

Termos gerais de garantia de pagamento

Última Atualização em: 31 de Junho de 2025

contato@mellro.com | (41) 99131-8510



mell.ro

Em caso de contratação desta modalidade, a **MELL.RO** disponibilizar os valores da cobertura contratada ao proprietário ou administrador do Imóvel, o que será feito dentro das condições descritas nestes termos.

Para tanto, precisamos de sua concordância sobre os termos aqui dispostos, seguindo **alguns passos**:

- Estes termos estão redigidos em primeira pessoa e devem ser interpretados como um diálogo entre a **MELL.RO** e o usuário que deseja a contratação dos serviços descritos. Esta redação foi feita para facilitar a leitura e compreensão do usuário;
- O Contrato de Locação firmado na plataforma deverá conter nossa (“**Cláusula Padrão**”) em que fica claro que não existe uma garantia locatícia no contrato de locação, sendo o presente uma garantia de pagamento da **MELL.RO** em relação ao proprietário;
- Desta forma, nós da **MELL.RO**, nos responsabilizamos pelos valores informados no Contrato de Locação a título de aluguel, respeitando os limites previstos nos presentes Termos Gerais de Garantia.

Lembre-se que a **sua concordância** e o início da utilização dos nossos serviços significará que estes termos poderão ter cumprimento exigido!

Para fins de clareza o presente termo deverá ser aceito pelo proprietário do imóvel.

Caso você seja um corretor de imóveis e esteja aceitando o presente termo em nome e benefício de um proprietário específico, você declara e garante que tem poderes para aceitar o presente instrumento, com poderes específicos para praticar todos os demais atos, massem se limitar, previstos no Contrato de Locação, assim como nos Termos e Condições Gerais de Uso e Termos Gerais de Garantia de Pagamento e, até mesmo, para constituir à **MELL.RO** como bastante procuradora do proprietário, nos termos da cláusula procuratória abaixo.

Portanto, caso não concorde com as disposições abaixo, caso não tenha poderes para realizar a assinatura do termo, ou caso haja incorreção dos seus dados acima, basta não assinar ou não aceitar (via “**Li e aceito**”), uma vez que o aceite ocorre no momento de criação da conta do usuário na plataforma Mell.ro.

QUAL O OBJETO DOS SERVIÇOS?

Os presentes Termos Gerais de Garantia de Pagamento estabelecem as condições da **GARANTIA MELL.RO**, contratada por você, proprietário de um imóvel cadastrado na **MELL.RO**.

Mas como que essa parceria funciona?

A **MELL.RO** oferece uma garantia de pagamento dos aluguéis para seu Contrato de Locação, melhorando a sua vida e a de todos os envolvidos.



O que seria essa garantia de locação?

É uma garantia que oferecemos ao proprietário, na qual assumimos a dívida de aluguel do inquilino no Contrato de Locação (parcelas a vencer), realizando o pagamento em dia de todas as obrigações financeiras contratualmente previstas e aceitas no Contrato de Locação e na plataforma, em troca do pagamento de uma **GARANTIA DE PAGAMENTO**.

Para que a **GARANTIA MELL.RO** ocorra, você (proprietário ou administrador do imóvel), deve compreender e aceitar todas as regras de nossos serviços. **Por isso, você está aqui!**

Porque estou assinando estes termos?

Se você está aqui, é porque recebeu da **MELL.RO** uma proposta para sua futura locação e deseja contar com a garantia de pagamento ofertada por nós em relação ao seu inquilino. Maiores informações podem ser acessadas por você no seguinte link:

<https://mellro.com/garanta-seu-aluguel-com-a-mellro>

Assim, nós analisaremos o cadastro do seu inquilino pretendente e, caso seja aprovado, cabe a você dar continuidade na contratação da **GARANTIA MELL.RO**. Por isso, **leia atentamente estes termos** e aceite clicando no “**Li e aceito**” ao final da página, o que ocorrerá automaticamente no momento da criação do usuário na plataforma Mell.ro.

Ao concordar com a assinatura desse termo, você concorda e aceita com a modalidade oferecida pela MELL.RO de Aluguel garantido.

Destaca-se que a **GARANTIA MELL.RO** se destina a cobrir somente o valor devido pelo inquilino a título de aluguel (valor indicado na plataforma), portanto, caso o Contrato de Locação preveja a cobrança de outros encargos locatícios fora do montante de aluguel, estes não estarão cobertos pela garantia de pagamento contratada.

Por essa garantia o Proprietário pagará à **MELL.RO** um determinado percentual, calculado com base no valor indicado na plataforma contrato que será retirado dos valores pagos pelo Locatário. Lembrando que, para essa garantia específica, o valor pago pelo **MELL.RO** será limitado a 12 meses de inadimplência.

Além dos alugueis, é possível a contratação dos serviços destinados à cobertura de eventuais danos que o inquilino possa causar ao seu Imóvel. Caso você opte por também realizar essa contratação, após o término de sua locação e a realização da Vistoria de Saída, a **MELL.RO** se compromete a disponibilizar o valor necessário para que você possa arcar com os gastos de reparos em seu Imóvel, lembrando que, para essa garantia específica, o valor pago pelo **MELL.RO** será limitado a 6 vezes o valor do último aluguel. Ficou interessado? Saiba que você pode selecionar a garantia que lhe interessa no momento da assinatura do Contrato de Locação.



O CADASTRO DO INQUILINO FOI APROVADO. E AGORA?

Para aprovação do cadastro de um potencial inquilino, a **MELLRO** procederá com uma análise interna, além de análise financeira e de perfil junto à empresas terceirizadas parceiras.

Uma vez aprovado o cadastro de um potencial inquilino para a formalização da Locação você será direcionado, dentro da própria plataforma **MELL.RO**, para a assinatura do Contrato de Locação.

Uma vez assinado o Contrato de Locação entre as partes, a garantia da **MELL.RO** já está em plena vigência, e você, proprietário, pode ficar tranquilo pois mesmo que o Locatário não realize a quitação, você receberá o valor do aluguel com desconto do percentual de remuneração da **MELL.RO**.

Para que a **MELL.RO** continue a prestar a Garantia de Pagamento dos Alugueres, todas as alterações contratuais no Contrato de Locação deverão ser realizadas com a nossa anuênciaprévia. Não podemos nos responsabilizar por pagamentos e alterações realizadas sem a nossa concordância.

Salientamos que no caso de alteração no Contrato ou mesmo renovação do Contrato de Locação, não são garantidas novas aprovações, sendo de inteira discricionariesdade da **MELL.RO** aprovar, ou não, cadastra do Locatário.

ATÉ ONDE VAI A RESPONSABILIDADE DA MELL.RO?

A garantia de pagamento que ofertamos não se confunde com nenhuma das modalidades de garantia locatícia previstas na Lei nº 8.245/1991, ao passo em que cobre o valor total do aluguel, até o limite do valor contratado.

Para tanto, você deverá incluir no valor do aluguel toda e qualquer conta relativa ao imóvel.

Uma vez formalizada a garantia e em existindo inadimplemento, a **MELL.RO** realizará o pagamento ao proprietário e ocorrerá a sub-rogação em favor da **MELLRO SECURITIZADORA S/A (CNPJ nº 56.238.638/0001-10)** dos direitos de cobrança em relação ao Locatário. Isso quer dizer que a **MELL.RO** poderá executar em nome próprio acrescido de multas, juros e honorários, em face de seu inquilino.

Demonstradas as situações que nos responsabilizamos, vamos explicar sobre o que **NÃO** nos responsabilizamos:

- Contas que, apesar de relativas ao imóvel, não integralizadas por você (proprietário) como valor de aluguel;



- Deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, danos causados de forma natural por temperatura, umidade, infiltração e vibração, poluição e contaminação decorrente de qualquer causa, inclusive a áreas internas que estejam expostas a este risco. Destaca-se que, caso você tenha feito essa opção, os danos comprovadamente causados pelo inquilino serão acobertados pela **GARANTIA MELL.RO DE DANOS**, caso contratada;
- Radiações, contaminação por radioatividade de qualquer combustível nuclear, resíduos nucleares ou materiais de armas nucleares;
- Desmoronamento, inundação, tremor de terra e erupção vulcânica;
- Danos ao imóvel causados por terceiros ou desvalorização por qualquer causa;
- Atos relevantes de autoridade pública, que resultem em alteração econômica considerável, atos de hostilidade ou guerra, operações bélicas, revolução, rebelião, insurreição, golpes de estado, confisco, tumultos, motins, greves e outros atos relacionados ou decorrentes destes eventos;
- Danos localizados nas redes hidráulicas ou elétricas cuja manutenção seja de responsabilidade das concessionárias de serviços públicos ou, no caso de condomínios, do administrador legal, ou, ainda, quando se tratar de vícios construtivos de responsabilidade da construtora ou incorporadora;
- Danos nas redes hidráulicas e elétricas, que não consistam em danos aparentes e acabamentos externos;
- Danos estruturais decorrentes de caso fortuito, força maior ou por dolo do inquilino;
- Danos e prejuízos decorrentes de atos ilícitos praticados pelo inquilino ou a terceiros que fujam a qualquer controle razoável da **MELL.RO**;
- Despesas com a recomposição de qualquer trabalho artístico, que envolva decoração, pinturas ou gravações, em vidros, portas, paredes ou muros, já existentes no momento da assinatura do Contrato de Locação e devidamente demonstrado no Laudo de Vistoria;
- Quaisquer valores devidos pelo inquilino por conta do Contrato de Locação com fato gerador anterior à contratação da **MELL.RO**;
- Quaisquer valores devidos pelo Inquilino por conta do Contrato de Locação na hipótese de utilização do imóvel para natureza diversa da informada no Contrato de Locação;
- Danos materiais oriundos de imprevisão ou divergências dos termos de vistoria de ingresso no imóvel;
- Danos morais, a qualquer título;
- Por fim, nós não nos responsabilizaremos por sinistros não cobertos por conta da falta de contratação dos seguros complementares exigidos pela Lei do Inquilinato.

Ainda, no caso de contratação dos serviços destinados a garantia de danos causados pelo inquilino, a **MELL.RO** não responderá em quantia superior a 6 (seis) vezes o valor do último aluguel, sendo certo que a **MELL.RO** poderá realizar posterior cobrança do inquilino devedor.

E COMO QUE EU RECEBO O PAGAMENTO DO ALUGUEL?



A **MELL.RO**, através de sua plataforma, realizará o pagamento do valor nominal do aluguel inadimplido pelo seu inquilino diretamente para sua conta bancária, no momento em que for evidenciado o não pagamento (demora cerca de 1 dia útil), no limite da sua cobertura contratada. Dessa forma, você tem a certeza que receberá os valores objeto do Contrato de Locação que estiverem cobertos pela garantia.

- Se o inquilino não pagar em dia, nós pagaremos o valor devido de acordo com a cobertura;
- A **MELL.RO** passa a ser a titular do valor a ser quitado pelo inquilino, sendo concedido a nós o direito de cobrar regressivamente tais montantes do inquilino, com os acréscimos previstos no Contrato de Locação;
- Caso a inadimplência seja repetida (não precisa ser de forma consecutiva), poderemos notificar você e prosseguir com os atos de cobrança, ou poderemos rescindir e aplicar as medidas judiciais cabíveis em face do inquilino – principalmente, mas não se limitando, ao despejo.

Negociações adicionais, como o parcelamento de débito de aluguéis entre a **MELL.RO** e o inquilino, poderão ser realizadas a critério de nossos analistas de crédito e cobrança, podendo ser praticados juros sobre a cobrança em desfavor do inquilino, conforme condições ajustadas na transação.

Importante. Com a adesão ao plano de garantia da **MELL.RO**, o inquilino fica obrigado a realizar o pagamento devido à título de aluguel diretamente para a **MELL.RO**, que ficará responsável por realizar o repasse para o proprietário. Os pagamentos realizados fora da plataforma **MELL.RO** serão considerados como inválidos, podendo o inquilino responder por inadimplemento e constituição de mora, assim como o proprietário poderá responder por enriquecimento ilícito. Nestes casos a garantia prestada pela **MELL.RO** será imediatamente suspensa, assim como os presentes Termos Gerais de Garantia de Pagamento poderão ser rescindidos por descumprimento.

OS PRESENTES TERMOS VALEM POR QUANTO TEMPO?

Prestamos nossos serviços por prazo indeterminado, enquanto perdurar a locação, limitando-se ao prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar de sua rescisão.

Nossos serviços serão reajustados de forma automática, utilizando o índice apresentado no Contrato de Locação ou em seu Aditivo.

Caso não perca o interesse na continuidade de nossos serviços, caberá a você nos comunicar com 30 (trinta) dias de antecedência, prazo no qual permanecerão os direitos e deveres vigentes, bem como a remuneração da GARANTIA DE PAGAMENTO. No caso de rescisão antecipada, ou seja, caso você rescinda com a **MELL.RO** antes da finalização da locação será devida uma multa rescisória no percentual de 10% (dez por cento) incidentes sobre a remuneração devida à **MELL.RO** até o final do prazo de locação.



Após o término da locação, caso existam débitos em aberto, a MELL.RO se reserva ao direito de continuar a lançar valores conforme opção de pagamento. Estes valores compreendem os derivados da garantia (direito de regresso) e demais despesas acessórias, bem como perdas e danos (custas, encargos, honorários, etc.).

QUANDO E COMO ESTES TERMOS PODEM SER RESCINDIDOS?

Os presentes Termos podem ser rescindidos pela **MELL.RO** na ocorrência dos seguintes eventos:

- Falta de cumprimento de qualquer das obrigações dispostas nos presentes Termos Gerais de Garantia de Pagamento;
- Falta de cumprimento de qualquer das obrigações dispostas no Contrato de Locação firmado entre proprietário e inquilino;
- Falta de pagamento ou contestação dos lançamentos que nós efetuarmos, não sanados em 05 (cinco) dias, a contar da notificação que nós enviarmos;
- Falta de pagamento de valores devidos à **MELL.RO** (não precisa ser de forma consecutiva) por você (proprietário ou inquilino);
- Alterações contratuais de qualquer natureza sem a prévia anuência da **MELL.RO**;
- Fraudes que envolvam o cadastro de usuários.

Na ocorrência de qualquer dos eventos listados acima, a **MELL.RO** rescindir os presentes Termos e se reserva ao direito de cobrar você (proprietário) uma multa por rescisão antecipada dos serviços prestados, no valor de 20% (vinte por cento) incidentes sobre a remuneração devida à **MELL.RO** até o final do prazo de locação.

Da mesma maneira, você (proprietário) pode rescindir os presentes Termos de maneira imotivada, desde que respeite o prazo de 30 (trinta) dias de antecedência (prazo de denúncia), sendo que neste caso a **MELL.RO** se reserva ao direito de cobrar você (proprietário) uma multa por rescisão antecipada dos serviços prestados, no valor de 10% (dez por cento) incidentes sobre a remuneração devida à **MELL.RO** até o final do prazo de locação.

Caso você (proprietário) deixe de utilizar os serviços da **MELL.RO** sem nos comunicar no prazo de denúncia descrito acima, os presentes Termos poderão ser rescindidos pela **MELL.RO** devido a ausência de cumprimento das obrigações, na forma estipulada no item "a" acima, com a aplicação de multa por rescisão antecipada no valor de 20% (vinte por cento) incidentes sobre a remuneração devida à **MELL.RO** até o final do prazo de locação.

Em qualquer das hipóteses de rescisão listadas acima, independente do motivo, desde já, você (proprietário) exonera a **MELL.RO** em relação à garantia de pagamento, bem como a sua quitação quanto aos valores devidos até o momento da rescisão.



Destaca-se que a rescisão dos presentes Termos não implica na rescisão do Contrato de Locação firmado, sendo esta uma obrigação pactuada entre você (proprietário) e o inquilino do Imóvel.

Caso você (proprietário) e o Morador (inquilino) rescindam o Contrato de Locação firmado, independente do motivo ou da maneira de rescisão, a **MELL.RO** deverá ser imediatamente comunicada e a contratação dos serviços dos presentes termos será rescindida, o que poderá levar ao cancelamento das parcelas vincendas da **GARANTIA MELL.RO**. Neste caso, independente da comunicação, a **MELL.RO** se reserva ao direito de cobrar você (proprietário) uma multa por rescisão antecipada dos serviços prestados, no valor de 20% (vinte por cento) incidentes sobre a remuneração devida à **MELL.RO** até o final do prazo de locação.

Ainda, em qualquer hipótese de inadimplemento, desde já, você fica ciente que a sua inadimplência poderá gerar inscrição nos órgãos de proteção ao crédito, quais sejam, SPC, Serasa, ou outro órgão do gênero, assim como o débito poderá ser protestado junto ao Cartório de Protestos competente.

E QUANTO AOS SEUS DADOS CADASTRAIS?

Todas as informações cadastrais são confidenciais, somente sendo utilizadas para fins de análise de crédito e cobrança, mencionadas no início dos presentes termos, bem como utilizadas no contrato de locação.

A veracidade dos dados informados na plataforma é de sua exclusiva responsabilidade, comprometendo-se a atualizá-los continuamente, sob pena de, em casos mais drásticos, rompimento contratual e estorno de gastos com pesquisas de localização.

A **MELL.RO** não compartilha, muito menos negocia, suas informações com outras empresas, exceto parceiras prestadoras de serviços terceirizadas, cujo objetivo é realizar alguma atividade típica da **MELL.RO**. Por outro lado, você se compromete com a veracidade dos dados prestados para a sua imobiliária.

Sendo assim, nós assumimos o compromisso de informar a você, no momento de nosso conhecimento, caso ocorra algum incidente de segurança que possa, de qualquer maneira, afetar suas informações.

DA CLÁUSULA PROCURATÓRIA

A **MELL.RO** assume os direitos e responsabilidades sobre todas as medidas cabíveis, incluindo, cobranças a serem realizadas em face do Locatário, em caso de mora, inadimplência. Quer dizer que, em havendo inadimplência, a **MELL.RO** poderá realizar ações de despejo, cobrança, execução e reparos independente da anuência do Proprietário.



A **MELL.RO** também assume quaisquer direitos e responsabilidades sobre todas as medidas cabíveis caso o imóvel esteja com características de abandono ou flagrante de mau uso.

Para essas finalidades você (proprietário) autoriza e constitui, desde já, à **MELL.RO** (Contratada) como sua bastante procuradora, com poderes especiais ajuizamento de quaisquer medidas cabíveis envolvendo o imóvel.

Assim, com a assinatura dos presentes Termos Gerais de Garantia de Pagamento, você (proprietário) outorga amplos poderes para que a **MELL.RO** não só dê sequência às medidas judiciais de cobrança e retomada da posse do imóvel em seu favor (proprietário), mas também que possa receber os valores dos aluguéis que forem devidos à própria **MELL.RO**, servindo presente Cláusula dos Termos Gerais de Garantia de Pagamento como instrumento de mandado.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Nós poderemos, a nosso exclusivo critério, durante o curso da locação, solicitar novos documentos relacionados ao imóvel objeto da locação, aos usuários, às partes da locação (inquilino e/ou responsável pelo imóvel), visando o cumprimento das obrigações contratuais e/ou legais. Nós concederemos um prazo hábil para que você possa proceder com o envio do documento solicitado, sendo certo que o descumprimento do prazo concedido poderá acarretar na perda da garantia prestada, aplicação das penalidades previstas nestes termos ou outras medidas cabíveis.

A liberalidade de deixarmos de exigir alguma disposição dos presentes termos não significa em novação, aditamento ou, de qualquer forma, alteração das condições aqui ajustadas. Estes Termos Gerais de Garantia poderão ter seu cumprimento exigido de forma integral a qualquer tempo.

Caso, no curso da locação, ocorra a desocupação do imóvel por parte do inquilino, caberá ao proprietário informar na plataforma **MELL.RO** que o imóvel se encontra abandonado dentro do prazo de 75 (setenta e cinco) dias corridos a contar da desocupação, visando a suspensão de futuras cobranças do inquilino.

Na hipótese de o proprietário não comunicar a **MELL.RO** dentro do prazo estipulado, estará sujeito à devolução de quaisquer valores recebidos indevidamente, acrescidos de multa e juros, desde já autorizando a **MELL.RO** a descontar referidos valores dos próximos pagamentos devidos ao proprietário, até que o montante total seja integralmente recuperado.

Caso seja necessário algum ajuste que altere o modelo do negócio, nós somente a aplicaremos com sua expressa concordância. **Em caso de discordância**, mediante acerto de eventuais pendências, você poderá rescindir o contrato conosco.



Por parte da **MELL.RO**, consideramos a conta de e-mail, telefone e/ou aplicativos de comunicação informados no cadastro (e da qual recebeu os presentes termos) é meio apto para envio de notificações, extrajudiciais e judiciais, aqui mencionadas! **Atente-se para que seus dados cadastrais estejam sempre atualizados.**

A nulidade de qualquer item dos presentes termos não afetará o cumprimento e exigibilidade dos demais.

Dúvidas sobre nossos serviços devem ser tratadas diretamente conosco! Não nos responsabilizaremos por informações equivocadas que possam ser transmitidas por terceiros.

Lembre-se não queremos briga: caso ocorra algum impasse, tentaremos resolver tudo em um acordo que seja bom para ambas as partes.

Entretanto, caso não consigamos resolver de forma amigável, o foro judicial será o de Curitiba/PR.

Você poderá indicar outra conta bancária, de sua titularidade ou de terceiros (ainda que não usuários da plataforma), para receber os valores a que vier a ter direito, sendo certo que a chave PIX indicada poderá sofrer validação à exclusivo critério da **MELL.RO**. Você se responsabiliza por qualquer indicação incorreta que resulte em falta de pagamento, bem como pelo cumprimento das obrigações previstas na Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) em relação aos dados fornecidos. A **MELL.RO** não se responsabiliza por qualquer questão decorrente dessa indicação.

