

# 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.

Revision #3

Created 1 February 2024 12:56:32 by Vitor Manzochi

Updated 8 July 2024 17:15:17 by Fernando Willian Da Silva E Santos