

**AÇÃO RENOVATÓRIA — SUA LEGITIMAÇÃO ATIVA****RESUMO**

- ... Trata-se de ação renovatória de contrato de locação comercial, requerida pelo sublocatário, um posto de gasolina, contra o sublocador, uma distribuidora de combustível e a proprietária do imóvel, com fundamento no art. 3º, parágrafo 3º do Dec. Lei 24.150/34, a qual, tendo sido julgada procedente obrigou diretamente a esta última à renovação. - O seu inconformismo com referência a esta questão, fundada no princípio do parágrafo 2º do art. 1.202, do Código Civil, segundo o qual a sublocação não estabelece direitos nem obrigações entre o sublocatário e o senhorio, salvo a responsabilidade subsidiária perante este pela importância que deva ao sublocador, no entanto, não tem qualquer procedência. Pois, após algumas divergências sobre o alcance real das disposições constantes do referido parágrafo 3º, do art. 3º da "Lei de Luvás", a doutrina e a jurisprudência estabeleceram que o acolhimento do pedido de renovação formulado pelo sublocatário elimina, ipso facto, a figura intermediária do locatário no complexo das relações locativas. E, segundo NASCIMENTO FRANCO e SISSKE GONDO, forma-se vínculo entre o locador e o sublocatário, que se transforma em locatário direto. - BUZAID, a propósito, ensina que a "Lei de Luvás" exige para o efeito de renovação judicial do contrato, a existência de arrendamento de prédio, no qual esteja instalado estabelecimento comercial ou industrial. Todavia, em casos como o dos autos, o locatário principal é um dos elementos subjetivos do contrato, mas não mantém objetivamente um fundo de comércio. O sublocatário, ao invés, está vinculado pelo contrato e, sendo o proprietário do fundo, nele se reúnem as duas condições, quer sob o aspecto subjetivo, quer sob o aspecto objetivo. O locatário principal não pode pleitear a renovação por lhe faltar uma das condições legais, mas, diversamente, o sublocatário tem legitimidade e pode propor a renovatória, não como substituto processual do sublocador, antes, como parte principal, em seu próprio nome e interesse, porque é ele quem preenche as condições de admissibilidade da ação. Ao sublocatário conferiu a lei, portanto, um "plus", que falta ao locatário principal: o direito de ação. - E não poderia ser de outra forma, se considerarmos que o sublocatário, também, com o seu trabalho, cria o valor incorpóreo do fundo de comércio, que se integra em parte ao valor do imóvel, trazendo, dessarte, benefícios ao proprietário. Assim, não seria justo, negando-lhe o direito à renovatória, atribuir, exclusivamente ao proprietário tal quota de enriquecimento, com o empobrecimento daquele que a criou. - Por isso, rejeita-se a preliminar de carência acionária. Ac. de 13-04-1989 Arquivo do EMFOR - TA/2.238 EMFOR 527

**EMENTA**

Na sublocação total, o locatário sublocador, não tem direito à renovação do contrato, porque não tem fundo de comércio a proteger. No seu lugar, entretanto, titula-se para ação o sublocatário que atender os pressupostos autorizadores da renovação do contrato.