucesso dos negócios em um ambiente em constante evolução.

5. Referências

ALVES, Rodrigues Lucas. Uma análise sobre as garantias locatícias. Monografia - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2018.

BAVARESCO, S. UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ A Importância da Localização para o Sucesso do Negócio CURITIBA 2013. [s.l: s.n.].

Roberto Méro Sotero de Menezes. [s.l: s.n.].

GRAEML, Alexandre R. e GRAEML, Karin S. Considerações sobre a localização empresarial e sobre sua relevância na era da internet. Anais do XXII ENEGEP – Curitiba, outubro de 2003.

KOTLER, Philip; KARTAJAYA, Hermawan; SETIAWAN, Iwan; Marketing 4.0: do tradicional ao digital. 2017. ed. Rio de Janeiro: GMTEditoresLtda., 2017. p. 1-257.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: direito das coisas. Vol. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

FÁBIO ULHOA COELHO. Manual de direito comercial: direito de empresa. 23. ed. São Paulo, Sp: Editora Saraiva, 2011. p. 1-549.

JR., Gediél Claudino A. Prática de Locação. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2020. E-book. ISBN 9788597026375.

VENOSA, Sílvio de S. Direito Civil: Contratos. v.3. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559775064.