

INTRODUÇÃO

Este documento irá lhe ajudar a fazer uma rescisão.

Lembrando sempre que cada rescisão tem suas particularidades, acordos, ou seja, vamos aqui exemplificar algumas situações as quais irão lhe ajudar ou dar embasamento para que você consiga sozinho fazer uma rescisão do começo ao fim, desde o levantamento de débitos quando ainda o contrato está em Administração, até o fechamento da rescisão, quando há a finalização da mesma.

Levantamento de Débitos:

Antes de mudar a situação do contrato para rescindido (iremos ver a seguir neste documento) você pode já abrir a tela de rescisão (Menu Lançamentos/Rescisão) selecionar a opção de filtro contratos ativos e buscar/localizar o contrato em questão e, por exemplo, colocar a data de notificação e por quem a imobiliária foi notificada, bem como, também já ir fazendo o levantamento dos débitos do imóvel caso necessário.

Negociação

11/08/2021 000133

Dados Contratuais Lançamentos Inquilino Ocorrências

Dados do contrato

Endereço do Imóvel: 000090 - Av. Governador	Inquilino: 000055 - ADILSON	Ref. Contrato 000000	Entrega das chaves / /		
Data da Rescisão: 11/08/2021	Último Vencimento Informado: 09/08/2021	Período do IPTU não Lançado: De 06/2021 até 08/2021	Vigência do Contrato: De 09/06/2021 até 08/06/2024	Local: 000	Prox. Reajuste 09/05/2022
Multa (%): 10,00	Juros de Mora (%): 1,00	Percentual de Administração: 10,00	Valor Base: R\$ 1.000,00	Tipo de Fiança: Seguro Fiança	Data de Finalização / /
Endereço Atual:	Contato Atual:	Fone Atual:	<input type="checkbox"/> Utilizar Parâmetros		

Quadro de sócios

Código	D	Nome do Sócio (Proprietário)	Participação
000318	X	Marco	100,00

Notificação

Notificação 11/07/2021	Notificado Por 1 - Inquilino	Observações da Notificação Vai Mudar de Cidade.	Situação da Rescisão 2 - Levantamento de Débitos
----------------------------------	----------------------------------------	-----------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------

Totais da negociação apurados pelo sistema

Aluguel	Multa	Juros	Correção monet.	Acréscimos	Descontos	Bonificação
1.000,00	100,00	0,67	0,00	100,00	0,00	0,00
IPTU	Multa Contratual	Dias Prorata	Valor Dia	Prorata	Saldo	
0,00	3.000,00	003	33,33	100,00	4.300,67	

Calcular Valores
Gerar Lanctos

Alterar Gravar Cancelar

Usuário:

Inquilinos Contratos Eventos Imprimir Pesquisar Sair

Calcula (ou re-calcula) os Valores iniciais da Rescisão

Obs.: para inserir a data de notificação, basta clicar antes no botão "Alterar" e inserir os dados destacados no retângulo vermelho.

Caso você já queira inserir ou fazer um levantamento prévio dos débitos, basta clicar posteriormente ao botão "Alterar", logo em seguida clicar no botão "Calcular Valores". O sistema irá abrir uma tela pedindo a data de rescisão para calcular multa, juros e prórata, mesmo que ainda não tenha chegado o dia, você pode colocar a data que o locatário mencionou que vai sair, logo em seguida o sistema irá abrir uma outra tela, solicitando que você selecione o último aluguel a ser cobrado, basta você selecionar e clicar no botão OK, que o sistema irá apresentar os valores conforme demonstrado na figura acima.

Caso tenha necessidade de enviar para o locatário a composição da dívida, basta clicar no botão "Imprimir".

Preparando o contrato:

Para mudar a situação do contrato para rescindido, basta você clicar no botão de “Alterar Dados Contratuais”. Lembrando que este botão (figura abaixo) só irá aparecer quando você estiver na tela de contrato propriamente dito.



Logo em seguida alterar o campo Situação do Contrato para Rescindido. Por fim, clique em Confirmar.

Imóvel: 000090
Contrato: 000133

OPÇÕES

Dados Imóvel

Contratos

Financeiro

Manutenção

Ocorrências

Pesquisar

Carnê IPTU
Normal

Local/Arq. [/]
Localatário: ADILSON COLMAN PEREIRA

Situação do contrato: **Rescindido**

Local Cobrança: SICREDI
Tipo Cobrança: []
Val. Aluguel: (R\$) 1.000,00

Qdo Jurídico []
Entrega Chaves []
Usuário: GUESS

Administração | Autorizados/Localatários | Fiança | Comissões | Endereço de Cobrança | Seguros/Tributos/Encargos

Vencimento		Vigência Contratual		Categoria do Contrato	
Tipo do Contrato: Residencial	Data Contrato: 09/06/2021	Meses: 36	Multa Contratual: 3 Aluguéis	Isento Após: 12	
Finalidade: []					
1º Vencido: 09/07/2021	Dia: 9 Pagto: Antecipado	Prazo Contratual: 09/06/2021 até 08/06/2024			

Locador			Localatário			Pontualidade Contrato:	
(%) Tx. de Adm. (R\$): 10,00	1º Mês: 100,00	Rep. (dias): 3	Bonificação (R\$): 0,00	1º Mês: 1	Nº Parc.: 0	1º Mês: []	Últ. Mês: []
(%) Tx. Contrato (R\$): 100,00	1º Mês Nº Parc.: 1	Garantia: Não Garantido	Carência multa: 0,00	Multa (%) até carência: 0,00	Multa (%) após carência: 10,00	Pont(%): 0,0000	Pont(R\$): 0,00
Multa Rep.: 90,00	Juros Rep.: 90,00	Correção Rep.: 0,00	Carência para juros: 0,00	Juros(%): 1,00	Correção(%): 0,000		
<input type="checkbox"/> Redução de IRRF ?		<input checked="" type="checkbox"/> Reter ISS ?					

Cancelar | **Confirma** | Fechar

Quando você clicar no botão confirmar, irá aparecer a mensagem abaixo, clique em “Sim”.

Confirme

Tem certeza que deseja mudar a Situação do Contrato para "Rescindido" ?

Sim | Não

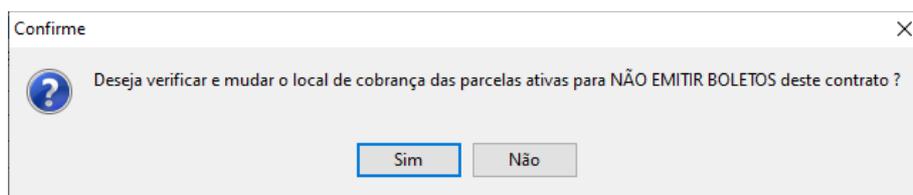
Posteriormente o sistema irá apresentar uma outra mensagem dizendo que o imóvel irá voltar para ativo e que não estará gerando o código de chaves, ou seja, quando um contrato é rescindido normalmente o captador ou o próprio corretor tem que ligar para o proprietário do imóvel para confirmar valores, fazendo uma nova captação para atualização dos dados.

Informação

ATENÇÃO: a Pasta 00458 foi Alterada para a situação Ativa mas não foi possível gerar um número de Chaves para ela. Este procedimento deverá ser realizado posteriormente por você. Caso o Imóvel não esteja disponível para locação, altere a Situação da mesma.

OK

Depois o sistema mostra uma tela perguntando se deseja mudar o local de cobrança para não emitir boletos, ou seja, caso você emite boletos pelo sistema, clique no botão “Sim” que o sistema irá lá no financeiro do contrato, alterar o campo Local para 000 (carteira).



Abaixo fica destacado em vermelho o campo local, alterado automaticamente pelo sistema.

Cadastro de Imóveis

Imóveis/ Contratos

Imóvel: 000090
Contrato: 000133

Nome do Proprietário: THIAGO GUIZARDI
Contrato: 000133
Situação: R

Documento	Ref.	Vencimento	Aluguel	Bonif.	Pagamento	Acrescimo	Desconto	ermidiaç	TotalPago	Local	Iprf	ati	NossoNumero	Pontu.
00003405-3	001/036	09/06/2021	1.000,00	0,00	11/08/2021	500,00	0,00	1.000,00	1.670,79	000	0,00	P		R\$ 0,00
00003406-1	002/036	09/07/2021	1.000,00	0,00	11/08/2021	300,00	0,00	0,00	1.440,89	000	0,00	P		R\$ 0,00
00003407-0	003/036	09/08/2021	1.000,00	0,00		100,00	0,00	0,00	0,00	000		A		
00003408-8	004/036	09/09/2021	1.000,00	0,00		100,00	0,00	0,00	0,00	000		A		
00003409-6	005/036	09/10/2021	1.000,00	0,00		100,00	0,00	0,00	0,00	000		A		
00003410-0	006/036	09/11/2021	1.000,00	0,00		100,00	0,00	0,00	0,00	000		A		
00003411-8	007/036	09/12/2021	1.000,00	0,00		100,00	0,00	0,00	0,00	000		A		
00003412-6	008/036	09/01/2022	1.000,00	0,00		100,00	0,00	0,00	0,00	000		A		
00003413-4	009/036	09/02/2022	1.000,00	0,00		100,00	0,00	0,00	0,00	000		A		
00003414-2	010/036	09/03/2022	1.000,00	0,00		100,00	0,00	0,00	0,00	000		A		
36			36.000,00	0,00		1.800,00	0,00	1.000,00	3.111,68	0,00				0,00

Atraso: 002
Multa A Pagar: R\$ 110,00
Juros A Pagar: R\$ 0,66
Correção A Pagar: R\$ 0,00
Pontualidade: R\$ 0,00
Total a Pagar: R\$ 1.210,66
Multa Recebida: 0,00
Juros Recebido: 0,00
Total Pago: 0,00

Repasso (Pagamento ao proprietário) relacionado ao Documento selecionado acima: Total Geral A Pagar: 35.110,66 Total Geral Pago: 3.111,68

Status Documento DV Data Repasse Vr Aluguel Vlr Irpf Vr Adm Vlr Intern Vr Repasse Proprietário % Sócios Remessa Garantido

<Nenhum Registro>

Alterar Financeiro Eventos Múltiplos Acerto de Dias Segunda-via Boleto

Echcar

Já na tela de contrato, o sistema também coloca no campo “Local de Cobrança” Carteira e a situação fica gravada como rescindido.

Cadastro de Imóveis

Imóveis/ Contratos

Imóvel: 000090
Contrato: 000133

Local/Arq.: /
Local Cobrança: CARTEIRA
Situação do contrato: Rescindido

Locatário: ADILSON COLMAN PEREIRA

Tipo Cobrança: Qdo Jurídico
Entrega Chaves:
Usuário: GUESS

Val. Aluguel (R\$): 1.000,00

Administração Autorizados/Locatários Fiança Comissões Endereço de Cobrança Seguros/Tributos/Encargos

Vencimento: Tipo do Contrato: Residencial Data Contrato: 09/06/2021 Finalidade: 1º Vencido: 09/07/2021 Dia: 9 Pagto Antecipado: NÃO

Vigência Contratual: Meses: 36 Multa Contratual: 3 Aluguéis: 12 Prazo Contratual: 09/06/2021 até 08/06/2024

Categoria do Contrato: Reajuste Contratual: Ind.Reajuste: IGPM-FGV Reajuste: Anual Próximo Reajuste: 09/05/2022

Locador: (% Tx.de Adm. (R\$): 10,00 1º Mês: 100,00 Rep.(dias): 2 (% Tx.Contrato (R\$): 100,00 1º Mês Nº Parc.: 1 Garantia: Não Garantido Qtdde garantia: Multa Rep.: 90,00 Juros Rep.: 90,00 Correção Rep.: 0,00 Redução de IRRF? [] Pterer ISS? [x]

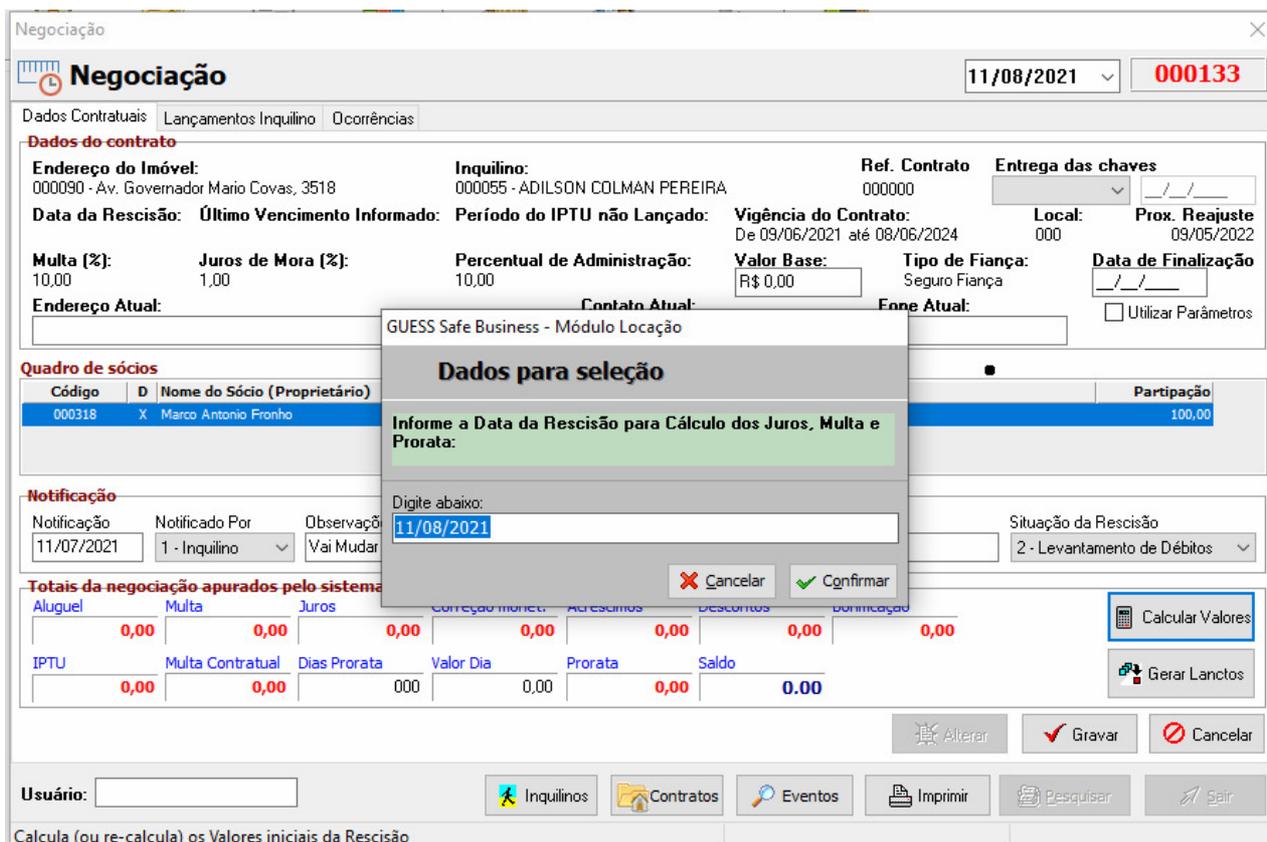
Locatário: Bonificação(R\$): 0,00 1º Mês: 1 Nº Parc.: 0 Carência multa: 000 Multa(%): 0,00 Multa(%): 10,00 Carência para juros: 000 Juros(%): 1,00 Correção(%): 0,00 Pontualidade Contrato: 1º Mês: Pont(%): 0,0000 Pont(R\$): 0,00

Echcar

Fazendo uma rescisão, Lançando encargos, gerando parcelas, recebendo, repassando e finalizando:

Para iniciar os cálculos da rescisão, primeiramente, clique no botão “Alterar”, logo em seguida informe no campo “Entrega de chaves” no canto superior direito, se teve entrega ou sem entrega de chaves e caso tenha tido a entrega das chaves, basta informar a data.

Clique no botão “Calcular Valores”. Assim que clicar neste campo o sistema irá abrir uma nova tela (figura abaixo) para você informar a data efetiva da rescisão. Vale lembrar que esta data é a data base que o sistema irá utilizar para cálculo de Multa, Juros e Prorata, logo em seguida clique no botão “Confirmar”.



Posteriormente o sistema também abrirá uma nova tela (figura abaixo) para que você selecione o último aluguel a ser cobrado.

Negociação

11/08/2021 000133

Dados Contratuais Lançamentos Inquilino Ocorrências

Dados do contrato

Endereço do Imóvel: 000090 - Av. Governador Mario Covas, 3518

Data da Rescisão: 11/07/2021 Último Vencimento Informado: 09/08/2021

Multa (%): 10,00 Juros de Mora (%): 1,00

Endereço Atual:

Último Aluguel a ser Cobrado

Texto para pesquisa

Parcela	Vencimento	Status	Valor
001/03	09/06/2021	P	R\$ 1.000,00
002/03	09/07/2021	P	R\$ 1.000,00
003/03	09/08/2021	A	R\$ 1.000,00
004/03	09/09/2021	A	R\$ 1.000,00
005/03	09/10/2021	A	R\$ 1.000,00
006/03	09/11/2021	A	R\$ 1.000,00
007/03	09/12/2021	A	R\$ 1.000,00
008/03	09/01/2022	A	R\$ 1.000,00
009/03	09/02/2022	A	R\$ 1.000,00
010/03	09/03/2022	A	R\$ 1.000,00
011/03	09/04/2022	A	R\$ 1.000,00

Ref. Contrato: 000000 Entrega das chaves: 09/05/2022

Contrato: 1 até 08/06/2024 Local: 000 Prox. Reajuste: 09/05/2022

Tipo de Fiança: Seguro Fiança Data de Finalização: / /

Fone Atual: Utilizar Parâmetros

Participação: 100,00

Situação da Rescisão: 2 - Levantamento de Débitos

Totais da negociação apurados pelo sistema

Aluguel	Multa	Juros	Correção monet.	Acréscimos	Descontos	Bonificação
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Aluguel: 0,00 Multa: 0,00 Juros: 0,00 Correção monet.: 0,00 Acréscimos: 0,00 Descontos: 0,00 Bonificação: 0,00

IPTU: 0,00 Multa Contratual: 0,00 Dias Prorata: 000 Valor Dia: 0,00 Prorata: 0,00 Saldo: 0,00

Alterar Gravar Cancelar

Usuário: Inquilinos Contratos Eventos Imprimir Pesquisar Sair

Calcula (ou re-calcula) os Valores iniciais da Rescisão

Repare no nosso exemplo que o aluguel vence dia 09/08/2021 e a data da rescisão foi inserida dia 11/08/2021, ou seja, o sistema irá calcular dias de prórata.

Negociação

11/08/2021 000133

Dados Contratuais Lançamentos Inquilino Ocorrências

Dados do contrato

Endereço do Imóvel: 000090 - Av. Governador Mario Covas, 3518

Data da Rescisão: 11/08/2021 Último Vencimento Informado: 09/08/2021

Multa (%): 10,00 Juros de Mora (%): 1,00

Endereço Atual:

Inquilino: 000055 - ADILSON

Período do IPTU não Lançado: De 06/2021 até 08/2021

Percentual de Administração: 10,00

Ref. Contrato: 000000 Entrega das chaves: 09/05/2022

Contrato: 1 até 08/06/2024 Local: 000 Prox. Reajuste: 09/05/2022

Vigência do Contrato: De 09/06/2021 até 08/06/2024

Valor Base: R\$ 1.000,00

Tipo de Fiança: Seguro Fiança Data de Finalização: / /

Fone Atual: Utilizar Parâmetros

Participação: 100,00

Situação da Rescisão: 2 - Levantamento de Débitos

Totais da negociação apurados pelo sistema

Aluguel	Multa	Juros	Correção monet.	Acréscimos	Descontos	Bonificação
1.000,00	100,00	0,67	0,00	100,00	0,00	0,00

Aluguel: 1.000,00 Multa: 100,00 Juros: 0,67 Correção monet.: 0,00 Acréscimos: 100,00 Descontos: 0,00 Bonificação: 0,00

IPTU: 0,00 Multa Contratual: 3.000,00 Dias Prorata: 003 Valor Dia: 33,33 Prorata: 100,00 Saldo: 4.300,67

Alterar Gravar Cancelar

Usuário: Inquilinos Contratos Eventos Imprimir Pesquisar Sair

Calcula (ou re-calcula) os Valores iniciais da Rescisão

Explicações dos cálculos feitos pelo sistema na figura acima destacado em vermelho:

O sistema está cobrando o valor do aluguel cheio e também calculou (figura acima) multa e juros, pois o nosso exemplo o locatário está pagando o aluguel em atraso e juros.

Já no campo acréscimo tem um valor, onde provavelmente já tenha sido feito um lançamento de eventos. Já no campo “Multa Contratual” o sistema está cobrando o valor referente a 3 alugueis, haja vista que o locatário está saindo antes de completar os 12 meses.

Como já havia mencionado, está também sendo cobrado 3 dias de prorata, valor por dia e a somatória e no campo “Saldo” o valor total que o locatário terá que pagar, mas é claro, pode haver ainda, pintura, laudo de vistoria, ou qualquer outro evento que seja necessário inserir na rescisão.

Logo em seguida, clique no botão “Gerar Lanctos” para o sistema distribuir estes valores na outra aba que veremos a seguir.

Lançamentos Inquilino:

Será neste aba que você irá lançar os demais valores que houver necessidade, bem como, o sistema desmembra em lançamentos os valores apurados na primeira aba.

Rescisão

Rescisão 11/08/2021 000133

Dados Contratuais Lançamentos Inquilino Recebimento de Inquilino Proprietário, Imobiliária e Terceiros Resumo de Fechamento Ocorrências

Lançamentos para a rescisão Valor Total dos Lançamentos: 4.300,67

Código	Seq	Descrição	Observações	Valor	Documento	Totalização
00000	001	Valor do Aluguel		1.000,00		Aluguel
00000	002	Multa de Aluguel em Atraso		100,00		Aluguel
00000	003	Juros do Aluguel em Atraso		0,67		Aluguel
00000	004	Acréscimos no Aluguel	Eventos Acréscimo/IPTU Lançados parcelas aluguel	100,00		Acréscimos
00000	005	Multa Contratual	Multa pela Rescisão do Contrato	3.000,00		Aluguel
00000	006	Dias de Aluguel (Pro-Rata)	003 dias / R\$ 33,33 por dia	100,00		Aluguel

Incluir Alterar Excluir Desmembramento Lançar na Prévia Estornar Lancto

Ordenar Lançamentos
 Sequência Código Evento Descrição Evento Valor do Lançamento

Nova Prévia Receber >> Excluir Prévia Selecionada >>

Prévia de Recebimentos (Pré-Recebimento)

Documento	Parcela	Vencimento	Referência	Valor
-----------	---------	------------	------------	-------

0,00

Usuário: GUESS Inquilinos Contratos Eventos Imprimir Pesquisar Sair

Na grade de Lançamento para o Inquilino, podemos incluir novos eventos, clicando no botão “Incluir”, bem como, fazer alterações nos valores já calculados pelo sistema ou até mesmo excluir um lançamento qualquer.

Você também pode imprimir este levantamento, caso não tenha mais nada que deseje lançar e enviar para o locatário ficar ciente dos itens que ele terá que estar acertando/pagando.

Vamos dividir os recursos da tela acima para facilitar a explicação de cada botão na tela.

Incluir: Será neste botão que você irá inserir (caso necessário) novos lançamentos, por exemplo, vistoria, pintura do imóvel, em resumo, qualquer lançamento que não tenha sido já contemplado nos valores apurados automaticamente pelo sistema;

1

Obs.: selecione no totalizador sempre acréscimos ou descontos quando você não terá percentual de administração, caso você selecione Multa, Juros ou aluguel será descontado sua taxa de administração.

Alterar: Basta selecionar qualquer lançamento da tela, clicar no botão alterar e alterar o lançamento propriamente dito, como por exemplo, o campo valor, ou adicionar uma observação, caso necessário no lançamento que já tenha sido apurado pelo sistema;

Excluir: Irá excluir um lançamento que esteja previamente selecionado;

Desmembramento: é muito utilizado quando você quer dividir em parcelas iguais o saldo da vistoria para o locatário pagar. Em resumo, basta você selecionar, cada lançamento e se o locatário quer dividir o valor total da rescisão em 5, por exemplo, marque cada lançamento e clique no botão desmembramento, logo em seguida o sistema irá perguntar em quantas vezes quer desmembrar digite a quantidade correspondente, conforme mostra a figura abaixo:

Código	Seq	Descrição	Observações	Valor	Documento	Totalização
00000	001	Valor do Aluguel		1.000,00		Aluguel
00000	002	Multa de Aluguel em Atraso		100,00		Aluguel
00000	003	Juros do Aluguel em Atraso		0,67		Aluguel
00000	004	Acréscimos no Aluguel	Eventos Acréscimo/IPTU Lançados parcelas aluguel	100,00		Acréscimos
00000	005	Multa Contratual	Multa pela Rescisão do Contrato 1	3.000,00		Aluguel
00000	006	Dias de Aluguel (Pro-Rata)	003 dias / R\$ 33,33 por dia	100,00		Aluguel
56	007	VISTORIA	Referente a vistoria do Imóvel	99,33		Acréscimos

3

4

Depois de confirmar o desmembramento, o sistema automaticamente irá gerar 5 lançamentos de R\$600,00 que em resumo é dividir os R\$3.000,00 que é no nosso exemplo (figura acima) o valor total de multa da contratual.

Lançar na Prévia: Você utilizará este recurso quando as parcelas da prévia já tiverem sido criadas, caso a parcela não tenha sido criada este botão fica desabilitado;

The screenshot shows the 'Rescisão' software interface. At the top, there's a header with the date '12/08/2021' and a reference number '000133'. Below this, there are several tabs: 'Dados Contratuais', 'Lançamentos Inquilino', 'Recebimento de Inquilino', 'Proprietário, Imobiliária e Terceiros', 'Resumo de Fechamento', and 'Ocorrências'. The 'Lançamentos para a rescisão' tab is active, displaying a table with columns: 'Código', 'Seq', 'Descrição', 'Observações', 'Valor', 'Documento', and 'Totalização'. The total value is '4.400,00'. A dialog box titled 'Informação' is open, asking 'Confirma o Lançamento no Receber do Inquilino?' with 'Sim' and 'Não' buttons. Below the dialog, there's a 'Gerar Receber' button and a table of generated receipts with columns: 'Documento', 'Parcela', 'Vencimento', 'Referência', 'Valor', and 'I'. The total value for the receipts is '4.396,03'. At the bottom, there's a 'Usuário: GUESS' field and several navigation buttons: 'Inquilinos', 'Contratos', 'Eventos', 'Imprimir', 'Pesquisar', and 'Sair'.

Selecione na grade superior onde ficam os lançamentos e selecione na grade inferior a parcela que deseja vincular o lançamento.

The screenshot shows the 'Rescisão' software interface, similar to the previous one. The 'Lançamentos para a rescisão' table is visible. Below it, there's a 'Prévia de Recebimentos (Pré-Recbimento)' section. This section contains a 'Gerar Receber' button and a table of generated receipts with columns: 'Documento', 'Parcela', 'Vencimento', 'Referência', 'Valor', and 'I'. The total value for the receipts is '4.400,00'. A blue arrow points from the 'Lançar na Prévia' button in the previous screenshot to the 'Gerar Receber' button in this screenshot. At the bottom, there's a 'Usuário: GUESS' field and several navigation buttons: 'Inquilinos', 'Contratos', 'Eventos', 'Imprimir', 'Pesquisar', and 'Sair'.

Estorno Lançamento: Só será possível estornar um lançamento (lançar na Prévia, tópico explicado acima), se ainda a parcela gerada na prévia não ter sido gerada na aba financeira do contrato, caso você já tenha gerado efetivamente a

parcela lá no financeiro do contrato (apertando o botão Gerar Receber que veremos a seguir) será possível estornar e lançar, por exemplo, em uma outra parcela o lançamento previamente selecionado;

Assim que concluir os lançamentos da rescisão, você deverá clicar no botão “Nova Prévia do Receber”, onde o sistema irá perguntar primeiramente a quantidade de parcelas a serem geradas.

GUESS Safe Business - Módulo Locação

Dados para seleção

Informe a quantidade de parcelas que deseja gerar:

Digite abaixo:
5

e logo após uma outra tela perguntando qual será a data do primeiro vencimento das parcelas da rescisão.

GUESS Safe Business - Módulo Locação

Dados para seleção

Informe a data do Primeiro Vencimento:

Digite abaixo:
15/08/2021

Após confirmar, o sistema mostrará as informações conforme destacado abaixo.

Repare que os valores das parcelas estão zerados, bem como a coluna “I” está como “N”.

Rescisão X

Rescisão 12/08/2021 000133

Dados Contratuais Lançamentos Inquilino Recebimento de Inquilino Proprietário, Imobiliária e Terceiros Resumo de Fechamento Ocorrências

Lançamentos para a rescisão Valor Total dos Lançamentos: 4.400,00

Código	Seq	Descrição	Observações	Valor	Documento	Totalização
00000	001	Valor do Aluguel		1.000,00		Aluguel
00000	002	Multa de Aluguel em Atraso		100,00		Aluguel
00000	003	Juros do Aluguel em Atraso		0,67		Aluguel
00000	004	Acréscimos no Aluguel	Eventos Acréscimo/IPTU Lançados parcelas aluguel	100,00		Acréscimos
00000	005	Multa Contratual	Multa pela Rescisão do Contrato	3.000,00		Aluguel
00000	006	Dias de Aluguel (Pro-Rata)	003 dias / R\$ 33,33 por dia	100,00		Aluguel
56	007	VISTORIA	Referente a vistoria do Imóvel	99,33		Acréscimos

Ordenar Lançamentos
 Sequência Código Evento Descrição Evento Valor do Lançamento

Prévia de Recebimentos (Pré-Recebimento)

Documento	Parcela	Vencimento	Referência	Valor	I
00003518-8	001/005	15/08/2021	Saldo de Rescisão	0,00	N
00003519-6	002/005	15/09/2021	Saldo de Rescisão	0,00	N
00003520-4	003/005	15/10/2021	Saldo de Rescisão	0,00	N
00003521-2	004/005	15/11/2021	Saldo de Rescisão	0,00	N
00003522-0	005/005	15/12/2021	Saldo de Rescisão	0,00	N

0,00

Usuário: GUESS

Em resumo, o sistema apenas gerou as prévias, ainda não foi gerado nenhuma parcela lá no financeiro do contrato. Você saberá se as parcelas ou se tem parcelas geradas lá no financeiro do contrato se o campo destacado em vermelho na figura acima estiver como “S”.

O sistema não divide automaticamente em parcelas iguais, pois entende-se que na rescisão você precisa primeiramente, pagar as contas do imóvel, como por exemplo, Luz, água, IPTU, vistoria, etc, para somente após as contas de consumos pagas você receber alugueis e seus encargos. Caso precise dividir em partes iguais, leia o item desmembramento citado acima.

Gerando as parcelas no financeiro do contrato:

Primeiramente selecione na grade inferior o primeiro vencimento, logo em seguida clique no botão “Gerar Receber”, logo depois é só confirmar clicando no botão “Sim”, conforme mostra a figura abaixo.

Rescisão

13/08/2021 000133

Dados Contratuais Lançamentos Inquilino Recebimento de Inquilino Proprietário, Imobiliária e Terceiros Resumo de Fechamento Ocorrências

Lançamentos para a rescisão Valor Total dos Lançamentos: 4.400,00

Código	Seq	Descrição	Observações	Valor	Documento	Totalização
00000	001	Valor do Aluguel		200,00	00003518-8	Aluguel
00000	002	Multa de Aluguel em Atraso		20,00	00003518-8	Aluguel
00000	003	Juros do Aluguel em Atraso		0,67	00003518-8	Aluguel
00000	004	Acréscimos no Aluguel	Eventos Acréscimo/IPTU Lançados parcelas aluguel	20,00	00003518-8	Acréscimos
00000	005	Multa Contratual	Multa pela Rescisão do Contrato	600,00	00003518-8	Aluguel
00000	006	Dias de Aluguel (Pro-Rata)	003 dias / R\$ 33,33 por dia	20,00	00003518-8	Aluguel
56	007	VISTORIA		3,97	00003518-8	Acréscimos
00000	008	Multa Contratual		600,00	00003519-6	Aluguel

Incluir Alterar Estornar Lancto

Ordenar Lançamentos: Seqüência Código Valor do Lançamento

Prévia de Recebimentos (Pré-Recebimento)

4.400,00

Documento	Parcela	Vencimento	Referência	Valor	I
00003518-8	001/005	15/08/2021	Saldo de Rescisão	864,64	N
00003519-6	002/005	15/09/2021	Saldo de Rescisão	883,84	N
00003520-4	003/005	15/10/2021	Saldo de Rescisão	883,84	N
00003521-2	004/005	15/11/2021	Saldo de Rescisão	883,84	N
00003522-0	005/005	15/12/2021	Saldo de Rescisão	883,84	N

Usuário: GUESS Inquilinos Contratos Eventos Imprimir Pesquisar Sair

Repare que agora na coluna “I” ficou a letra S, ou seja, esta parcela já foi criada lá no financeiro do seu contrato.

Prévia de Recebimentos (Pré-Recebimento)

4.400,00

Documento	Parcela	Vencimento	Referência	Valor	I
00003518-8	001/005	15/08/2021	Saldo de Rescisão	864,64	S
00003519-6	002/005	15/09/2021	Saldo de Rescisão	883,84	N
00003520-4	003/005	15/10/2021	Saldo de Rescisão	883,84	N
00003521-2	004/005	15/11/2021	Saldo de Rescisão	883,84	N
00003522-0	005/005	15/12/2021	Saldo de Rescisão	883,84	N

Usuário: GUESS Inquilinos Contratos Eventos Imprimir Pesquisar Sair

Para criar as demais, marque cada uma, logo em seguida clique no botão “Gerar Receber”.

Obs.: O botão “Estornar Receber”, serve para você estornar/excluir a parcela gerada lá no financeiro do contrato, para que possa fazer um ajuste, inserindo mais lançamentos ou excluindo lançamentos indevidos.

Caso queira ver como ficou essas parcelas lá no financeiro do seu contrato, basta clicar no botão “Contratos” na parte inferior da tela.

Recebimento de Inquilino:

Nesta aba é onde você vai poder dar baixa da parcela da rescisão no caixa, em resumo, as parcelas de rescisão não aparecem para serem dada as baixas lá no Lançamentos/Recebimento de Inquilino, mas caso seu locatário tenha depositado, transferido o valor para sua conta, lembre-se que a baixa tem que ser feito lá em Cobrança Bancária / Baixa Bancária Manual, desta forma o sistema irá dar entrada do valor na sua conta e não no seu caixa.

Para dar baixa em uma parcela é bem simples, basta selecionar a parcela e clicar no botão “Baixar Parcela Selecionada”

The screenshot shows a software window titled "Rescisão" with a subtitle "Emissão do Recibo e Baixa do Receber da Rescisão". The date is set to 13/08/2021 and the document number is 000133. The main area displays a payment summary table and administrative options.

Item	Valor
Valor do Título	840,67
Bonificação	0,00
Multa (%)	0,00
Juros de Mora	0,00
Correção Monet.	0,00
Pontualidade(R\$)	0,00
Pont. IPTU(R\$)	0,00
Acréscimos (R\$)	23,97
Descontos (R\$)	0,00
(PJ) IRRF	0,00
(=) A Pagar	864,64
Total em Dinheiro	864,64
Total em Cheque	0,00
Troco	0,00
Carência/Atraso	000 / 000

Administração 84,07

Observações de Recibo

- []
- []
- []
- []

Observações Administrativas

Informar valor de IRRF diferenciado?

Imprimir Recibo

Baixar F5 **Voltar**

Usuário: []

Inquilinos | Contratos | Eventos | Imprimir | Pesquisar | Sair

Faz o Recebimento em Caixa da parcela de Rescisão selecionada.

Posteriormente clicando no botão “Baixar F5” o sistema irá mostrar o recibo do locatário.

Proprietário, imobiliária e Terceiro:

Será através desta aba que você terá que gerar manualmente o repasse do proprietário, pois quando o contrato está em rescisão o sistema não gera automaticamente o repasse, pois você já pode inclusive deixar/gener os provisionamentos de pagamentos para seu proprietário, mesmo sem ter recebido um aluguel. A diferença é que se clicar para gerar um repasse e já tiver recebido o aluguel, o sistema preenche todos os campos automaticamente, caso ainda não tenha recebido, você terá que preencher manualmente.

Para gerar o ou os repasse, basta clicar no botão “Gerar Parcela de Repasse”, logo em seguida o sistema irá mostrar uma tela no centro onde você deve apenas selecionar/vincular a qual recebimento você quer gerar este repasse, como já foi dito acima, caso já tenha recebido do locatário o sistema irá preencher automaticamente os campos.

Rescisão 13/08/2021 000133

Dados Contratuais Lançamentos Inquilino Recebimento de Inquilino Proprietário, Imobiliária e Terceiros Resumo de Fechamento Ocorrências

Repastes Gerados Pagamentos de Terceiros Lançamentos Retidos na Imobiliária

Documento	D	Nome do Proprietário	Repassar em	Adm.	Repasse	Imposto	Aluguel	Créditos	Débitos

Repasse de Rescisão

Dados do Repasse:

Vincular ao recebimento: 00003518-8 - 001/005

Vencimento: 15/08/2021

2 00003518-8 - 001/005

00003519-6 - 002/005

00003520-4 - 003/005

00003521-2 - 004/005

00003522-0 - 005/005

Repassar em: 16/08/2021

3 Gerar Repasse Fechar

Lançamentos do Receber do Contrato

Código	Seq	Descrição	Valor	Tp	Documento	Terc.
00000	001	Valor do Aluguel	00,00			0,00
00000	002	Multa de Aluguel em Atraso	20,00			0,00
00000	003	Juros do Aluguel em Atraso	0,67			0,00
00000	004	Acréscimos no Aluguel	20,00			0,00
00000	005	Multa Contratual	00,00			0,00
00000	006	Dias de Aluguel (Pro-Rata)	20,00			0,00
56	007	VISTORIA	3,97			0,00
00000	008	Multa Contratual	600,00			0,00
00000	009	Multa Contratual	600,00			0,00

Definir Pagamento Estornar do Repasse

Usuário: GUESS Inquilinos Contratos Eventos Imprimir Pesquisar Sair

Cria uma parcela de repasse com o valor zerado.

Após o repasse gerado, é nesta tela que você define nos lançamentos feitos, o que será repassado para o proprietário e descontado administração, também é aqui onde você vai provisionar os pagamentos para os terceiros e valores que serão retidos para a imobiliária.

Na grade superior ficam os repastes e na grade inferior os lançamentos.

Selecione na grade inferior cada lançamento e logo em seguida clique no botão “Definir Pagamento”. O sistema irá abrir uma tela no centro (figura abaixo) onde será ali que você deverá definir o tipo de lançamento.

Rescisão

13/08/2021 000133

Dados Contratuais Lançamentos Inquilino Recebimento de Inquilino Proprietário, Imobiliária e Terceiros Resumo de Fechamento Ocorrências

Repasses Gerados Pagamentos de Terceiros Lançamentos Retidos na Imobiliária

Documento	D	Nome do Proprietário
00003518-8	X	Marco Antonio Fro

Lançamentos - Repasse da Rescisão

Selecione o destino do lançamento selecionado:

Tipo de Lançamento

Repasse para o Proprietário

Pagamento de Terceiros

Retenção para Imobiliária

3 - Caso o lançamento tenha que ser repassado, como é o exemplo aqui do "Valor do Aluguel", selecione o tipo de lançamento Repasse para o Proprietário e marcar a opção na parte inferior "Lançar Administração para a Imobiliária", depois em próximo.

Categoria:

Aluguel

Evento

Lançar Administração para a Imobiliária

< Anterior Próximo > Cancelar

Código	Seq	Descrição
00000	001	Valor do Aluguel
00000	002	Multa de Aluguel em
00000	003	Juros do Aluguel em
00000	004	Acréscimos no Aluguel
00000	005	Multa Contratual
00000	006	Dias de Aluguel (Pro
56	007	VISTORIA

Documento	Terc.
1	0,00
	0,00
	0,00
	0,00
	0,00
	0,00
	0,00

2 Definir Pagamento Estornar do Repasse

Usuário: GUESS

Inquilinos Contratos Eventos Imprimir Pesquisar Sair

Define a forma de pagamento do Lançamento: Repasse, Terceiros ou Imobiliária

Definido o tipo de lançamento, clique no botão “Próximo”, que o sistema a tela abaixo, posteriormente é só clicar em finalizar.

Lançamentos - Repasse da Rescisão

Contrato: 133 Evento: 00000

Sequencia: 1 Valor: 200,00

Selecione a Parcela de Repasse para o Lançamento do Evento

Documento	Parcela	Repassar em	Vlr Adm.	Vlr Repasse	Vlr Imposto
00003518-8		16/08/2021	0,00	0,00	0,00

< Anterior Finalizar Cancelar

Caso o tipo de lançamento seja para pagar um terceiro, como por exemplo, uma Vistoria, IPTU, reformas, etc, selecione o lançamento, clique no botão “Definir Pagamento” e na tela que abrir marque a opção pagamento de terceiros. Perceba que quando você marca esta opção, alguns outros campos ficam inabilitados, basta clicar depois em “Próximo”

Lançamentos - Repasse da Rescisão X

Selecione o destino do lançamento selecionado:

Tipo de Lançamento

Repasse para o Proprietário

Pagamento de Terceiros

Retenção para Imobiliária

Categoria:

Aluguel

Evento

Lançar Administração para a Imobiliária

Logo em seguida insira a data que tem que pagar o fornecedor, bem como, o próprio fornecedor clicando no botão de lupinha.

Caso o evento não tenha sido cadastrado, o sistema irá solicitar para inserir o evento referente ao pagamento que deseja provisionar.

Lançamentos - Repasse da Rescisão X

Contrato Evento **2 - caso não esteja ainda definido**

Sequencia Valor Valor do pagamento:

Descrição do Lançamento

Fornecedor

Vencimento Observações

Lembrando novamente que todos os lançamentos se defini para quem é o pagamento. Após a conclusão da definição, seus lançamentos do repasse gerado ficarão conforme mostrado na figura abaixo.

Observe que nesta aba temos também mais 3 sub-abas que irão lhe mostrar separadamente o que foi do repasse previamente selecionado o que foi provisionado para terceiro e o que ficará retido para a imobiliária.

Rescisão

Rescisão 13/08/2021 000133

Dados Contratuais Lançamentos Inquilino Recebimento de Inquilino Proprietário, Imobiliária e Terceiros **Resumo de Fechamento** Ocorrências

Repasse Gerados Pagamentos de Terceiros Lançamentos Retidos na Imobiliária

Documento	D	Nome do Proprietário	Repassar em	Adm.	Repasse	Imposto	Aluguel	Créditos	Débitos
00003518-8	X	Marco Antonio Fronho	16/08/2021	84,07	756,60	0,00	840,67	0,00	0,00

Gerar Parcela de Repasse

Imposto de Renda

Excluir Repasse

Lançamentos do Receber do Contrato

Código	Seq	Descrição	Observações	Valor	Tp	Documento	Terc.
00000	001	Valor do Aluguel		200,00	R	00003518-8	0,00
00000	002	Multa de Aluguel em Atraso		20,00	R	00003518-8	0,00
00000	003	Juros do Aluguel em Atraso		0,67	R	00003518-8	0,00
00000	004	Acréscimos no Aluguel	Eventos Acréscimo/IPTU Lançados parcelas aluguel	20,00	T	00003518-8	20,00
00000	005	Multa Contratual	Multa pela Rescisão do Contrato	600,00	R	00003518-8	0,00
00000	006	Dias de Aluguel (Pro-Rata)	003 dias / R\$ 33,33 por dia	20,00	R	00003518-8	0,00
56	007	VISTORIA	Referente a vistoria do Imóvel	3,97	T	00003518-8	3,97

Definir Pagamento Estornar do Repasse

Usuário: GUESS

Inquilinos Contratos Eventos Imprimir Pesquisar Sair

Define a forma de pagamento do Lançamento: Repasse, Terceiros ou Imobiliária

Resumo de Fechamento

Este recurso irá lhe mostrar (mesmo você ainda não tendo recebido e nem repassado tudo) o resumo do fechamento até o momento.

Você também pode estar imprimindo este fechamento a qualquer momento, clicando no botão "Imprimir Resumo".

Também será nesta aba que você encontrará dois dos recursos mais importantes da vistoria que são os botões "Ajustar Parcelas" e o botão "Finalizar Rescisão".

O botão "Ajustar Parcelas", irá excluir as parcelas em aberto do seu contrato. É importante utilizar este recurso para que seu contrato que foi rescindido não fique com parcelas em aberto, a não ser as que já fazem parte da negociação referente a rescisão. Quando você não utilizar este recurso de apagar as parcelas em aberto dos contratos rescindidos, a sua inadimplência fica inconsistente.

Clicando neste botão o sistema primeiramente vai pedir a senha mestre, logo em seguida, mostrará uma mensagem (figura abaixo), basta clicar no botão "Sim" que o sistema irá apagar as parcelas em aberto que não fazem parte da rescisão.

Rescisão

Rescisão 13/08/2021 000133

Dados Contratuais Lançamentos Inquilino Recebimento de Inquilino Proprietário, Imobiliária e Terceiros Resumo de Fechamento Ocorrências

Lançamentos A Repassar / Repassados

Código	Seq	Descrição	Observações	Valor
00000	001	Valor do Aluguel		200,00
00000	006	Dias de Aluguel (Pro-Rata)	003 dias / R\$ 33,33 por dia	20,00
00000	005	Multa Contratual	Multa pela Rescisão do Contrato	600,00
00000	003	Juros do Aluguel em Atraso		0,67

Repasso Bruto: 840,67
Imposto: 0,00
Repasso Líquido: 756,60

Provisionamentos para Terceiros

Código	Seq	Descrição	Observações	Valor
00000	004	Acréscimos no Aluguel	GUESS Safe Business - Módulo Locação	20,00
56	007	VISTORIA		3,97

Total Terceiros: 23,97

Lançamentos Retidos na Imobiliária

Código	Seq	Descrição	Valor

Valor Adm Repasse: 84,07
Lançados Imob.: 0,00
Total Retido: 84,07

Imprimir Resumo Ajustar Parcelas Finalizar Rescisão

Usuário: GUESS Inquilinos Contratos Eventos Imprimir Pesquisar Sair

Apenas para exemplificarmos seu contrato ficará com as parcelas da rescisão destacadas em vermelho, conforme mostra a figura abaixo.

Cadastro de Imóveis

Imóveis/ Contratos 000090

Dados do Imóvel Def. Sociedade Contratos Financeiro Manutenções Ocorrências Visualização

Nome do Proprietário: THIAGO GUIZARDI Contrato: 000133 Sit: R

Aluguéis Lançamentos Iptu Repasses Lanc. Caixa

Documento	Ref.	Vencimento	Aluguel	Bonific.	Pagamento	Acrescimo	Desconto	Intermed.	TotalPago	Local	IRRF
00003405-3	001/036	09/06/2021	1.000,00	0,00	11/08/2021	500,00	0,00	1.000,00	1.670,79	000	
00003406-1	002/036	09/07/2021	1.000,00	0,00	11/08/2021	300,00	0,00	0,00	1.440,89	000	
00003407-0	003/036	09/08/2021	1.000,00	0,00	13/08/2021	100,00	0,00	0,00	0,00	000	
00003518-8	001/005	15/08/2021	840,67	0,00	13/08/2021	23,97	0,00	0,00	864,64	000	
00003519-6	002/005	15/09/2021	840,00	0,00		43,84	0,00	0,00	0,00	000	
00003520-4	003/005	15/10/2021	840,00	0,00		43,84	0,00	0,00	0,00	000	
00003521-2	004/005	15/11/2021	840,00	0,00		43,84	0,00	0,00	0,00	000	
00003522-0	005/005	15/12/2021	840,00	0,00		43,84	0,00	0,00	0,00	000	

Atraso: 000 Multa A Pagar: R\$ 0,00 Juros A Pagar: R\$ 0,00 Correção A Pagar: R\$ 0,00 Pontualidade: R\$ 0,00 Total A Pagar: R\$ 0,00

Total a Pagar = 3.535,36 Total Pago = 3.976,32

Previsão Multa Recebida Na Parcela Selecionada: 0,00 Juros Recebido Na Parcela Selecionada: 0,00

Alterar Financeiro Eventos Múltiplos Acerto de Dias Segunda-via Boleto Sair

Já o botão “Finalizar Rescisão” é para quando a rescisão se encerra, não sendo mais possível nenhuma manutenção e ou ajustes de parcelas por exemplo.

Observações:

Existem alguns comportamentos que podem estar diferentes na sua imobiliária, pois o sistema trabalha de acordo com as parametrizações realizadas ou melhor, com os parâmetros que foram ou estão marcados/selecionados

Também é possível parametrizar o sistema para excluir parcelas já enviadas ao banco caso você prefira.

Para quem trabalha com emissão de boletos: por padrão o sistema não gera boleto para parcelas em rescisão, mas é possível habilitando parâmetros, bem como, dar as baixas automáticas no momento de processar o arquivo de retorno.

Para habilitar, desabilitar ou até mesmo saber/entender o motivo de um comportamento e cálculo do sistema, basta entrar em contato com o time de suporte.