

PROJETO DE LEI Nº , DE 2025

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Dispõe sobre o prazo mínimo necessário do contrato para configurar o direito a renovação de locação de imóveis destinados ao comércio.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para estabelecer que nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, entre outros requisitos, o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de dois anos, ao invés de cinco anos.

Art. 2º O art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 51.

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de dois anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de dois anos.

.....” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação

JUSTIFICAÇÃO

Este projeto representa medida fundamental para a estabilidade locatícia no setor comercial brasileiro. A proposta de redução do



prazo mínimo de cinco para dois anos para o direito à renovação de contratos de locação comercial não apenas atende a uma demanda do setor, mas também se alinha com as necessidades econômicas e sociais contemporâneas.

Note-se, pois, que mercado comercial passou por transformações significativas nas últimas décadas. A digitalização, a pandemia de COVID-19 e as mudanças nos hábitos de consumo criaram um ambiente mais dinâmico e incerto. Nesse contexto, exigir cinco anos de permanência no mesmo local tornou-se desproporcional e desatualizado. A redução para dois anos reflete melhor a realidade atual dos empreendimentos.

A atual legislação, ao impor um prazo tão longo, deixa micro e pequenos empresários desprotegidos e vulneráveis à perda do ponto comercial, muitas vezes vital para o sucesso do negócio. A exigência atual de cinco anos de contrato para obter o direito à renovação constitui uma barreira significativa para os locatários. Muitos empreendedores, especialmente aqueles em início de atividade ou com capital limitado, enfrentam dificuldades para manter contratos de longa duração devido à instabilidade econômica e às flutuações de mercado. A redução para dois anos permitirá que esses comerciantes tenham acesso mais rápido à proteção legal, incentivando o empreendedorismo e a formalização de negócios.

O prazo atual de cinco anos cria um período prolongado de insegurança para os locatários comerciais, que ficam vulneráveis a rescisões contratuais sem a devida proteção legal. Com a redução para dois anos, os comerciantes poderão planejar seus investimentos e melhorias no estabelecimento com maior segurança, sabendo que terão direito à renovação após um período mais razoável.

A medida contribuirá significativamente para o desenvolvimento do setor comercial brasileiro. Comerciantes com maior segurança jurídica tendem a investir mais em seus negócios. Além disso, a redução do prazo promoverá relações mais equilibradas entre locadores e locatários, diminuindo conflitos e favorecendo negociações mais justas.



Destaca-se, ainda, que o requisito previsto no inciso III do art. 51 da Lei de Locações, relativo ao prazo de atuação do locatário no mesmo ramo de comércio, deve ser reduzido de três anos para dois anos, a fim de manter a coerência com a alteração proposta para o inciso II do mesmo artigo.

Portanto, a proposta tem potencial para estimular a formalização de contratos, beneficiando tanto locadores quanto locatários, e promovendo um ambiente de negócios mais transparente e dinâmico. Trata-se, pois, de uma medida alinhada aos princípios da livre iniciativa, da função social do contrato e do fomento ao empreendedorismo sustentável, em consonância com os desafios e realidades do mercado atual.

Sala das Sessões, em de de 2025.

Deputado JONAS DONIZETTE

2025-3065

