

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

PROJETO DE LEI Nº 3.527, DE 2012

Dispõe Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre a locação de imóveis e dá outras providências

Autor: Deputado ONOFRE SANTO AGOSTINI

Relator: Deputado VINICIUS GURGEL

I – RELATÓRIO

O projeto de lei aqui em debate é de autoria do nobre deputado Onofre Santo Agostini. Trata da renovação dos contratos de locação de imóveis urbanos e propõe, em seu art. 1º, nova redação ao art. 51 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, cujo § 5º passaria a determinar que decairá do direito de renovação aquele que não propuser a ação no interregno dos três meses anteriores à data de fim do prazo do contrato em vigor. Hoje, o mesmo § 5º do art. 51 prevê tal decadência àquele que não propuser a ação no período entre um ano e seis meses da data prevista de fim do contrato.

A proposição foi distribuída para análise do mérito para as Comissões de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio e de Constituição e Justiça e de Cidadania, que também deliberará nos termos do art. 54 do RICD. É matéria com sob regime de deliberação conclusiva pelas comissões, e tramita em regime ordinário.

Na presente Comissão, no prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Entendo oportuno o Projeto de Lei nº 3.527, de 2012, aqui sob análise. Entre outros, a proposta tem o mérito de ser simples, objetiva, de fácil entendimento, prontamente aplicável, sem necessidade de recorrer a uma futura regulamentação. Por todas essas razões, quero parabenizar o deputado Onofre Santo Agostini.

A proposta tem mérito, também, em seu conteúdo. Hoje, o inquilino de imóvel comercial perde o direito de renovar seu contrato, caso não proponha ação nesse sentido no período entre um ano e seis meses antes do fim do prazo contratual de aluguel. Aprovada a proposição, tal ação poderá ser proposta em até três meses antes do encerramento do prazo contratual.

O autor argumenta bem, em sua justificção: é muito possível que, seis meses antes da data final, o inquilino ainda não saiba, com certeza, se deseja permanecer naquele imóvel; pode vislumbrar alternativa mais interessante e ficar tentado a efetuar a mudança, porém sem poder decidir-se, por diversas razões. A redução do prazo para três meses torna a sua situação bem mais segura.

Por outro lado, seria possível argumentar que o proprietário do imóvel alugado sofreria com a alteração legal aqui proposta, em razão da incerteza quanto à continuidade da vigência da locação. Não creio, porém, que esse argumento se sustente. Afinal, a ação apenas será proposta caso o inquilino deseje permanecer; caso ele venha a deixar o imóvel ao fim do contrato, do ponto de vista do locatário a mudança lhe será implicitamente comunicada com três meses de antecedência, prazo bastante para que procure novo inquilino.

Aliás, tal busca pode se iniciar mesmo antes dos três meses, ainda que com as ressalvas necessárias a uma negociação em que nem todos os parâmetros são conhecidos. Situação esta, aliás, que pode ser perfeitamente superada caso sejam mantidas boas relações entre locatário e inquilino. Na hipótese, apenas para reforçar o argumento favorável à proposição, de o locador não ser um bom inquilino e o proprietário não desejar

a continuidade da locação, nada lhe impede de notificar, judicialmente se necessário, o inquilino, da sua decisão de não renovar o contrato.

Portanto, pelos argumentos apresentados, **SOMOS PELA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI Nº 3.527, DE 2012.**

Sala da Comissão, em de de 2012.

Deputado VINICIUS GURGEL
Relator