

EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL, FAMÍLIA, ÓRFÃOS  
E SUCESSÕES DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DO XXXXXXXX

**PRIORIDADE IDOSO**

**XXXXXXXX**, nacionalidade, estado civil, profissão,  
portador do RG nº XXXXXXXX, expedida pela XXX/XX e CPF nº  
XXXXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXXXX, CEP XXXXXXXX,  
telefone XXXXXXXX, vem, por intermédio do CEAJUR, propor

**AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO**

em desfavor de **XXXXXXXX**, nacionalidade, portadora do RG nº  
XXXXXXXX e CPF nº XXXXXXXX, residente e domiciliada XXXXXXXX, CEP  
XXXXXXXX, telefone XXXXXXXX, pelos fundamentos fáticos e jurídicos a  
seguir aduzidos.

**I. DOS FATOS**

O autor é proprietário do imóvel situado na **XXXXXXXX**,  
conforme documento em anexo.

Referido imóvel foi alugado para a requerida em **XXXXXXX**, sendo que o valor locatício foi estabelecido em R\$ **XXXXXXX** (**XXXXXXX**) mensais, contado a partir do dia XX de XX de XXXX, com vencimento no dia XX de cada mês. Também ficou acordado que a ré arcaria com o pagamento de água e energia elétrica.

Ocorre que o requerente, de boa-fé, e ainda por ser de idade avançada, acreditando na idoneidade da ré de que efetivaria o avençado na ocasião do ajuste de aluguel, firmou acordo apenas verbal.

No entanto, a requerida, desde o mês de XXX de XXXX, não vem cumprindo sua obrigação contratual (o último pagamento foi realizado no mês de XXXX, mês em que a requerida passou a residir no imóvel), estando em débito com os valores abaixo relacionados, devidamente corrigidos no *site* do TJDF<sup>1</sup> (com juros de 1% a.m.):

**Aluguel vencido em XX/XX/XXXX no valor de..... R\$ XXX**  
**Aluguel vencido em XX/XX/XXXX no valor de..... R\$ XXX**  
**Aluguel vencido em XX/XX/XXXX no valor de..... R\$ XXX**

Desta forma, após tudo o que foi exposto acima, temos que a requerida deve ao autor um total de **R\$ XXXXXX** de alugueis atrasados.

O requerente ainda, em XX de XXXX de XXXX, promoveu notificação extrajudicial contra a ré, para que desocupasse voluntariamente o imóvel no prazo de 30 dias, até agora não atendida (documento em anexo).

Assim, após todos esses procedimentos, foram esgotados os esforços extrajudiciais para a saída da ré do imóvel, bem como o acerto dos alugueis atrasados.

---

<sup>1</sup> [http://www.tjdft.jus.br/cons/at\\_monet.asp](http://www.tjdft.jus.br/cons/at_monet.asp)

Dessa forma, tem-se que o inadimplemento da obrigação contratual de pagar aluguéis constitui-se em justo motivo para a rescisão da locação e o despejo do imóvel, consoante legislação específica.

## **II - DO DIREITO**

A Lei 8.245, de 1991, prevê o contrato de locação verbal:

**Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel.**

Prevê expressamente a Lei de Locações a possibilidade de despejo por falta de pagamento:

**Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:  
(...)**

**III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.**

Prevê ainda a referida lei:

**Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.**

(...)

**Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de**

**aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:**

**I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;**

A jurisprudência é uníssona em atestar a possibilidade de aluguéis convencionados verbalmente e sua extinção por falta de pagamento, conforme julgados trazido à colação:

**Ementa: CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E COBRANÇA. CONTRATO VERBAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. PROVAS TESTEMUNHAL E DEPOIMENTO PESSOAL DOS CONTRATANTES. DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. NÃO PAGAMENTO DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS. 1 - O CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, EM SEU ARTIGO 104, ESTABELECE A LIBERDADE DE FORMAS. ASSIM, O CONTRATO DE LOCAÇÃO, POR SER UM NEGÓCIO JURÍDICO, QUE NÃO NECESSITA DE FORMA SOLENE, PODE SER CONVENCIONADO VERBALMENTE ENTRE OS INTERESSADOS. 2 - A RELAÇÃO LOCATÍCIA ESTÁ COMPROVADA NOS AUTOS, CONFORME OS DEPOIMENTOS PESSOAIS DE UM DOS CONTRATANTES E DE TESTEMUNHAS, SENDO, OS CONTRATANTES RESPONSÁVEIS POR EVENTUAIS PREJUÍZOS SUPOSTOS PELO AUTOR E PELO PAGAMENTO DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS**

**CONTRATADOS. 3 - RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS. SENTENÇA MANTIDA <sup>2</sup>.**

**Ementa: CIVIL - AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGÉIS - CONTRATO VERBAL - RECONHECIMENTO TÁCITO - ÔNUS DA PROVA. ADMITINDO O RÉU, EM SUA DEFESA, NÃO APENAS A OCUPAÇÃO DO IMÓVEL, MAS TAMBÉM O PAGAMENTO DOS QUE CHAMOU DE "ENCARGOS ACESSÓRIOS À LOCAÇÃO", PODE-SE AFIRMAR A EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. RECONHECIDO O PACTO LOCATÍCIO, CABIA AO LOCATÁRIO COMPROVAR O ALEGADO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES COBRADAS<sup>3</sup>.**

**III - PEDIDO**

*Ex positis*, requer:

- a) A concessão dos benefícios da Justiça Gratuita, por ser o autor economicamente hipossuficiente;
- b) A citação da requerida para apresentar resposta, caso queira, sob pena de sofrer os efeitos da revelia;
- c) Seja julgado procedente o pedido, decretando-se a RESCISÃO do contrato de locação e o conseqüente DESPEJO da ré, autorizando-se previamente o uso de força policial para o caso de resistência ao cumprimento do mandado;

---

<sup>2</sup> **Classe do Processo** : 2006 01 1 033724-9 APC - 0033724-16.2006.807.0001 (Res.65 - CNJ) DF; **Registro do Acórdão Número** : 393134; **Data de Julgamento** : 26/08/2009; **Órgão Julgador** : 4ª Turma Cível; **Relator** : ARLINDO MARES

<sup>3</sup> **Classe do Processo** : APELAÇÃO CÍVEL 1999 04 1 000308-5 APC - 0000308-92.1999.807.0004 (Res.65 - CNJ) DF; **Registro do Acórdão Número** : 151340; **Data de Julgamento** : 05/11/2001; **Órgão Julgador** : 4ª Turma Cível; **Relator** : SÉRGIO BITTENCOURT

d) Seja condenada a ré no pagamento dos aluguéis aludidos que perfazem hoje o total de R\$ XXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), conforme já descritas na presente peça, além daqueles ocorridos até a data da efetiva desocupação do imóvel, com juros e correção monetária;

e) A condenação da requerida ao pagamento das custas e honorários advocatícios, a serem revertidos em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento do CEAJUR - PROJUR (art. 1º, da Lei Complementar Distrital nº 744, de 04.12.2007), devendo ser recolhidos junto ao Banco de Brasília-BRB, através de DAR (Documento de Arrecadação) com o código XXXX - Honorários Advocatícios.

Requer provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, em especial pela prova testemunhal, pela documental e pelo depoimento pessoal do autor.

Dá-se à causa o valor de R\$ XXXX (XXXXXXX).

Nestes termos, pede deferimento.

XXXXXXX, XX de XXXX de XXXX.

---

**XXXXXXX**

Requerente

Defensora Pública do Distrito Federal

---

**XXXXXXX**

CEAJUR 9471

---

**XXXXXXX**

CEAJUR 10.899

Rol de Testemunhas:

**FULANO DE TAL**

Endereço: **XXXXXXXX**

CEP **XXXXXXXX**

Telefone: **XXXXXXXX**

**FULANO DE TAL**

Endereço: **XXXXXXXX**

CEP **XXXXXXXX**

Telefone: **XXXXXXXX**

**FULANO DE TAL**

Endereço: **XXXXXXXX**

CEP **XXXXXXXX**

Telefone: **XXXXXXXX**