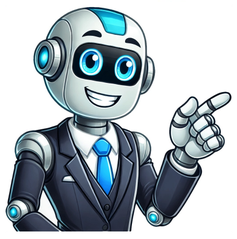
Continue



Quem entrega a ordem de despejo

Receber uma ordem de despejo pode ser extremamente angustiante para quem aluga um imóvel, trazendo incertezas e dúvidas sobre como deixar o imóvel. Mas, se você se encontra nessa situação, saiba que existem medidas que podem ser tomadas para contestar essa ação judicial e proteger seus interesses e direitos como inquilino. Independente do motivo, é essencial saber quais procedimentos legais devem ser seguidos tanto pelo locador quanto pelo locatário. Neste artigo, abordaremos de forma clara e acessível os passos que você pode tomar ao receber uma ordem de despejo, e as possíveis maneiras de contestar a ação judicial. A ação ou ordem de despejo é um procedimento previsto pela Lei do Inquilinato (8.245/91) que permite ao proprietário de um imóvel remover o inquilino residente, retomando assim o direito de uso do bem. No entanto, conseguir a aprovação do pedido de desocupação do imóvel alugado não é uma tarefa fácil. Isso porque a legislação estabelece uma série de requisitos que devem ser cumpridos para que seja possível retomar a posse do imóvel. Além disso, a desocupação deve ser solicitada pelos meios judiciais, o que concede ao inquilino o direito de contestar a ação de despejo. Somente no caso de a ação ser julgada procedente que é exigida a saída do locatário. Existem quatro causas previstas pela legislação para ajuizar uma ação de despejo. São elas: atraso no pagamento; descumprimento contratual (quebra das regras condominiais, causar dano à propriedade, etc.); recusa em sair do imóvel após o fim do contrato; morte do locatário; utilização pelo proprietário do imóvel; necessidade de reformas e reparos na construção, desde que sejam urgentes e impossibilitem a habitação do imóvel durante o período de obras. Diante de qualquer uma dessas situações, o locador pode pedir o despejo, tanto de forma judicial quanto extrajudicial. Até o momento, não existe um trâmite de despejo extrajudicial no Brasil. A notificação extrajudicial serve mais como uma “demonstração de boa-fé”, em que o locador dá a oportunidade de desocupação sem envolver a Justiça, para não causar tanta confusão. Então, diante de uma notificação extrajudicial, o ideal é conversar com um advogado especialista em contestação de ação de despejo, para saber se realmente é necessário sair do imóvel. Como o nome sugere, a ordem de despejo judicial se dá por meio do sistema judiciário. Aqui está uma visão geral de como o processo de despejo: Notificação ao locatário: o locador deve notificar formalmente sobre a intenção de retomar o imóvel, o que geralmente é feito por meio de uma carta de notificação contendo um prazo para desocupação voluntária do imóvel. Ação judicial: se o locatário não desocupar o imóvel dentro do prazo, o locador pode entrar com uma ação judicial de despejo. Tramitação do processo: a solicitação de despejo é analisada pelo juiz responsável e o locatário pode apresentar sua defesa no prazo estabelecido pela lei. Audiência de conciliação: em muitos casos, antes de uma decisão ser tomada, é realizada uma audiência de conciliação, na qual o locador e o locatário podem tentar resolver o problema por acordo mútuo. Decisão judicial: após considerar as argumentações de ambas as partes, o juiz emitirá uma decisão sobre o despejo. Cumprimento da ordem de despejo: se o locatário não desocupar o imóvel voluntariamente dentro do prazo estabelecido, o locador pode solicitar auxílio da força policial para fazer cumprir a ordem de despejo. A defesa é um direito do locatário, especialmente nos casos em que a motivação da ordem de desocupação é descabida. O inquilino deve apresentar argumentos que favoreçam sua permanência no imóvel. Você pode contestar uma ação de despejo por falta de pagamento, por exemplo, provando que está com os alugueis e encargos em dia. Além disso, mesmo que exista um débito, você tem 15 dias para quitar a dívida e evitar o despejo. Porém, caso você seja acionado na Justiça pelo mesmo motivo em menos de dois anos, não é possível evitar o despejo, mesmo mediante pagamento. Vale ressaltar que também cabe a contestação da ação de despejo em locação comercial. Quando uma liminar de despejo é concedida, ela é uma decisão provisória, sujeita a revisão e contestação. Então sim, é possível derrubar uma liminar de despejo, mas isso requer a apresentação de argumentos sólidos e fundamentados perante o tribunal competente. Também pode te interessar: Como fazer um contrato de aluguel de imóvel?Execução de aluguel atrasadoComo funciona a ação de despejo? Para contestar a ação de despejo é necessário apresentar uma defesa que pode consistir, entre outras alegações, em: arguição de incompetência (absoluta ou relativa) do juiz; pedido de impedimento do juiz; pedido de suspeição do juiz; contestação quanto ao mérito do pedido. A contestação é extremamente importante, pois é o meio para apresentar as razões pelas quais o pedido de ordem de despejo deve ser negado pelo Tribunal. Assim sendo, é fundamental que, ao contestar a ação de despejo você elabore a defesa em conformidade com a legislação, incluindo os seguintes requisitos previstos pelo art. 379 do CPC: o juízo a que é dirigida; a qualificação das partes; as provas que pretende produzir. Importante ressaltar que o desenvolvimento da ação de despejo é um processo extremamente burocrático e deve seguir as previsões legais à risca. Por isso, o especialista é indispensável. O advogado especialista pode te orientar e indicar quais documentos podem ser utilizados para contestar a ação de despejo, além de que a defesa só pode ser apresentada no processo por intermédio de profissional. Caso você, inquilino, seja alvo de ameaças ou sofra algum prejuízo, é possível entrar com um pedido de danos morais. Para isso, o locatário pode propor uma reconvenção na própria contestação, que é um recurso previsto pelo CPC no qual o inquilino manifestará uma pretensão própria em face do locador, sem precisar ajuizar uma nova ação judicial para pleitear seus direitos. O prazo para contestar a ação de despejo é previsto pela Lei do Inquilinato e pelo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105). De acordo com a Lei do Inquilinato, o locatário (ou seu fiador) pode contestar a ação de despejo em até 15 dias. Nos processos por inadimplência, é necessário quitar a dívida dentro desse prazo. Esses 15 dias são contados a partir da data em que o comprovante de citação foi juntado ao processo ou da juntada do aviso de recebimento no processo, pois assim comprova-se a ciência do locatário quanto à ação apresentada. Caso o juiz determine tentativa de conciliação, o CPC prevê que o prazo de 15 dias deve ser contado a partir da data da audiência. O CPC também determina que o método de contagem desses 15 dias deve ser em dias úteis. O contato conosco pode ser feito através do formulário no site, WhatsApp ou pelo telefone (11) 3181-5581. É possível enviar documentos de forma totalmente digital. Imagens: Freepik (@freepik) A Ordem de Despejo é um documento legal que permite ao locador retirar um inquilino do imóvel por descumprimento do contrato. Ao receber a ordem, o inquilino deve verificar a legalidade, considerar negociar com o locador e prepáralo para desocupar o imóvel dentro do prazo estipulado.A Ordem de Despejo é um tema relevante para locadores e locatários, especialmente em situações de inadimplência. Entender como essa ordem funciona é essencial para proteger seus direitos tanto na perspectiva do locador quanto do locatário. Neste artigo, vamos analisar as etapas do processo de despejo, desde a notificação até as possíveis ações judiciais.O que é Ordem de Despejo?A Ordem de Despejo é um documento legal que autoriza o proprietário de um imóvel a retirar um inquilino do local, geralmente devido a inadimplência no aluguel. Esse processo é um mecanismo que protege os direitos do locador, permitindo que ele recupere a posse do imóvel quando há violação do contrato por parte do locatário.Como Funciona a Ordem de Despejo?Após notificar o inquilino sobre a rescisão do contrato de aluguel, o locador pode entrar com um pedido na justiça para obter a Ordem de Despejo. Essa solicitação deve ser acompanhada de documentação que comprove a dívida e a notificação prévia ao locatário.Importância da Ordem de DespejoO objetivo principal da Ordem de Despejo é assegurar que o proprietário do imóvel tenha seus direitos respeitados. Esse processo é fundamental para manter a segurança jurídica das relações de aluguel, garantindo que o locador possa agir em caso de descumprimento do contrato.Direitos do LocatárioEmbora a Ordem de Despejo seja uma ferramenta de proteção para o locador, os inquilinos também possuem direitos. Eles têm o direito de ser notificados adequadamente sobre a situação e de contestar a ordem judicialmente se acreditarem que seus direitos foram violados.Passos para receber uma notificação de despejoReceber uma notificação de despejo pode ser uma situação estressante. No entanto, é importante saber como agir assim que receber esse aviso. Aqui estão os passos que você deve seguir:1. Leia a Notificação Com AtençãoQuando você recebe uma notificação de despejo, a primeira coisa a fazer é lê-la cuidadosamente. Verifique as informações, como a data limite para desocupar o imóvel e o motivo do despejo. Essa notificação deve conter detalhes sobre a dívida e a forma como você pode pagar.2. Verifique a Legalidade da NotificaçãoCertifique-se de que a notificação foi feita de forma legal. O locador deve seguir as regras estipuladas pela legislação local. Você pode consultar um advogado para confirmar a validade do documento e entender melhor seus direitos.3. Tente Resolver a Situação com o LocadorAntes de tomar qualquer medida legal, é recomendável tentar conversar com o locador. Muitas vezes, um acordo pode ser alcançado, como um plano de pagamento para cobrir a dívida. Isso pode evitar o processo judicial e o despejo.4. Prepare-se para a Ação LegalSe o despejo for inevitável, comece a se preparar. Isso inclui procurar um novo lugar para morar e organizar sua documentação. Caso o locador entre com uma ação judicial, você terá que comparecer à audiência e apresentar sua defesa.5. Busque Orientação JurídicaÉ aconselhável buscar a ajuda de um advogado especializado em direito imobiliário. Ele pode orientar você sobre os passos legais e ajudar a proteger seus direitos durante o processo de despejo.Direitos do locador durante o processo de despejoDurante o processo de despejo, os locadores têm direitos importantes que garantem a proteção de seus interesses. Aqui estão os principais direitos que você deve conhecer:1. Direito à NotificaçãoO locador tem o direito de notificar o inquilino sobre a rescisão do contrato de aluguel. Essa notificação deve ser realizada seguindo os procedimentos legais, informando o motivo do despejo e o prazo que o locatário tem para desocupar o imóvel.2. Direito à Ação JudicialSe o inquilino não desocupar o imóvel dentro do prazo estipulado, o locador tem o direito de recorrer à justiça. Ele pode entrar com uma ação de despejo para buscar a ordem judicial que permitirá a desocupação do imóvel.3. Direito à Recuperação de Valores DevidosAlém de recuperar a posse do imóvel, o locador pode solicitar na justiça a recuperação de valores devidos, como aluguéis atrasados e despesas relacionadas ao imóvel. Isso pode incluir taxas por danos ao imóvel ou contas não pagas durante o período de locação.4. Direito a Proteger seu ImóvelO locador tem o direito de proteger seu imóvel e garantir que ele esteja em boas condições. Isso significa que ele pode inspecionar o imóvel em horários previamente combinados e assegurar que o locatário cumpra com as cláusulas do contrato.5. Direito à Privacidade Durante o ProcessoÉ importante lembrar que o locador também tem direitos de privacidade e segurança. Durante o processo de despejo, ele não deve ser assediado ou sofrer ameaças de forma alguma por parte do inquilino.Ações de despejo na justiça: como funcionamAs ações de despejo na justiça são processos legais que os locadores podem utilizar para recuperar a posse de seu imóvel quando um inquilino não cumpre as obrigações do contrato. Aqui está como essas ações funcionam:1. Ingresso da Ação JudicialO primeiro passo é que o locador ingresse com uma ação de despejo no tribunal competente. Para isso, é necessária a coleta de documentos que comprovem a relação de locação, a inadimplência do inquilino e a notificação prévia.2. Notificação ao InquilinoApós o ingresso da ação, o juiz determina a notificação do inquilino, que deve ser feita de forma oficial e prevista pela lei. Essa notificação informa ao locatário sobre a ação em processo e oferece a oportunidade de apresentar a sua defesa.3. Defesa do InquilinoO inquilino tem o direito de contestar a ação judicial. Ele pode apresentar uma defesa, contestando os motivos que levaram ao despejo ou apresentando provas de que a inadimplência não ocorreu. É fundamental que essa defesa seja bem elaborada.4. AudiênciaApós a apresentação das defesas, o juiz marcará uma audiência onde ambas as partes poderão expor seus argumentos. Essa é uma etapa crucial, pois o juiz ouvirá as alegações do locador e do inquilino antes de tomar uma decisão.5. SentençaApós a audiência, o juiz tomará uma decisão. Se o juiz favorecer o locador, emitirá uma Ordem de Despejo, permitindo que o inquilino seja removido do imóvel. Se decidir a favor do inquilino, a ação será arquivada e ele poderá permanecer no imóvel.O que fazer se eu receber uma Ordem de Despejo?Receber uma Ordem de Despejo pode ser um momento angustiante, mas é importante saber como agir de maneira adequada e legal. Aqui estão os passos que você deve seguir:1. Leia a Ordem de Despejo Com AtençãoO primeiro passo é ler a ordem cuidadosamente. Veja a razão do despejo e o prazo que você tem para desocupar o imóvel. Anote todas as informações importantes, como datas e requisitos.2. Verifique a Legalidade da OrdemConfirme se a ordem foi emitida de acordo com a legislação aplicável. Se você acredita que a ordem é injusta ou inválida, consulte um advogado especializado em direito imobiliário para entender suas opções legais.3. Tente Negociar com o LocadorAntes de sair do imóvel, pode ser útil entrar em contato com o locador. Muitas vezes, pode-se chegar a um acordo, como um plano de pagamento para quitar dívidas ou prazos mais curtos para a desocupação.4. Prepare-se para a MudançaSe a ordem for válida e você não conseguir chegar a um acordo com o locador, comece a se preparar para a mudança. Procure um novo local para morar e organize suas coisas com antecedência. Isso pode ajudar a minimizar o estresse.5. Busque Ajuda Jurídica se NecessárioSe a situação não se resolver amigavelmente, busque a orientação de um advogado. Ele pode auxiliar na defesa de seus direitos e, se necessário, na contestação da ordem de despejo perante o tribunal.Em suma, conhecendo seus direitos e obrigaçõesReceber uma Ordem de Despejo pode ser desafiador, mas compreender seus direitos e deveres como locatário é crucial. Ao seguir as orientações sobre como agir, desde a leitura atenta da notificação até buscar ajuda jurídica, você estará mais bem preparado para enfrentar essa situação.Cada passo no processo, desde a notificação até as possíveis ações judiciais, deve ser encarado com seriedade. Tanto locadores quanto locatários devem ter clareza sobre seus direitos legais, buscando soluções amigáveis sempre que possível.Por fim, não hesite em buscar orientação legal se precisar, pois um profissional pode fornecer suporte vital e ajudar a proteger seus interesses durante todo o processo.FAQ – Perguntas frequentes sobre Ordem de DespejoO que é uma Ordem de Despejo?Uma Ordem de Despejo é um documento legal que autoriza o proprietário a retirar um inquilino do imóvel devido a violação do contrato, como inadimplência.Quais são os direitos do locatário ao receber uma Ordem de Despejo?O locatário tem o direito de ser notificado adequadamente e de contestar a ordem judicialmente caso acredite que seus direitos foram violados.O que fazer se eu receber uma notificação de despejo?Leia a notificação com atenção, verifique sua legalidade, tente negociar com o locador e se prepare para a mudança ou busque ajuda jurídica.Como funciona o processo de despejo na justiça?O locador deve ingressar com uma ação judicial, notificar o inquilino, e o inquilino terá a oportunidade de se defender antes da decisão do juiz.O que devo fazer se a Ordem de Despejo for válida?Se a ordem for válida, comece a se preparar para a mudança, procure um novo local e considere buscar orientação legal se necessário.Posso contestar uma ordem de despejo?Sim, você pode contestar a ordem apresentando uma defesa no tribunal, argumentando contra os motivos do despejo. A ordem de despejo é um tema importante e complexo no campo do direito imobiliário. Essa ordem é uma ação legal que permite ao proprietário ou locador recuperar a posse de um imóvel, fazendo com que a pessoa que o ocupa no momento o desocupe. Mas quem é responsável por emitir essa ordem? Entender o processo de obtenção da ordem de despejo é essencial tanto para proprietários quanto para inquilinos, a fim de proteger seus direitos e cumprir as exigências legais.A ordem de despejo só pode ser emitida por um tribunal ou autoridade judiciária competente.Existem requisitos legais específicos que devem ser atendidos para que a ordem de despejo seja solicitada e concedida.Tanto proprietários quanto inquilinos precisam estar cientes de seus direitos e obrigações relacionados à ordem de despejo.Contar com a orientação de um advogado especialista em direito imobiliário pode ser essencial para navegar com segurança nesse processo.Compreender a dinâmica da ordem de despejo é fundamental para promover um relacionamento mais saudável entre proprietários e inquilinos.A ordem de despejo é uma ação judicial que permite ao proprietário ou locador recuperar a posse de um imóvel, fazendo com que o ocupante o desocupe. Essa medida só pode ser aplicada por meio de uma decisão judicial, seguindo os requisitos legais estabelecidos na Lei do Inquilinato (lei federal n. 8.245/1991).A ordem de despejo é um instrumento legal que permite ao proprietário ou locador retomar a posse de um imóvel quando há uma situação de inadimplência do inquilino, descumprimento de cláusulas contratuais ou término do prazo de locação. Esse processo deve respeitar as garantias legais do inquilino e seguir os procedimentos estabelecidos na legislação vigente.Existem diversas razões pelas quais um proprietário pode solicitar a ordem de despejo, entre elas:Falta de pagamento do aluguelDescumprimento de cláusulas contratuaisTérmino do prazo de locaçãoNecessidade de realizar reparos emergenciais no imóvelUso próprio ou de familiares do proprietárioIndependentemente do motivo, o proprietário deve seguir os procedimentos legais para solicitar a ordem de despejo junto ao tribunal competente.Principais motivos para solicitar uma ordem de despejoDescrição Falta de pagamento do aluguelQuando o inquilino deixa de pagar o aluguel acordado no contrato de locação.Descumprimento de cláusulas contratuaisQuando o inquilino não cumpre com as obrigações estabelecidas no contrato de locação.Término do prazo de locaçãoQuando o contrato de locação chega ao seu fim e o inquilino se recusa a deixar o imóvel.Necessidade de realizar reparos emergenciaisQuando o proprietário precisa realizar urgentes reparos no imóvel e o inquilino se nega a desocupá-lo temporariamente.Uso próprio ou de familiaresQuando o proprietário precisa do imóvel para seu próprio uso ou de familiares.Para solicitar a ordem de despejo de um imóvel, é necessário reunir alguns documentos essenciais. O primeiro passo é obter o contrato de locação reconhecido em cartório, além de documentos pessoais do requerente. Também é fundamental apresentar comprovantes de dívida, como boletos em aberto e cheques devolvidos, juntamente com registros de tentativas de cobrança.Contrato de locação reconhecido em cartórioDocumentos pessoais do requerenteComprovantes de dívida (boletos em aberto, cheques devolvidos)Registros de comunicações para tentativas de cobrançaProcuração ad judiciaApós a reunião desses documentos, o próximo passo é ajuizar o pedido de ordem de despejo com as informações e provas necessárias. A autoridade judicial pode solicitar documentos adicionais durante o processo, a depender das particularidades do caso.Comprovar o valor do aluguel devidoFazer a cobrança de pagamento com a ajuda de um advogado de locaçãoAjuizar o pedido de ordem de despejo com os documentos necessáriosAguardar a decisão da JustiçaEm caso de não desocupação voluntária, solicitar a retirada do inquilino com a ajuda de um oficial de justiça e autoridades policiaisO processo de obter uma ordem de despejo pode ser complexo e exige o acompanhamento de um advogado de propriedade imobiliária especializado. Esse profissional pode fornecer a consultoria jurídica para inquilinos e garantir a defesa contra despejo, sempre respeitando a legislação de locação e os direitos dos proprietários e inquilinos.Tanto inquilinos quanto proprietários de imóveis podem ter dúvidas sobre o processo de ordem de despejo. Por isso, é importante que o corretor de imóveis conheça as regras e fique atento a eventuais mudanças na legislação de locação para orientar seus clientes da melhor forma. Caso o cliente deseje acionar um inquilino por ação de despejo, ou ele próprio seja acionado por uma ação desse tipo, é recomendável que procure um advogado especialista no tema.Um advogado de propriedade imobiliária especializado poderá esclarecer dúvidas, orientar sobre os procedimentos legais e defender os interesses da parte, seja do proprietário ou do inquilino. Ele poderá fornecer consultoria jurídica para inquilinos e ajudar na defesa contra despejo, garantindo que os direitos dos proprietários e inquilinos sejam respeitados.Além disso, um advogado experiente, como os profissionais da Vieira Braga Advogados, pode identificar possíveis brechas na legislação de locação e adotar as medidas cabíveis para proteger os interesses do seu cliente, seja na ação de despejo ou na ordem de despejo.“Ter um advogado especialista em despejo residencial garante que o processo seja conduzido de forma correta e que os direitos de todas as partes sejam respeitados.”A ordem de despejo é entregue por um oficial de justiça, que notifica o ocupante sobre o prazo para desocupação do imóvel conforme decisão judicial.Uma ordem de despejo é emitida por um juiz e cumprida por um oficial de justiça, que notifica o ocupante sobre o prazo e os procedimentos para desocupação.O tempo para uma ordem de despejo ser emitida varia conforme o andamento do processo judicial, podendo levar de semanas a meses, dependendo do caso.Sim, a notificação prévia ao inquilino é recomendada para formalizar a intenção de desocupação e tentar resolver o conflito antes de entrar com a ação de despejo.A ordem de despejo da Caixa ocorre quando o imóvel financiado é leiloado devido à inadimplência. Após o leilão, o novo proprietário pode solicitar a desocupação, geralmente por via judicial. A Caixa notifica o ocupante antes do leilão e, caso ele não deixe o imóvel, o processo de despejo pode ser iniciado pelo arrematante.A ordem de despejo é um processo complexo que envolve diversos requisitos legais e procedimentos que devem ser seguidos com atenção tanto pelo proprietário quanto pelo inquilino. Sendo assim, é essencial que corretores imobiliários estejam bem informados sobre esse assunto para orientar adequadamente seus clientes, sejam eles proprietários ou inquilinos.Além disso, a contratação de um advogado de propriedade imobiliária especializado em ação de despejo é fundamental para garantir a proteção dos direitos e interesses de todas as partes envolvidas no processo de despejo residencial. Dessa forma, é possível evitar possíveis conflitos e garantir que a legislação de locação seja devidamente respeitada.Em resumo, a ordem de despejo é um tema que requer atenção e cuidado, e a consultoria jurídica para inquilinos e defesa contra despejo são essenciais para assegurar os direitos dos proprietários e inquilinos. Nesse sentido, a Vieira Braga Advogados está à disposição para prestar o assessoramento jurídico necessário em todas as etapas desse processo. O caso do cantor Belo e a mulher dele, Gracyanne Barbosa, que receberam uma ordem de despejo de um imóvel alugado por eles em São Paulo, chamou a atenção para o risco de descumprimento do contrato. A desocupação feita por via judicial costuma acontecer quando quem aluga um imóvel acumula atrasos no pagamento do aluguel.Este é o último recurso usado pelos proprietários que têm problemas legais com seus inquilinos, mas os procedimentos para solicitação do despejo são bem mais simples do que muitas pessoas imaginam. No caso do casal, o proprietário rescindiu o contrato e cobrou o pagamento de aluguéis, IPTU e contas de consumo em atraso, num total de R$ 221.159,86.Como acontece o despejo?Uma ordem de despejo é emitida pela Justiça após um proprietário acioná-la para retirar quem está morando em seu imóvel. A ação está prevista na Lei do Inquilinato (lei federal n. 8.245/1991).Em um contrato de aluguel, ambas as partes assinam um acordo e, por isso, deveriam cumprir com as cláusulas. Quando isso não ocorre, por exemplo quando o inquilino não paga o aluguel, a Justiça autoriza a desocupação.Antes do despejo, várias situações estão previstas em lei, como notificações e tentativas de negociações das dívidas.O que leva ao despejo?Há muitas razões específicas dispostas na lei, que podem resultar no procedimento:falta de pagamento;descumprimento de cláusula contratual;término do prazo para locação;rescisão de contrato não cumprida;morte do locatário (sem sucessor legítimo).Caso o inquilino se encaixe em uma dessas situações, recebe um pedido de desocupação do imóvel alugado. Caso se recuse a sair dentro do prazo estabelecido, então o proprietário pode entrar com uma ordem de despejo.Quais são os passos para a desocupação?O primeiro passo para uma ordem de despejo, de acordo com a Lei do Inquilinato, é quem aluga registrar o valor devido de aluguel.Depois, junto a um advogado especializado na lei ou um defensor público, o dono do imóvel faz uma petição inicial por falta de pagamento do aluguel, por exemplo, e assim cobra os valores e encargos.A próxima etapa é reunir todos os documentos necessários e ajuizar a ação. São eles:Contrato de Locação, que deve ser reconhecido em cartório;Boletos em aberto dos pagamentos, cheques devolvidos;Envio de notificações;Todos os registros de comunicação com o inquilino (conversas de Whatsapp, e-mail, telefonemas, etc);Comprovação de recebimento pelos Correios, ou Cartório.Feito isso, basta aguardar a decisão liminar ou sentença processual.Existe também a possibilidade de requerer liminarmente a desocupação do imóvel (mandado de despejo). O artigo 59 da Lei do Inquilinato diz:"Conceder - se - à liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo".Depois da audiência, uma ordem judicial autoriza ou não o despejo do inquilino, e a ação será acompanhada de um Oficial de Justiça e policiais.Abandono de imóvelUma situação muito comum é o inquilino abandonar o imóvel durante o processo de despejo e não quitar a dívida. Se ocorrer após ajuizada a ação, o locador poderá tomar posse do imóvel.Após a desocupação do imóvel, uma vistoria deve ser realizada para verificar o estado da edificação. Um vínculo de aluguel só é encerrado com a entrega do imóvel nas mesmas condições que o locatário recebeu, no início do contrato.Depois da vistoria, se forem constatados prejuízos ao imóvel, o proprietário pode entrar com ação judicial para cobranças contratuais pendentes, referentes aos encargos e danos.