

CONTRIBUINTE QUE SE DECLARA DEVEDOR

Julgado em

29/11/1978

LOCATÁRIO QUE SUBLOCA TOTALMENTE O PRÉDIO — INEXISTÊNCIA DAQUELE - CARÊNCIA DA AÇÃO RENOVATÓRIA**RESUMO**

- ... A razão de ser da denominada Lei de Luvas, do benemérito legal Decreto 24.150, de 1934, é a proteção do fundo de comércio. - Os "considerando" do referido Decreto deixam bem claro que o valor incorpóreo do "Fundo de Comércio se integra em parte no valor do imóvel, trazendo destarte pelo trabalho alheio benefícios ao proprietário", daí não ser justo que só o proprietário viesse a lucrar com tal enriquecimento, pelo que é criada limitação ao direito de propriedade. - Mas tudo isso admitindo-se haver um fundo de comércio, inexistente no caso, pois a firma locatária sublocadora ali não mais funciona. - A sublocação não é atividade a ser protegida pela Lei de Luvas. - Vejamos a lição dos tratadistas: - Ensina OSWALDO OPITS: "Na sublocação total o locatário perde o direito à renovação, porque não usa o prédio". ("Problemas de locação comercial e industrial", p. 126). - J. NASCIMENTO FRANCO e NISKE GONDO, em "Ação Renovatória e ação revisional de aluguel", p. 76 bem esclarecem: "Do apanhado das atividades que a jurisprudência equiparou às mercantis ou industrias que, se exercidas no imóvel, tipificam-no como destinado a um ramo abrangido ou protegido pela Lei de Luvas, deduz-se que, ou há um fundo de comércio típico ou por extensão assim considerado, ou o locatário não se titula para a ação renovatória. Assim sendo, o professor ALFREDO BUZAID sintetiza os que não têm direito à ação renovatória, isto é: o locatário que subloca totalmente o imóvel e que deixa assim de ter fundo de comércio próprio....". - A jurisprudência, outrossim, é clara a respeito, como se pode verificar no acórdã o abaixo: "A finalidade principal do Decreto 24.150/34 é a proteção do fundo de comércio, e nem seria civil constituir-se esse diploma legislativo, simples violação do direito de propriedade e da liberdade contratual, modificando até a própria estrutura jurídica do contrato de locação, apenas em atenção às pessoas. Não. O que a lei teve em vista foi a proteção do fundo de comércio, no alto sentido da proteção ao trabalho, expressão social do bem público, em benefício da coletividade, como se vê expressamente do texto dos "consideranda" que precedem o citado decreto". (Rev. dos Tribunais", vol. 289/233, Embargos 89.098) - São estes os fundamentos pelos quais é a firma Autora julgada carecedora desta ação. Julgado em 30-11-1978 Arquivo do Ementário Forense, TA/232 EMENTÁRIO FORENSE. Março, 1980. Ano XXXII. Nº 376

EMENTA

Na sublocação total de imóvel, cujo contrato tem a sua renovatória regida pela chamada Lei de Luvas, não tem o inquilino sublocador direito à ação de renovação, por inexistir, no caso, fundo de comércio a proteger, finalidade precípua do Decreto 24.150/34.