



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.030, 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.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE
DEFESA DO CONSUMIDOR E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54,
RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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





CÂMARA DOS DEPUTADOS
CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

| | |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991 Art. 51 | https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:199110-18;8245 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

FIM DO DOCUMENTO