

Rescisão de Contrato

- [Rescisão de contrato](#)
- [Simulação da rescisão](#)

Rescisão de contrato

Como iniciar a rescisão de contrato

Antes de iniciar a rescisão de contrato, **você precisa ter conversado** com as outras partes do seu contrato.

Se você não conversou com ninguém, entre em contato com eles e só depois volte nessa página para iniciar a rescisão.

Você pode iniciar a rescisão de contrato pelas telas de gerenciamento daquele imóvel alugado, no botão **Rescisão de contrato**.

Assim que acessar, a primeira pergunta que aparecerá ao usuário solicitante é se a outra parte está ciente da rescisão, a primeira pergunta é se as partes conversaram entre si para continuar o fluxo de rescisão.

Caso marcado como **Sim**, o fluxo continua permitindo a rescisão, caso marcado como **Não** o fluxo é interrompido e uma mensagem é exibida alertando, que as partes precisam conversar para continuar o fluxo.

No segundo passo, selecione uma resposta para a primeira pergunta, onde vamos conseguir identificar em qual cenário sua rescisão de contratos se encontra:

Alguém descumpriu o contrato: Alguma das partes do contrato rompeu uma das cláusulas e será necessário nosso setor jurídico analisar o caso ou entrar na justiça;

Rescisão de comum acordo: O contrato não vai terminar dentro do tempo previsto em contrato, mas vocês chegaram a um comum acordo para rescindi-lo, **será gerado um documento de rescisão** onde é necessário que as partes do contrato assinem para rescindir de fato;

Acabou o tempo previsto do contrato: O contrato vai terminar exatamente dentro do tempo previsto sem nenhum débito; Esta opção só é exibida se contrato ainda esteja dentro da duração original);

Confira, abaixo, tutoriais em vídeo sobre os motivos para encerrar um contrato e como fazê-lo:

<https://www.youtube.com/embed/UOlj18lrt3g?si=tCOvK9IUuj8fnRRa>

<https://www.youtube.com/embed/j-p5pSjKx3c?si=JZ-rCv1FOYxfoNQI>

Alguém descumpriu o contrato

Você deve selecionar o que foi descumprido do contrato. São exibidos opções diferentes para Responsáveis pelo imóvel e Inquilinos. Como algum dos clientes descumpriu uma das cláusulas do contrato, esse pedido de rescisão será analisado pela equipe jurídica da Mell.ro.

Preencha todos os detalhes possíveis que estão sendo exibidos na tela. Depois revise os detalhes e confirme o pedido de rescisão.

Uma vez que a rescisão for confirmada, agora é com nosso setor jurídico, que vai analisar o pedido e tomar as ações necessárias.

Você será comunicado pela nossa equipe de qualquer avanço.

Abandono de imóvel

Caso você, responsável pelo imóvel, tenha preenchido que o motivo da rescisão foi por abandono de imóvel, você vai passar por uma etapa a mais informando a importância de anexar evidências sobre o abandono de que esse imóvel foi de fato abandonado.

Rescisão de comum acordo

O contrato será rescindido fora do que foi estabelecido no documento original, para mais ou menos tempo previsto. Para que o contrato seja rescindido é necessário que você preencha qual foi o acordo acertado:

Qual número de parcelas do valor de acerto final: É possível selecionar em quantas parcelas será pago o valor de acerto final de rescisão.

Data de saída do imóvel e entrega das chaves: Selecionar qual será a data de saída do imóvel e entrega das chaves ao responsável pelo imóvel.

Simulação: Depois de selecionar os dois itens acima, você verá a simulação da rescisão. Para saber mais, [clique aqui](#).

Lembre-se de revisar todos os detalhes com atenção.

Uma vez que a rescisão for confirmada, serão disparadas notificações [para todos assinarem o termo de rescisão de contrato](#). É necessário que todas as partes assinem ou **o contrato não será rescindido e continuará ativo**.

Uma vez que todas as partes assinem o termo de rescisão, a rescisão do contrato é agendada para a data de saída preenchida.

O contrato é rescindido de fato ao atingir a data de saída do contrato.

Até quando posso assinar o termo de rescisão?

A rescisão de contrato é cancelada se uma das partes não assinar o termo de rescisão até a data de saída definida.

Caso a rescisão expire por falta de assinatura, é necessário criar novamente uma rescisão de contrato. Será gerado um novo termo de rescisão, que precisa ser

assinado por todos.

Hipótese: O inquilino tem valores a receber do responsável

Quando o inquilino tem valores a receber do responsável ele precisa ter seus dados bancários preenchidos para poder receber seu dinheiro. Para isso exibimos o [Modal de Completar cadastro](#) sempre que:

- O user é um inquilino
- Tem os campos de dados bancários vazios
- Deve receber algum reembolso no cálculo da rescisão

esse modal encaminha o usuário para a sua página de perfil, onde ele completará os dados

Acabou o tempo previsto no contrato

Como o contrato será encerrado exatamente na previsão de tempo e contrato, a data de saída do imóvel é automaticamente configurada para o último dia previsto no contrato. Revise os detalhes e confirmar o encerramento de contrato.

O contrato é rescindido de fato ao atingir a data de saída do contrato.

Novo agendamento de rescisão

Caso já tenha sido iniciada uma rescisão de contrato em um dos casos acima, mas vocês precisam editar qualquer um dos detalhes, o fluxo de rescisão continua disponível.

Basta que preencher novamente o fluxo para editar as informações já preenchidas.

Dúvidas frequentes

Alguém descumpriu o contrato

Entrar no judicial leva quanto tempo?

Pode levar meses ou até anos, dependendo da situação específica do contrato.

A Mell.ro sempre aconselha que a rescisão do contrato seja feita de forma amigável entre as partes, pois isso pode facilitar e agilizar a resolução das questões por meio de uma conversa. No entanto, ressaltamos que a decisão final é sua.

Vantagens da rescisão amigável

Na rescisão amigável, é importante conversar com a outra parte do contrato e chegarem a um comum acordo sobre os termos da rescisão. Desta forma, vocês preenchem o fluxo de rescisão de contrato e será gerado o termo de rescisão para assinatura.

Após a assinatura de todos, o contrato será agendado para rescisão de forma rápida e fácil.

Multa de rescisão

Multa de rescisão antes da duração por parte do Responsável?

Não há multa para o proprietário em caso de rescisão antecipada, isso porque o dono não pode tomar essa ação. Existem causas específicas para que o dono retome o imóvel antes do final da locação previstas na lei do inquilinato.

Multa de rescisão antes da duração por parte do Inquilino?

Será aplicada multa prevista em contrato que segue a lei do inquilinato.

Se o contrato estiver sendo rescindido, o sistema deve somar o equivalente a 10% do valor total da soma dos aluguéis que seriam devidos até o final da locação, considerados a partir do momento da rescisão.

Exemplo:

Se o contrato possuía duração de 12 meses e o inquilino pediu rescisão faltando 6 meses, com o valor do aluguel em R\$ 1.000,00.

É feito a seguinte soma:

(soma dos aluguéis faltando) x 10% = valor

$(1.000,00 * 6) \times 10\% = 600,00$

Existem razões que o inquilino pode rescindir o contrato de forma legal sem aplicar a multa rescisória, mesmo antes do vencimento como previsto na lei do inquilinato.

Em todos os casos aconselhamos que a rescisão deve ser comunicada com no mínimo 30 dias de antecedência para vistoria de saída e demais atos da devolução do imóvel, sendo a comunicação feita pelo entre as partes pelas negociações.

Negociação de valores de rescisão de contrato

- **Responsável com garantia de pagamentos:** Essa negociação fica por conta do responsável, pois a cobertura é apenas para os aluguéis. É orientado em caso de não pagamento, que busque orientação profissional em um escritório de advocacia especializado.
- **Responsável com Garantia de pagamento com danos:** A Mell.ro gera o pagamento e envia, caso não seja pago, a Mell.ro faz a cobertura do valor e cobra o inquilino. Se não houver o pagamento, encaminhamos o caso para o setor jurídico iniciar as tratativas judiciais.

Vistoria de saída

Como faço a vistoria de saída?

Você pode encontrar todos os detalhes da vistoria de saída [clikando aqui](#).

Danos no imóvel

Você pode encontrar todos mais detalhes sobre danos e a vistoria de saída clicando aqui.

Termo de rescisão de contrato

É preciso assinar o termo de rescisão de contrato?

Necessidade de Assinatura do Termo de Rescisão do Contrato de Locação na Mesma Forma: Artigo 472 do Código Civil.

O artigo 472 do Código Civil estabelece o princípio da adstrição formal, que significa que as partes devem obedecer à mesma forma na qual o contrato foi celebrado no momento de sua rescisão. Esse preceito legal é fundamental para

garantir a segurança jurídica e a estabilidade nas relações contratuais. No contexto de contratos de locação, isso implica que o termo de rescisão, também conhecido como termo de distrato, deve ser formalizado de acordo com as mesmas formalidades do contrato original.

Assim, se o contrato de locação foi assinado de forma escrita e formal, o termo de rescisão também deve ser elaborado por escrito e assinado pelas partes envolvidas. Esta previsão visa a evitar possíveis contestações sobre a validade da rescisão, garantindo que o procedimento de encerramento do contrato ocorra de maneira clara e transparente, respeitando os direitos e deveres das partes contratantes.

Ou seja, se o contrato de locação for criado e assinado pela plataforma [Mell.ro](#), ele deverá ser rescindido pela mesma plataforma, seguindo os mesmos trâmites.

Simulação da rescisão

O que é?

A simulação da rescisão de contrato é gerada em situações em que alguém descumpriu uma cláusula do contrato ou em rescisões de comum acordo.

Para você visualizar a rescisão, é necessário preencher as informações que são exibidas na tela.

O valor da simulação é o que vou pagar quando o contrato for rescindido?

Não, a simulação não reflete o que será pago quando o contrato rescindir de fato, ela é apenas uma projeção dos valores da rescisão para a situação atual do contrato.

A conta final de rescisão é feita sempre no momento em que o contrato é rescindido de fato, para que o cálculo reflita a situação do contrato.

Itens da simulação

Mês vigente

Na Mell.ro o inquilino sempre paga adiantado o aluguel, por isso, se a data de rescisão do contrato for no mês vigente, a simulação irá evidenciar o valor a ressarcir com o valor proporcional pago e não usufruído;

Aluguel usufruído

Se a data de rescisão for em um mês futuro, as cobranças em aberto são somadas ao cálculo da simulação considerando o tempo proporcional que o inquilino vai ficar no imóvel;

Reembolsos

Se existir um reembolso adicionado em uma cobrança futura ou na Vistoria de saída, são adicionados a simulação da rescisão.

Multa rescisória

Se o contrato estiver sendo rescindido pelo inquilino antes do prazo determinado no contrato, se aplica a multa rescisória.

Se o contrato for rescindido com uma data de saída antes de 30 dias de contrato, não deve ser aplicada a multa rescisória.

Como é feita a conta da multa rescisória:

Se o contrato tem duração de 12 meses e o inquilino pediu rescisão faltando 6 meses, com o valor do aluguel de R\$ 1.000,00
(soma dos aluguéis faltando) / 10% = valor
 $(1.000,00 * 6) / 10\% = 600,00$

Para contratos de 30 meses ou mais, o inquilino fica isento da multa rescisória caso tenham se passado 12 meses.

Multa por quebra contratual

Especificado no **item 10.1** do contrato essa multa é aplicada quando alguém quebra o contrato, podendo ser aplicada a ambas as partes. Essa multa é facultativa ao usuário lesado pela quebra de contrato, que poderá não cobrar a multa, sendo opcional.

A multa é equivalente ao valor do aluguel de 3 meses.

Exemplo:

Se o aluguel for R\$1.000,00, a multa prevista na rescisão, pegará esse valor e multiplicará por 3, totalizando, R\$3.000,00.

Da mesma forma o **item 10.3**, quando comunicada a rescisão com menos de 30 dias, a multa de equivalente a 3 meses também será cobrada e ela é facultativa ao usuário que está preenchendo a solicitação.

A multa poderá ser editada, mas nunca poderá ser maior que o valor de três aluguéis.

Aluguéis atrasados

Se o inquilino estiver com algum aluguel atrasado, é exibido no cálculo da simulação.

Se esses valores ainda estiverem em aberto quando o contrato for rescindido, são devidos a Mell.ro, uma vez que já foram garantidos ao responsável pelo imóvel.

Vistoria

A vistoria de saída só é aberta para edição no momento que a rescisão é confirmada e agendada de fato.

Com isso, é possível que seja levantados valores para descontar ou somar no cálculo final da rescisão.

Dúvidas frequentes:

Qual é a multa prevista na cláusula 10.1?

Essa é a multa aplicada contra a parte que descumprir o contrato (infrator do contrato), no valor equivalente a 3 (três) aluguéis.

Essa multa somente é aplicada quando não existe multa/penalidade específica. Por exemplo, a falta de pagamento já possui penalidade e multa específica (cláusula 3.4).

Portanto, caso uma parte descumpra o contrato e não possua penalidade/multa específica, a parte infratora deverá pagar 3 aluguéis em favor da parte inocente.

Como não aplicar a multa prevista na cláusula 10.1?

A multa somente é aplicável quando ocorre algum tipo de descumprimento do contrato.

Portanto para não ser aplicada a multa, basta a parte não descumprir com o contrato.

A parte inocente pode não cobrar a multa prevista na cláusula 10.1?

Sim, a cobrança de multa é faculdade da parte inocente.

Sendo assim a parte inocente poderá escolher se cobra ou não referida multa.

Qual é a multa prevista na cláusula 10.2?

A multa prevista na Cláusula 10.2 do Contrato de Locação é uma multa aplicada contra o Inquilino que desocupar o imóvel durante o prazo de locação (antes de seu término).

A multa possui previsão no artigo 4 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), que concede a possibilidade do Inquilino em desocupar (devolver) o imóvel durante o prazo de locação, desde que pague a multa proporcional ao tempo remanescente.

Sendo assim, caso o Inquilino possua interesse em devolver o imóvel durante o prazo de locação, ele poderá devolver mediante o pagamento de 10% (dez por

cento) do valor total da soma dos alugueis que seriam devidos até o final da locação.

Como não aplicar a multa prevista na cláusula 10.2?

A multa não será aplicada em duas hipóteses:

- Após decorridos 12 meses do prazo de locação (previsão na Cláusula 10.2);
ou
- Caso o Inquilino comunique o Responsável pelo Imóvel, com antecedência mínima de 30 dias, manifestando seu interesse em desocupar o imóvel.

Caso o Inquilino não cumpra o prazo de “aviso prévio” de 30 dias, ele ficará responsável pelo pagamento da multa.

Caso a locação já tenha ultrapassado 12 meses, a multa não será devida (mesmo não cumprido o prazo de aviso prévio).

O responsável pode não cobrar a multa prevista na cláusula 10.2?

A cobrança da multa é faculdade do Responsável pelo Imóvel.

Sendo assim, o Responsável pelo Imóvel poderá escolher se cobra ou não a multa.