MODELO DE NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Inadimplência de aluguel — inclusive em locação verbal

NOTIFICANTE (LOCADOR)
Nome completo: _____
CPF/CNPJ: _____ Telefone/e-mail: _____
Endereço para correspondência: _____

NOTIFICADO (LOCATÁRIO)
Nome completo: _____
CPF: _____ Telefone/e-mail: _____
Endereço do imóvel alugado: _____

ASSUNTO: Notificação de inadimplência de aluguel e encargos da locação

Prezado(a) Sr.(a) **[NOME DO LOCATÁRIO]**,

Na qualidade de proprietário(a)/locador(a) do imóvel situado em **[ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL]**, venho, por meio desta, NOTIFICÁ-LO(A) formalmente acerca da existência de valores pendentes relativos à locação do referido imóvel, ajustada entre as partes [por escrito/verbalmente].

1. Valores em aberto

Competência	Vencimento	Aluguel (R$)	Encargos/outros (R$)	Total (R$)
_____	___/___/____	_____	_____	_____
_____	___/___/____	_____	_____	_____
_____	___/___/____	_____	_____	_____
_____	___/___/____	_____	_____	_____
			TOTAL	**R$** _____

Além dos valores acima, poderão ser considerados os encargos previstos no ajuste entre as partes e permitidos pela legislação, desde que discriminados e demonstrados. Demonstrativo detalhado: [DESCREVER OU ANEXAR MEMÓRIA DE CÁLCULO].

2. Solicitação

Diante do exposto, solicito que V.Sa. regularize os valores discriminados acima, no montante de **R$ [VALOR TOTAL]**, mediante pagamento para [INFORMAR MEIO/CHAVE/CONTA PARA PAGAMENTO], ou apresente contato para tratar da regularização, no prazo de **[NÚMERO] dias corridos**, contados do recebimento desta notificação.

O prazo acima é indicado pelo(a) notificante para esta tentativa de solução extrajudicial e não deve ser confundido com prazo legal para purgação da mora em eventual ação judicial.

3. Consequências da ausência de regularização

Caso não haja pagamento ou composição dentro do prazo indicado, poderão ser adotadas as medidas judiciais cabíveis para cobrança dos valores devidos e, quando aplicável, para retomada do imóvel por meio de ação de

despejo, nos termos da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), sem prejuízo de outros direitos legalmente assegurados às partes.

Esta notificação não autoriza a retirada de bens do imóvel, a troca de fechaduras, o corte de serviços essenciais ou qualquer forma de retomada forçada por iniciativa própria do locador.

4. Forma de contato

Para tratar do assunto, entre em contato pelo telefone/e-mail [CONTATO], em horário [HORÁRIO, SE APLICÁVEL].

[CIDADE/UF], _____ de _____ de _____.

_____

[NOME DO(A) NOTIFICANTE]
CPF/CNPJ: [NÚMERO]

COMPROVANTE DE RECEBIMENTO (preenchimento pelo destinatário)

Declaro que recebi uma via desta notificação em ____/____/_____.

Nome: _____

Assinatura: _____

ORIENTAÇÕES IMPORTANTES ANTES DE UTILIZAR

• Preencha todos os campos e confira os valores. Anexe demonstrativo da dívida e, se possível, cópias dos comprovantes pertinentes.

• Envie por meio que permita comprovar o conteúdo enviado e o recebimento (por exemplo, Cartório de Títulos e Documentos ou correspondência com aviso de recebimento). Guarde cópia integral e comprovante.

• Em locação verbal, preserve provas da relação locatícia, como transferências, recibos, mensagens e testemunhas. A validade e os efeitos da locação dependem das circunstâncias e das provas disponíveis.

• A notificação extrajudicial não substitui a ação de despejo e, por si só, não retoma a posse do imóvel. Não remova pertences nem troque fechaduras.

• O prazo de 15 dias para pagamento integral previsto no art. 62, II, da Lei nº 8.245/1991 está relacionado à citação em ação de despejo por falta de pagamento, nas condições legais; não é prazo automático desta notificação extrajudicial.

Modelo geral para fins informativos. Recomenda-se revisão por advogado(a) antes do envio, especialmente quando houver discussão sobre a existência da locação, valores, garantias, prazo contratual ou necessidade de desocupação. Legislação: Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).