

Imissão na Posse - Encerramento por Abandono do Imóvel

1. O que é Imissão na Posse?

A **Imissão na Posse** é o procedimento formal que permite ao proprietário (ou responsável pelo contrato) retomar o controle do imóvel e encerrar o contrato na plataforma quando o inquilino vai embora sem avisar.

2. Quando este fluxo deve ser usado?

Você deve usar este caminho quando perceber que o inquilino não está mais no imóvel, porém o encerramento do contrato ainda não foi feito na plataforma.

Exemplos de situações:

- **O inquilino foi embora e sumiu:** Ele desocupou o local, não entregou as chaves e não assinou a rescisão na plataforma;
- **O imóvel já está vazio:** Você confirmou presencialmente ou por vizinhos que ninguém mais mora lá, mas o contrato continua gerando cobranças no sistema;
- **O processo amigável travou:** Você tentou encerrar o contrato normalmente, mas o inquilino parou de responder e deixou o imóvel desocupado.

O contrato de locação da Mell.ro menciona, na cláusula 11.5, a possibilidade que o responsável possui de seguir com a imissão na posse extrajudicial em caso de

abandono.

11.5 Na hipótese de o **INQUILINO** abandonar o Imóvel, fica o **RESPONSÁVEL PELO IMÓVEL** autorizado a proceder com a imissão na posse de maneira extrajudicial, independentemente da propositura de ação judicial ou notificação prévia. O termo de imissão na posse extrajudicial substituirá o termo de entrega de chaves e servirá como documento apto a interromper a locação e as obrigações ora pactuadas, tais como a de cobrança do aluguel e demais encargos locatícios.

Importante: A falta de resposta do inquilino, por si só, **não comprova o abandono** do imóvel. É necessário que existam evidências de desocupação, obtidas por uma verificação realizada por iniciativa do próprio responsável pelo contrato.

3. Quem pode pedir o encerramento por abandono?

Apenas o responsável administrador do contrato indicado na plataforma da **Mell.ro**.

Ressaltamos que o administrador do contrato é o **único responsável pela veracidade da constatação de abandono** e pelas informações prestadas. A Mell.ro oferece este fluxo administrativo como uma opção para facilitar a gestão do contrato, para que o próprio responsável avalie os fatos e julgue qual é a forma mais adequada e segura de prosseguir.

4. Passo a Passo: O que fazer?

Passo 1: Constatação do Abandono

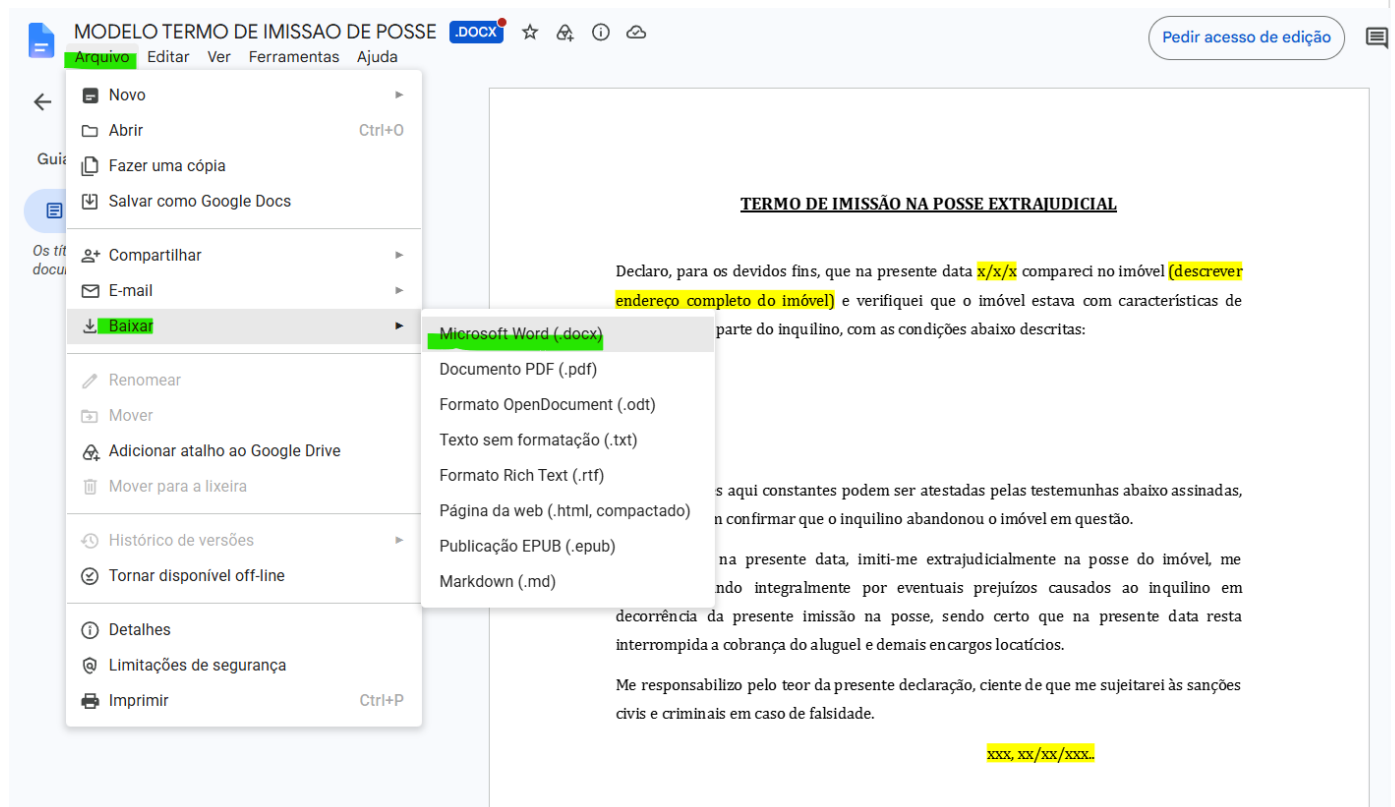
Ao comparecer ao imóvel, grave um vídeo no momento em que abrir a porta ou portão, registrando a data, o horário e as condições do local.

A Mell.ro solicitará esse registro junto com o Termo de Imissão de Posse. Além de ser essencial para o processo, a gravação serve como prova de segurança para proteger você de possíveis questionamentos do inquilino no futuro.

As evidências de abandono são obrigatórias para o aceite da solicitação.

Passo 2: Preenchimento do Termo de Imissão de Posse

Baixe o arquivo [Modelo - Termo de Imissão na Posse](#).



Você precisará preencher o documento de acordo com os itens marcados:

- Data em que você retomou o imóvel;
- Endereço completo do imóvel (igual a plataforma);
- Nome e CPF do inquilino;
- Um breve relato de como o imóvel foi encontrado;
- Local e data;
- Dados do responsável de **duas testemunhas** (Nome completo e CPF);

Assinar o documento juntamente com as testemunhas.

- Assinaturas a punho com reconhecimento de firma; ou
- Assinaturas digitais com hash de confirmação; ou
- Assinaturas digitais do GOV.br.

Passo 3: Solicitação via formulário

A solicitação deve ser solicitada através do formulário de [Solicitação de Imissão na Posse](#).

Nele você irá preencher os detalhes da solicitação e poderá escolher se as multas por **rescisão antecipada** e **quebra contratual** serão cobradas do inquilino.

Multa por quebra contratual

O termo de imissão na posse caracteriza a rescisão do contrato por quebra contratual por parte do inquilino. Nesses casos, conforme previsto em contrato, é aplicada multa equivalente a três aluguéis.

Você deseja cobrar a multa por quebra contratual?*

Selecione uma opção...

❗ Este campo é obrigatório.

Multa por Rescisão Antecipada (Contrato com menos de 12 meses)

Quando o contrato ainda está dentro dos primeiros 12 meses, a rescisão antecipada gera a cobrança da multa contratual prevista.

Você deseja cobrar a multa por rescisão antecipada?*

Selecione uma opção...

❗ Este campo é obrigatório.

Atenção:

O termo de imissão na posse deve ser apresentado apenas em casos confirmados de abandono do imóvel.

A responsabilidade pelo envio e uso correto desse documento é **totalmente do solicitante**.

Se o termo for utilizado fora das condições previstas, o corretor poderá responder pelas informações e medidas tomadas.

Logo depois, você deverá anexar no formulário o **Termo de Imissão** devidamente preenchido e assinado e as **evidências de abandono**, fotos/vídeos do momento da retomada do imóvel.

Anexe aqui o termo de imissão na posse.*

IMPORTANTE: O termo deve estar assinado por você e por duas testemunhas.

Solte seus arquivos aqui para [fazer upload](#)

Anexe aqui as evidências de abandono do imóvel*

Fotos/vídeos do momento da entrada no imóvel, estado das dependências do imóvel

Solte seus arquivos aqui para [fazer upload](#)

Leia atentamente todas as instruções do formulário e clique em **ENVIAR**.

Tudo certo! Recebemos sua solicitação e ela será analisada pela nossa equipe.

5. Próximos passos

Assim que o contrato for encerrado na plataforma:

1. **Prazo:** o retorno da solicitação é enviado por meio de notificação na plataforma em até três (3) dias úteis;
2. **Vistoria de saída:** Será liberado o prazo para envio das fotos e informações da vistoria de saída;
3. **Valores rescisórios:** Será emitido o boleto de rescisão com os débitos pendentes (se houver);
4. **Garantia e Danos:** Se houver estragos no imóvel, você poderá acionar a [Garantia de Danos](#) (conforme as regras do serviço);
5. **Novo aluguel:** O imóvel ficará livre na plataforma para você anunciá-lo e alugá-lo novamente.

Dúvidas Frequentes

Já existe um processo na Justiça para retomar o imóvel. Posso usar este fluxo?

Sim. Se você constatou que o imóvel está realmente desocupado, a imissão na posse é uma forma de agilizar o processo, rescindir o contrato e liberar o imóvel para uma nova locação.

Quando posso fazer o pedido?

Orientamos realizar a solicitação assim que identificar que o imóvel foi desocupado. Caso o abandono tenha acontecido há algum tempo, basta informar, no termo, a data exata em que você pegou as chaves ou entrou no imóvel.

Revision #7

Created 4 September 2026 16:46:41 by Samila Rodrigues

Updated 14 September 2026 20:00:46 by Samila Rodrigues