

## PROJETO DE LEI Nº , DE 2023

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Dá nova redação ao art. 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para possibilitar que o prazo do contrato a ser renovado seja livremente pactuado pelas partes.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, no mínimo por igual prazo ou por prazo maior livremente pactuado pelas partes, desde que, cumulativamente:

.....

.....(NR). “

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

O entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça - STJ consiste em interpretar o art. 51, *caput* e inciso II, da Lei 8.245/91, como sendo o prazo de 5 (cinco) anos período razoável para a renovação do contrato de locação comercial.

No entanto, alguns doutrinadores entendem que se deve prestigiar a vontade das partes, permitindo que o contrato seja reajustado por prazo superior a cinco anos, livremente pactuado pelas partes, de acordo com as particularidades de cada caso concreto.



Filiamo-nos a este último entendimento.

Com efeito, embora o nome possa assustar, o *pacta sunt servanda* (“pactos devem ser respeitados”) nada mais é que o princípio da obrigatoriedade gerada por uma manifestação volitiva das partes contratantes, em sua essência; tal princípio traz a ideia de que o contrato faz lei entre as partes.

Evidentemente, esta possibilidade não inviabiliza revisões quanto ao valor do aluguel pactuado, tendo em vista mudanças econômico/financeiras posteriores.

Assim, conto com o endosso dos ilustres Pares para a aprovação deste projeto.

Sala das Sessões, em        de        de 2023.

Deputado JONAS DONIZETTE

2023-4683

