

EMENDA MODIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 3.030, DE 2023

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 por 5 (cinco) anos, salvo se as partes estabelecerem prazo maior para o período renovando, desde que, cumulativamente:”

.....
..... (NR)”

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

JUSTIFICAÇÃO

Constitui entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça – ST/J o de que a hipótese retratada no art. 51, *caput* e inciso II, da Lei 8.245/91, melhor se adéqua a um prazo de 5 (cinco) anos como período máximo para a renovação do contrato de locação comercial, ainda que o prazo inicial da locação seja superior.

O entendimento do STJ encontra respaldo não apenas na razoabilidade, como no próprio arcabouço sistêmico da Lei de Locações.



Isto porque, como bem explicado pelo e. TJSP no julgamento da Apelação nº 1023411-09.2016.8.26.0224, *“apesar de um prazo maior [do que 5 anos] poder ser fixado quando da contratação, permitir a renovação por tanto tempo acaba por desconsiderar as peculiaridades que surgem no decorrer de uma relação locatícia duradoura, passando a proteger demais os interesses do locatário comercial em detrimento desproporcional aos interesses do locador, restringindo demasiadamente seus direitos de posse ou propriedade.”*

De fato, a própria Lei de Locações estabeleceu mecanismos para que o Locador, de tempos em tempos, por ocasião da apresentação de defesa nas ações renovatórias ajuizadas pelos Locatários, avalie se houve o *exato cumprimento do contrato em curso* por parte do locatário, podendo se opor à continuidade da locação caso entenda que as obrigações do inquilino não foram devidamente cumpridas (art. 71, II, da Lei de Locações).

Mais do que isso, a Lei de Locações permite ao locador que, ao término de cada prazo contratual, possa avaliar a necessidade e, se presentes os requisitos legais, requerer a retomada do imóvel. Essas hipóteses estão elencadas no art. 52, da Lei de Locações a seguir transcrito:

“Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a



locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

§ 2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.”

Ponderando-se o direito de propriedade do locador e os direitos comerciais que o locatário tem sobre o ponto, entendeu o Poder Judiciário, interpretando sistemicamente a Lei de Locações, ser razoável que, a cada cinco anos (e não mais do que isso), tenham as partes a oportunidade legal de confrontarem esses direitos, para decisão por parte do Judiciário sobre a continuidade da locação ou seu rompimento, caso, logicamente, as partes não cheguem a um acordo para a renovação amigável da locação.

O entendimento do Poder Judiciário sobre a razoabilidade desse prazo máximo de 5 anos para as renovações de locação está baseado nas centenas de casos similares levados a seu conhecimento, e por isso deve ser respeitado e estabelecido como regra geral, pois representa, minimamente, um consenso de Justiça, que preserva direitos e promove a pacificação social.

Dito isso, não se pode perder de vista a possibilidade de que as partes, no livre exercício de seu direito de contratar, possam expressamente dispor sobre os prazos das renovações contratuais, fixando-os por períodos superiores a 5 (cinco) anos.



Assim, o Substitutivo ora apresentado mostra-se, a um só tempo, condizente com a jurisprudência do STJ, determinando-se que, no silêncio do contrato, prevalecerá a regra de que o prazo máximo da renovação contratual será de 5 (cinco) anos, ainda que o período de vigência original do contrato seja superior, mas dá às partes a oportunidade de expressamente fixarem um prazo maior para as renovações, privilegiando-se, nessa perspectiva, o *pacta sunt servanda*.

O presente Substitutivo difere da proposta original pois, pela redação desta última, um Contrato de Locação de 10 anos, por exemplo, seria renovado pelo mesmo prazo de 10 anos caso as partes fossem silentes quanto ao prazo da renovação, ou por um prazo maior se assim estabelecessem.

É preciso, como visto, não apenas estabelecer, como regra geral, no silêncio dos contratos, o prazo máximo de 5 (cinco) anos para as renovações contratuais, como também acabar de vez com qualquer dúvida nesse sentido, o que estará sendo feito em linha com o que já vem aplicando os Tribunais pátrios, sem prejuízo de também se oportunizar às partes disporem expressamente sobre prazo superior, assim prestigiando a liberdade de contratar nas locações não residenciais.

Sala das Comissões, de agosto de 2023.

SILVIO COSTA FILHO
Republicanos/PE

