

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 525, DE 2024

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

Autor: Deputado MARANGONI

Relator: Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR

I - RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei que altera a Lei de Locações, Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991, para admitir aviso de denúncia da locação do locatário ao locador por meio eletrônico.

O autor da proposta aduz que:

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

O projeto foi distribuído à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (mérito e art. 54 RICD).

A apreciação da proposição é conclusiva pela Comissão e seu regime de tramitação é ordinário, conforme o art. 24, inciso II e art. 151, inciso III, ambos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD).

É o relatório.



* C D 2 5 6 5 1 0 3 5 2 1 0 0 *

II - VOTO DO RELATOR

Compete a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania se pronunciar sobre o projeto de lei em tela quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito nos termos regimentais.

A **constitucionalidade formal** do projeto está observada, pois o referido projeto de lei se encontra compreendido na competência privativa da União para legislar sobre direito civil, sendo legítima a iniciativa legislativa e adequada a elaboração de lei ordinária para tratar da matéria nele versada (Constituição Federal: Art. 22, *caput* e inciso I, Art. 48, *caput*, e Art. 61, *caput*). Vê-se, pois, que tal proposição obedece aos requisitos constitucionais formais exigidos para a espécie normativa.

Os **requisitos materiais de constitucionalidade**, de igual modo, são atendidos pelo projeto. Verifica-se a adequação do conteúdo da proposição com os ditames substantivos enunciados na Carta magna e com os princípios dela derivados.

No que concerne à **juridicidade**, o projeto se afigura irretocável, porquanto: *i*) o meio eleito para o alcance dos objetivos pretendidos (normatização via edição de lei) é o adequado; *ii*) a matéria nele vertida *inova* no ordenamento jurídico; *iii*) possui o atributo da *generalidade*; *iv*) é consentâneo com os *princípios gerais do Direito*; e *v*) se afigura dotado de potencial *coercitividade*.

A **técnica legislativa** empregada no texto do projeto de lei em apreço, por sua vez, encontra-se de acordo com ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998.

No que diz respeito ao **mérito** do projeto de lei em destaque, assinale-se que o conteúdo propositivo material dele emanado demonstra sensatez, razão pela qual merece prosperar.

A proposta busca preencher uma lacuna no ordenamento jurídico brasileiro, promovendo segurança jurídica e clareza quanto ao aviso da denúncia do contrato de locação.



* C D 2 5 6 5 1 0 3 5 2 1 0 0 *

Com efeito, o Projeto de Lei apresentado visa alterar a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para explicitar a possibilidade de o aviso de denúncia do contrato de locação pelo locatário ser realizado por meio eletrônico, desde que comprovado o recebimento pelo locador.

A alteração é necessária e oportuna, considerando a evolução dos meios de comunicação e a consolidação do uso das ferramentas eletrônicas como instrumentos seguros e eficientes para a formalização de atos jurídicos. Atualmente, já há amplo reconhecimento, tanto na doutrina quanto na jurisprudência, de que o envio de comunicações por correio eletrônico (e-mail) ou outros meios digitais é plenamente válido, desde que assegurado que o destinatário tomou conhecimento da mensagem.

Ademais, a proposta reforça o princípio da desburocratização e da eficiência, permitindo ao locatário exercer o direito de denunciar o contrato de forma célere, econômica e adequada aos padrões de comunicação contemporâneos. Tal medida evita deslocamentos desnecessários, custos com notificações cartorárias ou postais e facilita o encerramento de relações locatícias sem conflitos ou dúvidas quanto à validade do ato.

Importante ressaltar que a redação proposta preserva a segurança jurídica ao exigir que, mesmo sendo o aviso eletrônico, haja a comprovação inequívoca de que o locador recebeu a comunicação, elemento essencial para a produção dos efeitos jurídicos da denúncia.

Além disso, a alteração harmoniza-se com o princípio da liberdade das formas consagrado no art. 107 do Código Civil, segundo o qual os negócios jurídicos são válidos sempre que revestirem a forma prescrita ou não defesa em lei. Como não há vedação legal ao uso de meios eletrônicos, e a exigência legal é apenas de que o aviso seja escrito, é coerente admitir expressamente que a comunicação possa ser feita por esses meios.

A aprovação deste projeto permitirá atualizar e modernizar a Lei do Inquilinato, alinhando-a com a atual realidade social, econômica e tecnológica, sem comprometer a segurança das relações jurídicas.



* C D 2 5 6 1 0 3 5 2 1 0 0 *

Julgamos, todavia, que o texto proposto para o novo parágrafo do art. 6º da Lei de Locações deve ter sua redação melhorada para que tenha mais clareza.

Posto isso, voto pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 525, de 2024, nos termos do substitutivo que ora apresento.

Sala da Comissão, em 16 de setembro de 2025.

Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR

Relator



* C D 2 2 5 6 5 1 0 3 5 2 1 0 0 *



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 525, DE 2024

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

O Congresso Nacional decreta:

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 pode ser enviado por meio eletrônico, desde que comprovado o recebimento.

.....” (NR)

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

Sala da Comissão, em 16 de setembro de 2025.

Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR
Relator



* C D 2 5 6 5 1 0 3 5 2 1 0 0 *