

<https://help.quintoandar.com.br/hc/pt-br/articles/360002522512-Como-funciona-a-finaliza%C3%A7%C3%A3o-do-contrato-no-QuintoAndar>

Como funciona a finalização do contrato no QuintoAndar?

Saiba mais sobre a finalização da locação com o QuintoAndar



A solicitação de finalização do contrato de locação do QuintoAndar só pode ser feita **pelo proprietário** ao findar do prazo de locação de 30 meses contados a partir do primeiro dia de vigência. Também será necessário o cumprimento do aviso prévio de 30 dias, caso a solicitação seja realizada após o dia exato em que se completa o prazo contratual.

Os inquilinos do contrato podem solicitar a finalização a qualquer momento, antes ou depois da vigência inicial, com aplicação de multa de fim de contrato nos seguintes cenários:

1 - Caso a finalização do contrato seja solicitada após a assinatura e antes da vigência:

aplicada multa no valor de 1 aluguel integral.

2 - Após o início da vigência, caso não seja cumprido o período mínimo de 12 meses, aplicada multa no valor de 3 aluguéis proporcionais aos dias não habitados no imóvel.

3 - Cumprido o período mínimo de 12 meses, porém solicitando a finalização do contrato com menos de 30 dias da data de entrega do imóvel, aplicada multa no valor de 1 aluguel integral.

4 - Quando a finalização do contrato é solicitada por transferência de trabalho com

documento comprobatório mas não há o cumprimento de 30 dias de aviso prévio ou na ausência de documento comprobatório válido, a multa de fim de contrato será aplicada conforme as regras informadas acima. **Caso a empresa não possua um modelo de carta de transferência, disponibilizamos [aqui](#) um modelo e informações necessárias que devem constar no documento.**

Atenção: essas condições são válidas apenas para locações administradas pelo QuintoAndar.

Como solicitar a finalização do contrato

Os proprietários podem solicitar a finalização do contrato por meio dos nossos [canais de atendimento](#). Após uma avaliação interna, enviaremos um e-mail com a confirmação do pedido de finalização para o proprietário e o inquilino também será avisado imediatamente.

Multa de Fim de Contrato - cálculo, isenção e alternativas de pagamento

Caso o período mínimo de 12 meses não seja cumprido, o valor da multa de fim de contrato será de 3 aluguéis proporcionais aos dias não habitados no imóvel.

O cálculo é feito da seguinte forma:

$3 \times \text{valor mensal de aluguel} \times (\text{período mínimo de contrato} - [\text{menos}] \text{ número de dias vividos}) / \text{período mínimo de contrato}$

Por exemplo, se o valor da locação mensal (exceto condomínio, IPTU e consumos) é de **R\$ 2.000,00** e o inquilino solicita a finalização com **30 dias de contrato**, o cálculo a ser feito é:

$3 \times \text{R\$ } 2.000,00 \times (365 \text{ dias} - 30 \text{ dias}) / 365 \text{ dias}$
 $\text{R\$ } 6.000,00 \times 335 / 365 = \text{R\$ } 5.506,84$

Logo, o inquilino deverá pagar o valor de R\$ 5.506,84.

Em outros cenários, caso a finalização do contrato seja solicitada após a assinatura e antes da vigência ou o inquilino tenha cumprido o período mínimo de 12 meses, mas pediu a finalização com menos de 30 dias da data de entrega do imóvel, **o valor da multa de fim de contrato será de 1 aluguel integral.**

Para verificar qual o valor do aluguel você pode consultar o quadro-resumo do seu contrato.

Quando há isenção da multa de fim de contrato?

O contrato de aluguel é passível a isenção da multa quando:

- 1 - O inquilino solicita a finalização do contrato após o prazo mínimo de 12 meses de aluguel, respeitando 30 dias de aviso prévio;
- 2 - Há sentença de despejo;

3 - Em finalizações de contrato **solicitadas pós vigência**, após negociação solicitada através do aplicativo, caso o proprietário conceda.

4 - Os inquilinos (exceto moradores) que trabalharemos em regime CLT ou como servidores públicos são transferidos de cidade pelo empregador, apresentando carta de transferência da empresa para análise. A multa a ser isenta será apenas de não cumprimento do prazo de 12 meses de locação, visto que ainda por este motivo, **o aviso prévio de no mínimo 30 dias é obrigatório.**

Posso parcelar o valor da multa de fim de contrato?

Sim, o QuintoAndar oferece a opção de parcelar a multa de fim de contrato:

- Em 12 vezes no cartão (para essa opção, há juros de parcelamento de aproximadamente 2,8%).
- Em até 3 vezes sem juros em boleto bancário **(exceto para finalizações de contrato antes da vigência contratual)**

Contudo, **o recebimento do proprietário será integral, desde que assegurado pela Proteção QuintoAndar** (ou seja, em contratos em que se iniciou a vigência).

Pagamentos de condomínio e contas de consumo na finalização do contrato

Para o condomínio:

Se o seu contrato se iniciou até 4 de junho de 2018: O QuintoAndar fará o pagamento do mês da finalização do contrato e seguiremos com a cobrança das partes do que é responsabilidade de cada.

Se o seu contrato se iniciou após 4 de junho de 2018: O pagamento do condomínio deverá ser feito pelo inquilino do último vencimento durante sua locação.

Por exemplo, se o inquilino deixará o imóvel em 20 de janeiro, deverá ter quitado o vencimento de janeiro e o de fevereiro será responsabilidade do proprietário.

Para as contas de consumo:

A parte inquilina deverá consultar o aplicativo na área de "Meu aluguel", para verificar qual a escolha da parte proprietária em relação as contas de consumo, podendo ser:

- > Desligamento do serviço direto com a concessionária;
- > Troca de titularidade para a parte proprietária;

Em caso de desligamento, a parte inquilina é responsável em quitar as contas com vencimento até o mês de entrega do imóvel, após isso, deverá solicitar direto para a concessionária o desligamento do serviço. Desta maneira, novas faturas não serão geradas enquanto o imóvel estiver desocupado, além de ter quitado todas as pendências para solicitar o encerramento do fornecimento. Assim, o próximo morador solicita a religação e a conta é transferida para a titularidade do solicitante.

Em caso de troca de titularidade, a parte proprietária tem até **10 dias corridos** após a data da finalização do contrato para realizar a troca diretamente com a concessionária, caso não seja realizada, a parte inquilina deverá solicitar o desligamento, conforme as informações acima.

Se houver contas de responsabilidade ou no nome do inquilino emitidas após a finalização do contrato, serão cobradas posteriormente.

[Clique aqui para entender mais detalhes sobre as contas de consumo](#)

Vistoria de saída

A vistoria de saída é realizada após a entrega das chaves pelo inquilino, que poderá deixar na portaria, ou entregar ao nosso vistoriador, ou nos fornecer um endereço para retirada das chaves [através dos nossos canais de atendimento](#). Se o imóvel possui portaria, é necessário liberar o acesso do vistoriador parceiro, orientamos que comunique aos responsáveis da portaria os dados do vistoriador que encaminharemos por e-mail quando a vistoria estiver próxima.

A vistoria só pode ser feita com o imóvel totalmente desocupado e ambos clientes receberão o aviso de confirmação do vistoriador.

Caso o imóvel não esteja totalmente desocupado, ocorra qualquer impedimento da parte do inquilino ou da entrada do vistoriador, o aluguel seguirá ativo e a cobrança será realizada até a data da realização da vistoria de saída.

Orientamos que os inquilinos **façam os reparos necessários. Os reparos mais comuns encontrados nos imóveis são sobre:**

- > Pintura, deixe o imóvel pintado na mesma cor e condição conforme sua entrada.
- > Piso, entregue o piso sem riscos, fissuras, rachaduras, ou demais diferenças em relação a sua entrada no imóvel.
- > Limpeza, não se esqueça de deixar o imóvel em condições limpas, é comum que a mudança traga sujeira ao local, não deixe de considerar este ponto.

Existem outros tipos de reparos que podem ser identificados na vistoria, porém, é responsabilidade da parte inquilina se atentar para entregar imóvel nas mesmas condições registradas no laudo da vistoria de entrada, pois caso seja identificado algum dano ao imóvel, os valores para reparos serão cobrados e repassados para a parte proprietária. **O Quintoandar não realiza reparos no imóvel, somente atua no repasse dos valores de reparos entre os clientes.**

Por fim, não é necessário que o vistoriador seja acompanhado, isto porque o laudo produzido será encaminhado para análise do QuintoAndar, após ao proprietário e por último ao inquilino para que sejam averiguados todos os apontamentos e o imóvel seja liberado para uma próxima locação.

Entenda os próximos passos após a vistoria [aqui](#).

- [Modelo Carta - Transferência de trabalho.pdf](#)