



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

PROJETO DE LEI Nº , DE 2024

(Do Sr. MARANGONI)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para admitir aviso do locatário ao locador por meio eletrônico.

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para admitir aviso do locatário ao locador por meio eletrônico.

Art. 2º O artigo 6º, da lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do § 1º, renumerando o parágrafo único para § 2º, nos seguintes termos:

“Art. 6º.....
§ 1º O aviso por escrito ao locador admite ser enviado por meios eletrônico, desde que comprovado o recebimento.
.....(NR)

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

JUSTIFICATIVA

Na hipótese de contrato de locação por tempo indeterminado, o art. 6º da Lei de Locações atribui ao locatário o poder de denunciar a locação mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão (Art. 6º, parágrafo único).

Trata-se da previsão legal do instituto da denúncia, que é o negócio jurídico unilateral e receptício “que marca termo final à relação jurídica contratual com duração indeterminada, sempre que a extinção do vínculo originário do contrato dependa somente da vontade do declarante” (TOMASETTI JR., Alcides In OLIVEIRA, Juarez de (Coord.). Comentários à lei de locação de imóveis urbanos. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 69).

Cuida o art. 6º da chamada denúncia vazia, pois, em prestígio ao princípio da irrelevância dos motivos, que impera como regra no âmbito do Direito Privado nacional, a lei não exige motivação para a prática do ato.

No que diz respeito ao Plano da Eficácia, o exercício do direito formativo denunciativo “tem como eficácia típica a extinção de relações contratuais, nascidas, ou convertidas – pelo comportamento tácito e concludente das partes contratantes, ou por determinação legal –, em relações contratuais por tempo indeterminado”





CÂMARA DOS DEPUTADOS Deputado Federal MARANGONI

(TOMASETTI JR., Alcides In OLIVEIRA, Juarez de (Coord.). Comentários à lei de locação de imóveis urbanos. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 66).

Observa-se, portanto, que, por se tratar de negócio jurídico receptício, a eficácia extintiva da denúncia só opera depois de chegar o aviso por escrito ao locador ou a alguém por ele.

Nesse contexto, o presente Projeto de Lei tem como objetivo esclarecer a forma que deve revestir o referido aviso para que a denúncia produza seus efeitos típicos.

A análise acerca da forma dos atos jurídicos é tema de fundamental importância para a Teoria Geral do Direito Privado, notadamente porque constitui elemento de existência dos negócios jurídicos.

Ademais, muito embora a regra no sistema jurídico nacional seja o princípio da liberdade das formas (art. 107, CC), se a lei exige ou, contrariamente, proíbe determinada forma, o desrespeito a essa exigência ou proibição implica nulidade do ato jurídico, nos termos do inciso IV do art. 166 do CC.

Na espécie, se está, exata e precisamente, diante de hipótese em que a lei faz exigências quanto à forma do negócio jurídico unilateral de denúncia.. Com efeito, o art. 6º da Lei de Locações exige, como já afirmado, que a denúncia seja perfectibilizada mediante “aviso por escrito ao locador”, de modo que o desrespeito à forma prescrita conduzirá à invalidade da denúncia, impedindo que esta opere seus efeitos próprios.

A doutrina já admite que o aviso ao locador acerca da denúncia independe de maior formalidade, bastando, todavia, que seja por escrito e que a intenção do locatário de denunciar o contrato de locação por tempo indeterminado chegue ao locador ou a alguém por ele.

Ao comentar o art. 6º da Lei de Locações, Sílvio de Salvo Venosa aponta que o aviso ao locador acerca da denúncia independe de maior formalidade, podendo ser efetuado, inclusive, pela internet (p.ex. e-mail), bastando que seja suficiente para comprovar que a outra parte tomou conhecimento da intenção do locatário. Veja:

1.1.25. Forma do aviso prévio do locatário.

Esse aviso escrito de que fala a Lei independe de maior formalidade. Deve ser idôneo e suficiente para comprovar que o locador tomou conhecimento da intenção de desocupação. A lei anterior falava em “notificação ou aviso”. Na Lei atual, menciona-se unicamente o aviso, nada impedindo, porém, que se faça a notificação judicial ou não, embora desnecessária, como desnecessária era na revogada lei. O inquilino, para





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 29/02/2024 17:54:53.743 - Mesa

PL n.525/2024

conseguir melhor documentação, poderá se utilizar de carta com aviso de recebimento, se não preferir a notificação por Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Idôneo será também o recibo do locador passado em cópia de seu aviso. As circunstâncias ditarão ao inquilino a melhor forma de efetuar a providência, inclusive por internet, e-mail ou semelhante. O termo "aviso" está a denotar que a lei dispensa maiores formalidades na obediência do dispositivo. Aplica-se a qualquer das locações disciplinadas nesta Lei. Não se pode excluir, também, como apontamos, o uso do correio eletrônico (e-mail) para essa forma de comunicação, bem como de várias outras no campo jurídico, modalidade cada vez mais difundida e que substitui com vantagem o correio e o fac-símile. (VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021) [g.n.]

Sylvio Capanema de Souza sustenta que é irrelevante a forma com que se faça o aviso ao locador, bastando que a intenção do locatário seja levada ao seu conhecimento, verbis:

É irrelevante a forma com que se faça o aviso ao locador. O que se exige é que a intenção resilitória do inquilino seja levada ao conhecimento do locador de maneira inequívoca. Poder-se-á, então, valer o locatário de notificação judicial ou extrajudicial, ou simples correspondência, diretamente entregue ao locador, desde que este aponha, na cópia, a sua assinatura, atestando o recebimento do original.

Também será admissível o telegrama fonado, se a cópia da mensagem ficar com o remetente. Ou até a carta enviada pelo "fax", desde que comprovado o recebimento pelo destinatário. A correspondência remetida com "aviso de recebimento" não nos parece meio adequado para se proceder a notificação, já que, em casos tais, não se faz a prova do teor da carta recebida, mas só de sua entrega ao destinatário. Os avanços tecnológicos, verdadeiramente assombrosos nas últimas décadas, vão sugerindo outras formas adequadas para a comunicação a que alude o artigo 6°. Nada impede que se faça através de correio eletrônico (e-mail), desde que comprovado o recebimento; ou por outros modernos meios de comunicação imediata à distância. (SOUZA, Sylvio Capanema de. A lei do





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

inquilinato comentada: artigo por artigo. 14. ed. rev. atual e reform. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 53) [g.n.]

Esta inclusive é a posição da recentíssima jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LEI DE LOCAÇÕES. JUSTIÇA GRATUITA. DEFERIMENTO NA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPO INDETERMINADO. DENÚNCIA PELO LOCATÁRIO. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DO ART. 6º DA LEI DE LOCAÇÕES. AVISO POR ESCRITO. MITIGAÇÃO DAS FORMALIDADES. ... 5. Na hipótese de contrato de locação por tempo indeterminado, o art. 6º da Lei de Locações atribui ao locatário o poder de denunciar a locação mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão. 6. O aviso ao locador acerca da denúncia independe de maior formalidade, bastando, todavia, que seja por escrito e que a intenção do locatário de denunciar o contrato de locação por tempo indeterminado chegue ao locador ou a alguém por ele. 7. Na hipótese dos autos, não merece reforma o acórdão recorrido, pois o aviso acerca da denúncia independe de maiores formalidades, podendo ser efetivado, inclusive, por e-mail, sendo certo, ademais, que a Corte de origem, à luz das peculiaridades da hipótese concreta, entendeu que a troca de e-mails foi suficiente para fazer chegar ao locador a intenção do locatário de denunciar o contrato de locação. 8. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.089.739/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/12/2023, DJe de 15/12/2023.)

A lei se refere ao "aviso por escrito" (art. 6º) como forma de denúncia do contrato (embora para a denúncia do locatário). Esse aviso por escrito (forma escrita), portanto, é a forma que melhor atende ao que exige a lei para formalizar a denúncia da locação em qualquer hipótese.

Assim, conclui-se adequado o aprimoramento legislativo para deixar patente que o aviso ao locador acerca da denúncia independe de maior formalidade, bastando, todavia, que seja por escrito e que a intenção do locatário de denunciar o





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

contrato de locação por tempo indeterminado chegue ao locador ou a alguém por ele, inclusive por meios eletrônicos.

Por essas razões, se propõe a presente alteração legislativa para adequação dos meios utilizados atualmente.

Sala das Sessões, em de de 2024.

Deputado **MARANGONI**
UNIÃO/SP

Apresentação: 29/02/2024 17:54:53.743 - Mesa

PL n.525/2024

