

Intenção de rescindir contrato de aluguel pode ser comunicada por e-mail, diz STJ

28/02/2024

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça definiu, por unanimidade, que o aviso sobre a intenção do inquilino de rescindir o contrato de locação pode ser enviado por *e-mail*.

Para o colegiado, o comunicado não exige formalidades, bastando que seja feito por escrito e que chegue ao locador ou a alguém que o receba em seu nome.

Na origem do caso, foi ajuizada execução por suposta falta de pagamento de aluguéis. Em embargos à execução, a locatária disse ter encaminhado *e-mail* à advogada da locadora informando previamente o seu desejo de rescindir o contrato, motivo pelo qual entendia que os valores cobrados não seriam devidos.

O juízo de primeira instância reconheceu que a cobrança, em parte, era excessiva. O tribunal estadual manteve a decisão, por entender que a locatária conseguiu comprovar sua tentativa de rescindir o contrato e devolver as chaves.

No recurso ao STJ, a locadora alegou que o simples envio de *e-mail* à sua advogada não supriria a exigência legal de prévio aviso por escrito; assim, não cumprida a exigência legal para a rescisão, a locatária estaria obrigada a pagar os aluguéis até a efetiva entrega das chaves.

Forma irrelevante

Ao confirmar a decisão do tribunal estadual, a relatora do caso no STJ, ministra Nancy Andrichi, explicou que a Lei de Locações, em seu [artigo 6º](#), determina que o aviso de *denúncia* em contrato de locação por prazo indeterminado deve ser feito por escrito e com antecedência mínima de 30 dias.

A ministra assinalou a ausência de especificação legal a respeito do meio pelo qual o aviso deve ocorrer. Com base na doutrina, ela esclareceu que a norma exige apenas aviso por escrito, sendo suficiente que a intenção do locatário de denunciar o contrato de locação por tempo indeterminado chegue ao locador.

Por outro lado, a relatora destacou que a boa-fé do locatário ou as tentativas frustradas de aviso ao locador, por si só, não suprem a exigência legal para que a intenção de encerrar o contrato produza efeitos; é necessário garantir que a mensagem chegue ao locador. “A formalidade, portanto, embora mitigada, não deve ser eliminada”, declarou Nancy Andrichi.

Como o tribunal estadual, ao analisar as provas do processo, concluiu que a troca de *e-mails* foi suficiente para que chegasse ao conhecimento da locadora a disposição da locatária de denunciar o contrato, a 3ª Turma manteve o acórdão recorrido. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 2.089.739**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-fev-28/vontade-de-rescindir-contrato-de-aluguel-pode-ser-comunicada-por-e-mail-decide-terceira-turma/>

