

Como rescindir um contrato de locação

A **rescisão** permite encerrar um contrato de locação antes ou ao final do prazo, registrando o motivo, calculando possíveis multas e definindo o encerramento das cobranças e do vínculo com o imóvel.

Antes da rescisão, o contrato pode passar pelo processo de **Aviso Prévio**, responsável por registrar a intenção de encerramento e definir até quando as faturas continuarão sendo geradas.

Navegação no Módulo

Boa tarde, João

Quarta-feira, 16 de Setembro

25 faturas atrasadas

+ Negócio

Imóvel

Contatos

Editar painel

1 Repasses com erro

2 Faturas vencendo hoje

6 Reajustes vencidos

4881 Eventos atrasados

2 Tickets atrasados

1 Vistorias atrasadas

32 Leads não lidos

261 Negócios com previsão vencida

4 Documentos aguardando assinatura

1 Pessoas aguardando aprovação

Resumo das cobranças no período selecionado

Resumo das faturas de cobrança para o período selecionado

37.25%

Faturas Recebidas

37.25%

13.79%

49.02%

19 liquidadas

7 A vencer

25 Atrasadas

62.75%

Faturas Pendentes

Contas a Receber em 7 dias

Resumo das cobranças do dia atual até os próximos 7 dias

16/12/2025	#151	#1184 - Sítio com 2 Quartos, Nereu Ramos - Jaraguá	10/10	+14.400,00
16/09/2026	6476	Não Pago Venda contrato #151 (16/12/2025 ~ 1d		
03/09/2026	#212	#1451 - Casa com 2 quartos para Locação - Zona	1/1	+9.500,00
16/09/2026	7264	Não Pago Venda contrato #212 (03/09/2026 ~ 1d		
17/09/2026	#1214	Escritório, Barragem - Rio do Sul, Marcos Eduardo	12/30	+3.000,00
17/09/2026		Lote Parcelado		
17/09/2026	#132	#1344 - Casa com 2 Quartos, Centro - Rio do Sul, R	12/36	+1.000,00
20/09/2026	5455	Não Pago Aluguel (17/09/2026 ~ 30d		
18/02/2026	R	Kaue Inquilino - Inquilino	1/80	+100,00
20/09/2026	6224	Não Pago Fatura energia (18/02/2026 ~ 1d		

Contas a Pagar em 7 dias

Resumo das cobranças dos últimos 30 dias até os próximos 7 dias

18/08/2026	18/08/2026	tijolo da obra	-5.000,00
19/08/2026	19/08/2026	Aluguel do Escritório 24/99	-1.500,00
24/08/2026	24/08/2026	#138 #1354 - Apartamento com 3 Quartos para Locação, IPTU 11/11	-50,00
04/08/2026	25/08/2026	#194 #1400 - Alto Padrão com 2 Quartos, Barragem - Rio teste agenor 3/6	-1.000,00
26/08/2026	26/08/2026	R Padaria Sonho Nosso Assessoria Jurídica 8/12	-1.000,00
28/08/2026	31/08/2026	#207 #1449 - Casa com 2 quartos para Locação - Repasse ~ Aluguel ~ Casa com 2 quartos para Locação - Progresso	-2.403,33

Rotina: Financeiro > **Contratos** > **Contratos de Locação** > menu do contrato > **Aviso Prévio** ou **Rescindir**

Registrar o aviso prévio

Contratos de Locação
SC : Aguardando Reajuste x
Buscar por código, CPF/CNPJ, inquilino, proprietário, endereço do imóvel...
+ Adicionar

Situatão 2
Pessoas
Imóvel
Prazo
Cobrança
Repasse e Garantia
x Limpar
2 p/ reajuste
Ações

Métricas de Contratos
Por situação
Por status

Contratos por Status de Pagamento

Ativo
2 100.00%
R\$ 5.059,20

Pré-Reservado
0 0.00%
R\$ 0,00

Reservado
0 0.00%
R\$ 0,00

Pausado
0 0.00%
R\$ 0,00

Suspenso
0 0.00%

Mais de três meses Vencido
2 100.00%
R\$ 5.059,20

Vence em 10 dias
0 0.00%
R\$ 0,00

Vence em 5 dias
0 0.00%
R\$ 0,00

Nada a pagar
0 0.00%
R\$ 0,00

Paga
0 0.00%

#
Tipo
Status
Valor Inicial / Atual
Período
Tags
Dia Venc.
Parcelas
Imóvel

138
Ativo
Aguardando Reajuste
Mais de três meses Vencido
R\$ 3.000,00
De 15/08/2025
Até 14/02/2028
IR Proprietário
15
4/30
Apart
Rua Doutor Boura...

Adicionar despesa para Imóvel
Aguardando Reajuste
Mais de três meses Vencido
R\$ 2.059,20
De 17/05/2025
Até 16/11/2027
30
7/30
Apart
Rua Monteiro Lob...

Alterar Relacionamentos
Prorrogar Contrato
Renovar Contrato
Prorrogar por Prazo Indeterminado
Reajustar Contrato
Suspender Contrato
Aviso Prévio
Rescisão do Contrato
Deletar Contrato

Listando 1 a 2 de 2 registros
50
1

O **Aviso Prévio** registra a intenção de encerramento do contrato e a data prevista para saída.

Envio de Aviso Prévio

O **aviso prévio** é um procedimento legal previsto na Lei nº 8.245/1997 e que determina a obrigação de um aviso sobre a rescisão do contrato de aluguel, com uma **antecedência mínima de 30 dias**, para a devolução do imóvel.

Solicitante da Rescisão *
Motivo *
Data prevista de saída ? *

Inquilino
Selecione...
16/10/2026

Observações ?

Enviar E-mail

Depois de confirmar, este contrato **não gera fatura com vencimento posterior a 16/10/2026**. Cancelar o aviso devolve o contrato ao ritmo normal.

Modelo de Documento ? *

Aviso Prévio de Rescisão

Mensagem do E-mail ?

Formatos
Parágrafo
11pt

Prezado Sr.(a) {{client.name}}.

Campo
Descrição

Solicitante da Rescisão	Define quem solicitou o encerramento, podendo ser inquilino, proprietário ou imobiliária.
Motivo	Informa o motivo do aviso prévio e da possível rescisão.
Data prevista de saída	Define a data prevista para encerramento da ocupação. O preenchimento é obrigatório.
Observações	Permite registrar informações adicionais que ficarão no histórico do aviso.
Enviar E-mail	Permite enviar a comunicação utilizando um modelo do tipo Aviso Prévio de Rescisão

As variáveis existentes no modelo de documento são preenchidas no momento do envio.

Quando o aviso prévio já tiver sido realizado fora do sistema, é possível utilizar **Pular Aviso Prévio** para seguir diretamente com o processo de encerramento.

Atenção: A partir da **Data prevista de saída**, o sistema deixa de gerar novas faturas do contrato. Caso o encerramento não aconteça, cancele o aviso prévio para que o contrato volte ao fluxo normal de faturamento.

Um aviso prévio já registrado também pode ser **cancelado**, quando necessário.

Realizando rescisão do contrato de locação

Contratos de Locação SC: Aguardando Reajuste x Buscar por código, CPF/CNPJ, inquilino, proprietário, endereço do imóvel... + Adicionar

Situação 2 Pessoas Imóvel Prazo Cobrança Repasse e Garantia x Limpar 2 p/ reajuste Ações

Métricas de Contratos Por situação Por status

Status	Quantidade	Porcentagem	Valor
Ativo	2	100.00%	R\$ 5.059,20
Pré-Reservado	0	0.00%	R\$ 0,00
Reservado	0	0.00%	R\$ 0,00
Pausado	0	0.00%	R\$ 0,00
Suspenso	0	0.00%	R\$ 0,00

Contratos por Status de Pagamento

Status	Quantidade	Porcentagem	Valor
Mais de três meses Vencido	2	100.00%	R\$ 5.059,20
Vence em 10 dias	0	0.00%	R\$ 0,00
Vence em 5 dias	0	0.00%	R\$ 0,00
Nada a pagar	0	0.00%	R\$ 0,00
Pago	0	0.00%	R\$ 0,00

	#	Tipo	Status	Valor Inicial / Atual	Período	Tags	Dia Venc.	Parcelas	Imóvel
☐	138	Ativo Anual	Aguardando Reajuste Mais de três meses Vencido	R\$ 3.000,00 / R\$ 3.000,00	De 15/08/2025 Até 14/02/2028	IR Proprietário	15	4/30	Apart Rua Doutor Bourreau
☐			Aguardando Reajuste Mais de três meses Vencido	R\$ 2.059,20 / R\$ 2.000,00	De 17/05/2025 Até 16/11/2027		30	7/30	Apart Rua Monteiro Lobat

Listando 1 a 2 de 2 registros 50 << 1 >>

Ações para o contrato 138:

- Controlar de repasses
- Adicionar despesa para Imóvel
- Alterar Relacionamentos
- Prorrogar Contrato
- Renovar Contrato
- Prorrogar por Prazo Indeterminado
- Reajustar Contrato
- Suspender Contrato
- Aviso Prévio
- Rescisão do Contrato**
- Deletar Contrato

Ao selecionar **Rescindir**, o sistema apresenta as informações utilizadas para registrar o encerramento e calcular possíveis valores de multa.

 Detalhes do Contrato #138

Período	15/08/2025 à 14/02/2028 ~ 30 meses (913 dias)
Tempo Cumprido	13 meses (397 dias)
Isenção Após	12 meses

Restante 0 meses (0 días)

 Solicitante da Rescisão *

Motivo *

 Inquilino

Selecione...

📅 Total de Meses ? *

 Valor do Aluguel *

 Data da Rescisão

30

3.000,00

16/09/2026

Data do Aviso Prévio ⓘ

____/____/____

☒ % Aplicar Multa de Rescisão

Campo	Descrição
Solicitante da Rescisão	Define quem solicitou o encerramento do contrato.
Motivo	Registra o motivo da rescisão.
Total de Meses	Apresenta a duração considerada pelo sistema para os cálculos da rescisão.
Valor do Aluguel	Apresenta o valor utilizado como base para o cálculo.
Data da Rescisão	Define a data efetiva de encerramento do contrato.
Data do Aviso Prévio	Registra quando o aviso foi realizado. Quando o aviso foi cadastrado pelo sistema, essa informação pode ser preenchida automaticamente.
Aplicar Multa de Rescisão	Habilita o cálculo da multa de encerramento.

Calcular a multa de rescisão

☒ % Aplicar Multa de Rescisão

① A **multa de rescisão** é um valor definido em contrato para casos de quebra do acordo firmado. Geralmente, equivale a 3 meses de aluguel e é paga proporcionalmente à quantidade de meses que falta para encerrar a locação.

Multa ⓘ *

1

aluguéis

Modo de Cálculo ⓘ *

Tempo de isenção

Isenção após ⓘ

12

meses

% Comissão

10

Quando **Aplicar Multa de Rescisão** estiver ativado, é possível escolher a forma utilizada para calcular o valor.

Tipo de cálculo	Descrição
Duração total do contrato	Calcula a multa considerando o período total definido para o contrato.
Tempo de isenção	Considera o período contratual descontando o tempo de isenção configurado.
Multa fixa em aluguéis	Define uma quantidade fixa de aluguéis como multa, sem cálculo proporcional pelo período já cumprido.
Acordo entre Partes	Permite informar um valor definido diretamente entre as partes.

Também é possível informar a **Comissão** correspondente à multa.

O campo possui um atalho que permite converter um valor informado em reais para o percentual correspondente.

Atenção: Em contratos por **prazo indeterminado**, não existe uma quantidade de meses restante até o encerramento. Por esse motivo, algumas modalidades de cálculo proporcional, como **Duração total do contrato** e **Tempo de isenção**, podem não estar disponíveis.

Confirmar a rescisão do contrato

Rescindir um Contrato

Detalhes do Contrato #138

Resumo do Cálculo

Período

Tempo Cumprido

Isenção Após

Restante

Solicitante da Rescisão *

Inquilino

Total de Meses ? *

30

Data do Aviso Prévio ?

% Aplicar Multa de Re

① A multa de rescisão é um va

equivale a 3 meses de aluguel

locação.

Multa ? *

1

alugu

% Comissão

10

Vencimento da Multa *

Observações

Excluir faturas em aberto ?

Disponibilidade no Site

Ativo

% Calcular Pro rata

① Ao selecionar a opção **Calcular Pro rata**, será criada uma nova fatura com o valor proporcional ao tempo restante em que o inquilino permanecerá no imóvel

→ Finalizar Rescisão

Fechar

✓ Gravar

→ Confirmar Rescisão

Fechar

Após gravar as informações da rescisão, o sistema apresenta uma última etapa para definir como o encerramento será concluído.

Campo ou opção	Descrição
Vencimento da Multa	Define a data de vencimento da cobrança referente à multa de rescisão, quando houver.
Observações	Permite registrar informações adicionais sobre o encerramento do contrato.
Excluir faturas em aberto	Quando ativado, remove as faturas que ainda estiverem abertas no contrato.
Disponibilidade no Site	Define como o imóvel ficará disponível no site após a rescisão.
Calcular Pro rata	Gera uma nova fatura com o valor proporcional ao período restante em que o inquilino permaneceu no imóvel.
Finalizar Rescisão	Confirma as informações e conclui o processo de rescisão do contrato.

⚠ **Atenção:** Ao utilizar **Calcular Pro rata**, o sistema cria uma nova fatura proporcional ao período de permanência do inquilino no imóvel. Confira também as faturas em aberto e a disponibilidade do imóvel antes de finalizar.

☒ % Calcular Pro rata

📅 Período da Fatura *

15/09/2026 até 16/09/2026

📅 Vencimento *

15/10/2026

Nº	Descrição	Vencimento	Valor
1/1	Aluguel - Pro Rata da Rescisão	15/10/2026	R\$ 200,00
👤 → 🏠 ~	Locação - Aluguel	☒ %	R\$ 200,00
🏠 - 📄 ~	Locação - Comissão	☒ %	R\$ 20,00

Ao ativar **Calcular Pro rata**, o sistema gera uma fatura com o valor proporcional ao período em que o inquilino permaneceu no imóvel até a data da rescisão.

Campo	Descrição
Período da Fatura	Define o intervalo considerado no cálculo proporcional.
Vencimento	Define a data de vencimento da nova fatura gerada.
Descrição	Identifica a cobrança como Aluguel - Pro Rata da Rescisão.
Valor	Apresenta o valor proporcional calculado para o período.

A prévia também apresenta os itens que compõem a cobrança, como **Aluguel** e **Comissão**, permitindo conferir os valores antes de finalizar a rescisão.

Para finalizar, clique em “Finalizar rescisão”. Pronto: o seu contrato será rescindido e, se houver faturas (conforme você definiu acima), elas serão tratadas no próprio contrato.

Multa ⓘ *

1

alugu

% Comissão

10

👤 → 🏠 ~

Locação - Aluguel

☒ %

R\$ 200,00

🏠 - 📄 ~

Locação - Comissão

☒ %

R\$ 20,00

→ Finalizar Rescisão

🗑 Fechar

Perguntas frequentes

→ **O contrato parou de gerar faturas automaticamente.** Verifique se existe um **Aviso Prévio** ativo. A partir da data prevista de saída, o sistema interrompe a geração das próximas cobranças.

Caso o encerramento não aconteça, cancele o aviso.

→ **Não consigo concluir ou cancelar o contrato.** Verifique se existem **faturas em aberto**.

Essas cobranças precisam ser quitadas, removidas, renegociadas ou tratadas antes do encerramento, conforme o caso.

→ **Nem todas as formas de cálculo da multa estão disponíveis.** Verifique se o contrato está por **prazo indeterminado**. Nesse tipo de contrato, algumas opções de cálculo proporcional não se aplicam.

→ **O aviso prévio foi realizado fora do sistema.** Utilize **Pular Aviso Prévio** ou informe a data correspondente durante a rescisão.

→ **O imóvel continua indisponível após o encerramento.** Confira a **Disponibilidade no Site** definida durante a mudança de situação e, se necessário, ajuste também a disponibilidade diretamente no cadastro do imóvel.

Revisão #4

Criado 2026-09-16 11:28:16 -03 por João Neto

Atualizado: 2026-10-13 15:44:20 -03 por João Fronza