



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 3.527, 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.

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO 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

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.

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 22 de março de 2012.

**Deputado Onofre Santo Agostini**  
**PSD/SC**

|                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p align="center"><b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA</b><br/><b>COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</b></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991**

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos  
e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I**  
**DA LOCAÇÃO**

.....

**CAPÍTULO II**  
**DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

.....

**Seção III**  
**Da locação não residencial**

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

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

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

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 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 da finalização do prazo do contrato em vigor.

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.

.....  
.....

**FIM DO DOCUMENTO**