

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

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.

Autor: Deputado JONAS DONIZETTE

Relator: Deputado OSSESIO SILVA

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 3.030, de 2023, de autoria do ilustre Deputado Jonas Donizette, pretende assegurar que, nas locações de imóveis destinados ao comércio, as partes possam pactuar livremente o período de renovação contratual.

Para tanto, altera a redação do 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”, no intuito de estabelecer expressamente essa possibilidade.

O projeto foi distribuído às Comissões de Defesa do Consumidor e de Constituição e Justiça e de Cidadania, esta última apenas para análise de constitucionalidade e de juridicidade, conforme art. 54 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD).

A apreciação da proposição é conclusiva pelas Comissões e seu regime de tramitação é ordinário, conforme o art. 24, inciso II e art. 151, inciso III, ambos do RICD.



Ao fim do prazo regimental, foi apresentada uma emenda ao Projeto de Lei, de autoria do nobre Deputado Silvio Costa Filho, em que propõe a fixação de prazo mínimo de cinco anos para as renovações contratuais, sem prejuízo da livre pactuação entre as partes quanto ao período do contrato a ser renovado.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

No Projeto de Lei nº 3.030, de 2023, o ilustre Deputado Jonas Donizette objetiva assegurar às partes, nas locações de imóveis destinados ao comércio, o direito de pactuar livremente o período de renovação contratual.

Nesse sentido, propõe que seja alterada a previsão do art. 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), de forma a viabilizar que locador e locatário possam, conforme mútuo acordo e conveniência, ajustar o prazo de renovação – filiando-se ao entendimento de que é necessário se prestigiar a autonomia e o desejo dos contratantes de firmar acordos que atendam aos seus interesses e necessidades, baseados na confiança e na estabilidade das relações contratuais, que são decorrência lógica do princípio “*pacta sunt servanda*” (segundo o qual os contratos fazem lei entre as partes e devem ser cumpridos).

Concordo com o autor acerca da necessidade dessa flexibilização. Na sua atual redação, o art. 51 da Lei do Inquilinato assegura o locatário o direito à renovação do contrato por igual prazo. Tal engessamento, de fato, contraria uma das premissas fundamentais no direito contratual, que é o respeito à autonomia da vontade das partes envolvidas, desde que não haja violação à lei, nem contrariedade aos princípios éticos e morais.

Considero, no entanto, que vontade contratual das partes não é absoluta, de modo que a lei pode estabelecer balizas para proteger os interesses dos próprios contratantes e assegurar que não haja abusos ou desequilíbrios injustos nessas relações. Acerca dessa questão, o Superior



Tribunal de Justiça possui consenso estabelecido no sentido de que, nos contratos de locação comercial, mostra-se adequado um prazo máximo de renovação de cinco anos, ainda que o período da locação, previsto contratualmente, seja maior.

Nesse exato sentido, na emenda apresentada nesta Comissão (EMC nº 01), o Deputado Silvio Costa Filho propõe se *“estabelecer, como regra geral, no silêncio dos contratos, o prazo máximo de 5 (cinco) anos para as renovações contratuais (...), sem prejuízo de também se oportunizar às partes disporem expressamente sobre prazo superior, assim prestigiando a liberdade de contratar nas locações não residenciais”*.

A referida emenda se reporta aos fundamentos apresentados pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, no julgamento da Apelação nº 1023411-09.2016.8.26.0224¹, sustentando-se que, embora possa ser estipulado um prazo maior de cinco anos no momento da contratação, uma renovação por tanto tempo pode acabar não levando em consideração as particularidades que naturalmente surgem ao longo de uma relação contratual tão duradoura.

Com toda razão, a limitação temporal proposta na emenda busca prevenir o risco de que a fixação por prazo mais longo culmine em uma proteção excessiva aos interesses do locatário comercial em detrimento proporcional aos do locador (e vice-versa). Imagine-se, por exemplo, que, em um contrato inicialmente fixado com prazo de dez anos, o locador permaneceria vinculado ao contrato de locação por, pelo menos, vinte anos.

Sendo assim, tenho por certo que a dicção legal vigente deve ser ajustada. É razoável que a situação contratual seja revista a cada cinco anos, podendo ser ajustada e devidamente atualizada conforme o interesse dos contratantes. Essa abordagem (alinhada com o entendimento jurisprudencial consolidado) tutela a situação jurídica de ambas as partes: a do locador, que terá o exercício do seu direito de propriedade assegurado; e a do locatário, que preservará os seus direitos comerciais sobre o ponto por um período razoável.

¹ Disponível em <https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/open.do>. Acesso em maio/2025.



Dessa sorte, entendo que a proposta analisada e a emenda apresentada nesta Comissão se conjugam no sentido de que, resguardada a vontade das partes, sejam-lhes proporcionados o devido equilíbrio e a necessária segurança jurídica nessas relações comerciais.

Por oportuno, para evitar eventual conflito interpretativo, faço apenas um pequeno ajuste no intuito de que as mudanças redacionais propostas se apliquem aos contratos de locação firmados após a sua vigência.

Isso posto, meu voto é pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei nº 3.030, de 2023, com a Emenda apresentada nesta Comissão (EMC nº 01), na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado OSSESIO SILVA
Relator



COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SUBSTITUTIVO 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 assegurar ao locatário, nas locações comerciais, o direito à renovação contratual por cinco anos, sem prejuízo da livre pactuação entre as partes quanto ao prazo do contrato a ser renovado.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei 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 assegurar ao locatário, nas locações comerciais, o direito à renovação contratual por cinco anos, sem prejuízo da livre pactuação entre as partes quanto ao prazo do contrato a ser renovado.

Art. 2º 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 cinco anos, salvo se as partes estabelecerem prazo maior para o período renovando, e desde que, cumulativamente:

.....

.....” (NR)



Art. 3º O direito à renovação, com as alterações introduzidas pelo art. 2º acima, aplica-se aos contratos de locação celebrados a partir da entrada em vigor desta Lei.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado OSSESIO SILVA
Relator

