



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI nº _____, de 2012 (Do Sr. Onofre Santo Agostini)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre a locação de imóveis e dá outras providências.

O Congresso Nacional Decreta:

Art. 1º O §5º do artigo 51 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 51

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno dos 3 (três) meses anteriores à data de finalização do prazo do contrato em vigor”. (NR)

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

JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei visa dar nova redação ao §5º do art. 51 da Lei 8.245/91, Lei de Locações de imóveis urbanos, visando reduzir o prazo de que dispõe o locatário para renovar o contrato de imóvel comercial.

Atualmente o §5º da referida lei dispõe que: “§5º *Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data de finalização do prazo do contrato em vigor*”.

Percebe-se que o prazo exigido atualmente pela legislação é demasiadamente longo, fazendo com que muitas vezes o locatário se esqueça da renovação ou ainda não tenha definido sua situação para um futuro próximo, decaindo do seu direito e do prazo para renovar o contrato de locação.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

A Ação Renovatória de Contrato de Locação de que trata o objeto deste projeto é o único meio hábil de que dispõe o inquilino para garantir a renovação do contrato e sua permanência no imóvel comercial, independentemente da vontade do locador.

O locatário terá direito a renovação do contrato de imóvel comercial, por igual prazo desde que, o contrato tenha sido celebrado por escrito e prazo determinado, o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos contratados seja de cinco anos e o locatário esteja explorando o seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e contínuo de três anos; conforme disposto no art. 51 da Lei 8.245/91.

A renovação compulsória é imposta para os locadores nestes casos em que o locatário ingressa com a ação, pois, em verdade, o bem jurídico tutelado é o fundo de comércio, o valor agregado ao imóvel pela atividade desenvolvida pelo locatário.

A impossibilidade de renovação implicaria em enriquecimento indevido do locador, vez que o locatário já empregou esforços para a formação daquele fundo de comércio, inclusive com captação de clientela.

A diminuição do prazo em questão será altamente benéfica aos locatários, que já terão uma situação mais definida sobre sua vontade de permanecer ou não no imóvel quando chegar o momento para intentar a referida ação.

Ressalta-se que especificamente quanto à locação de imóveis utilizados para o comércio, há que se conceder uma benesse maior aos locatários, que são os responsáveis pela valorização do imóvel.

Diante disso, por estar convicto da necessidade e relevância desta medida, peço aos meus nobres pares o apoio e os votos necessários para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em de março de 2012.

Deputado Onofre Santo Agostini
PSD/SC