

Contratos e documentos

Nesta categoria você encontra todos os detalhes sobre todos os tipos de contratos da Mell.ro. Além disso, também existem descrições de como assinar cada um deles

- [Contrato de locação](#)
- [Assinatura de rescisão de contrato](#)
- [Termo de confissão de dívida](#)
- [Assinatura de contrato de locação](#)
- [Assinatura do termo de rescisão](#)
- [Assinatura do Termo aditivo](#)
- [Termo de confissão de dívida](#)
- [Aluguel comercial](#)
- [Documento Notificação extrajudicial - AR](#)
- [RN / Assinatura do Documento de Cessão de Direitos](#)
- [RN / Documento de Cessão de Direitos](#)

Contrato de locação

Modelo de contrato

O Modelo de contrato gerado é gerenciado automaticamente pela plataforma, foi feito por especialistas é gerado automaticamente pelo [Gerador De contrato](#) ou a partir das negociações.

Além disso procuramos usar linguagem simples para que todos possam entender e ficar justo para todos.

Você pode validar as cláusulas abaixo ou baixar o pdf diretamente [aqui](#).

https://drive.google.com/file/d/1yjO_1iG_3tAJNNp0qXzEH4B2vmp_9cig/preview

Procuração

A procuração serve para que nossa equipe jurídica possa representar o responsável pelo imóvel perante a justiça em algum processo que possa ocorrer, a partir da data de assinatura. E sua exibição é no mesmo processo de assinatura do contrato de aluguel, apenas pelo proprietário ou responsável do imóvel, assim utilizando do mesmo token de assinatura, enviado por SMS ou por e-mail.

Para pessoa física(CPF) ou jurídica(CNPJ), dados são apresentados de acordo com o cadastro na plataforma Mell.ro. E se alguma informação estiver errada, nesse processo o usuário/dono do imóvel, poderá corrigir, isso vale apenas para pessoa física (CPF). Já para Pessoa Jurídica (CNPJ), a verificação de perfil fez a validação de todos os dados inseridos, assim não podendo ser editados, apenas visualizados e revisados.

Quando concluído o processo de assinatura, o responsável recebe o documento assinado no e-mail de cadastro na Mell.ro.

Dúvidas frequentes

Contrato de locação Mell.ro

O que é contrato de aluguel digital?

É um contrato que não precisa imprimir, o que facilita muito a validação por assinatura eletrônica. Você recebe por e-mail o contrato de aluguel pronto para assinar. Depois que todas as partes assinam, o contrato já é válido! Assim, acaba aquele problema de perder o contrato e não lembrar mais quais foram os acordos.

O que é assinatura eletrônica?

É quando você assina através do seu endereço de e-mail. Assim sendo, a comprovação da assinatura é feita através da coleta de informações no momento da assinatura. Entre essas informações estão: o nome completo, e-mail, CPF, IP da máquina usada para realizar a assinatura, entre outros. Ao usar o contrato de aluguel digital com assinatura eletrônica da Mell.ro, você reduz 100% dos custos com cartório e passa a ter um contrato com validade jurídica. Dessa forma, você ganha mais rapidez, economia e segurança na hora de alugar.

Por que o contrato de aluguel da Mell.ro é diferenciado?

1. Vários advogados especialistas em direito imobiliário participaram da elaboração e revisão do nosso contrato de aluguel.
2. Ele foi escrito com o mínimo de “juridiquês”. Ou seja, você vai ler o contrato e entender o que está escrito.
3. Buscamos criar um contrato de aluguel bem equilibrado, sem pegadinhas, respeitando os direitos do dono e do inquilino.

4. E tem um ótimo custo-benefício. Pois, escolhendo um dos nossos planos você fica um pouco mais seguro na hora de alugar. Parte dos problemas de aluguel direto com o dono ocorrem por falta de contrato de aluguel.
5. Econômico, pois ele é digital com assinatura eletrônica. Isso significa o fim de gastos de dinheiro e tempo no cartório.

Quer saber mais? [Converse com a gente!](#)

Posso usar o contrato com inquilino e não fechar garantia com a Mell.ro?

Se após todo o processo de negociação, o proprietário e inquilino assinarem contrato, mas o cliente (proprietário) desistir da garantia de aluguel, entende-se que houve prestação de serviço e consequente quebra de contrato entre [cliente-Mell.ro](#).

Portanto, de acordo com os [Termos e Condições de Uso](#) que o cliente concorda ao se cadastrar em nossa plataforma, haverá uma multa de 10% sobre o valor do aluguel como forma de reparação dos gastos causados.

Podemos adicionar ou excluir alguma cláusula do contrato da Mell.ro?

Nosso contrato foi criado e revisado advogados especialistas em aluguel. Nós não adicionamos e nem excluimos cláusulas do contrato.

O contrato da Mell.ro pode ser usado para aluguel comercial?

Imóveis comerciais não são nosso foco, justamente porque nosso contrato é voltado para o imóvel residencial. É importante lembrar que nosso contrato não pode sofrer alterações.

Quais durações de contrato na Mell.ro?

É possível selecionar os seguintes períodos: 3 meses, 6 meses, 12 meses, 18 meses, 24 meses, 30 meses e 36 meses.

Procuração

O que é o órgão expedidor?

Órgão expedidor ou órgão emissor, é a instituição responsável por emitir um documento, como a Carteira de Identidade.



Onde utilizamos siglas, com a primeira letra de cada palavra que constitui o nome do órgão público.

Exemplo: SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA = SSP.

Assinei o contrato, mas ainda não recebi a procuração.

Assim que todo o processo concluído o contrato junto a procuração é enviado ao proprietário do imóvel.

Pagamentos

IPTU embutido no valor do aluguel?

É possível termos dois cenários:

1. Aluguel e IPTU discriminados separadamente: A Mellro garante apenas o valor do aluguel, mas se assim o dono quiser, o pagamento do IPTU fica por responsabilidade do inquilino junto a prefeitura.

2. IPTU incluso no valor do Aluguel: Como todo o valor está sendo somado no aluguel, a Mellro garante o valor integral, mas o repasse do pagamento junto a prefeitura fica por responsabilidade do dono.

- No primeiro cenário: o valor do IPTU é pago diretamente pro dono ou pelo boleto da prefeitura, não é com a gente.
- No segundo cenário: o valor pode estar todo junto com o aluguel mas o dono se responsabiliza em pagar o valor do IPTU junto a prefeitura.

Multa e juros por atraso de pagamento de aluguel

Confira todos os detalhes sobre pagamentos [clikando aqui](#).

A Mell.ro garante pagamento de multas previstas no contrato?

Em caso de contrato sem garantia de danos, não garantimos o pagamento de multas de contrato, apenas do aluguel mensal.

Quem paga o fundo de reserva do condomínio?

A lei de locação diz claramente que é obrigação do locador, vide art. 22, Parágrafo Único, alínea g) - 'Constituição de fundo de reserva'.

A regra da lei é: **despesas extraordinárias do Condomínio (como o é o fundo de reserva) são a cargo do locador**. Despesas ordinárias da taxa condominial são a cargo do inquilino, conforme negociação entre as partes.

Em nosso contrato está que é dever do dono do imóvel, no entanto, deixa aberta a possibilidade dessa negociação entre eles sobre como pagar, se faz compensação, ou enfim, como proceder nesse ajuste.

Responsáveis pelo imóvel

Posso adicionar mais uma pessoa como responsável pelo aluguel do imóvel?

A formatação do nosso contrato prevê apenas um responsável pelo imóvel. Além disso, isto não é uma prática feita pelo mercado. Como startup nós sempre buscamos simplificar o processo.

O responsável pode rescindir o serviço de garantia Mell.ro?

A partir do dia 23 de janeiro, passou a constar nos nossos [Termos e Condições de uso](#) uma multa pra quando o proprietário desiste de utilizar nossos serviços antes do fim do contrato de aluguel.

Inquilinos

Quais obrigações do inquilino constam no contrato?

Todas as obrigações do inquilino estão na cláusula 9 do contrato de locação da Mell.ro.

O inquilino pode sublocar um imóvel?

Nosso **contrato não permite** expressamente a sublocação do imóvel pelos inquilinos.

Rescisão de contrato

Como posso rescindir meu contrato de aluguel na Mell.ro

Veja todos os detalhes de como preencher a rescisão [clikando aqui](#).

Assinatura de rescisão de contrato

Sou o responsável pelo imóvel ou um inquilino

Você como responsável pelo imóvel ou inquilino precisa entrar em sua conta da Mell.ro para acessar a assinatura de rescisão de contrato.

Clique no botão que recebeu no e-mail ou no link que recebeu por SMS para acessar.

Você vai começar visualizando a prévia do termo de rescisão de contrato, onde pode checar todas as cláusulas e detalhes. Também é possível acompanhar quais pessoas vão assinar o documento, quais já assinaram e quem pode apenas visualizar.

Continuando, você vai visualizar o documento de termo de rescisão de contrato.

Ao clicar para assinar, você vai receber o seu código único de assinatura via e-mail e SMS.

Caso você não esteja encontrando uma das notificações, você pode clicar no botão para reenviar o código.

Para assinar, digite o código nas caixas e clique no botão de assinar.

Você vai ver uma mensagem de que o termo acaba de ser assinado!

Até quando posso assinar o termo de rescisão?

A rescisão de contrato é cancelada se uma das partes não assinar o termo de rescisão até a data de saída definida.

Caso a rescisão expire por falta de assinatura, é necessário criar novamente uma rescisão de contrato. Será gerado um novo termo de rescisão, que precisa ser assinado por todos.

Recebi acesso a rescisão de contrato, mas posso apenas visualizar

Isso significa duas coisas:

1. Você pode ser o dono do imóvel e existe um administrador no contrato. Neste caso, como o administrador é quem figura no contrato é ele quem deve assinar, mas você pode acompanhar o andamento da assinatura do termo de rescisão.
 2. Você pode ser um comissionado. Neste caso você não figura no contrato e por isso não assina, mas você pode acompanhar o andamento da assinatura do termo de rescisão.
-

Como criar uma rescisão de contrato?

Se você deseja rescindir seu contrato, leia a página sobre [rescisão de contratos](#).

Antes de iniciar a rescisão de contrato, **você precisa ter conversado** com as outras partes do seu contrato.

Se você não conversou com ninguém, entre em contato com eles e só depois volte nessa página para iniciar a rescisão.

Termo de confissão de dívida

Para que se tenha êxito na negociação de uma dívida, é necessário assinar um termo de confissão de dívida para firmar o acordo, neste consta o nome do devedor, endereço, valores em aberto e assinaturas.

Nele, é possível ter um resguardo dos valores acordados e as datas de pagamento.

Sem a assinatura não é possível realizar o acordo amigável no sistema e não será gerado boletos para pagamento.

Assinatura de contrato de locação

Assim que o inquilino é aprovado em nossa **análise financeira**, o contrato é enviado para todas as partes assinarem. O link enviado por **E-mail, SMS ou notificação em nosso site** e por meio dela realizar as assinaturas.

Quando clicado no link, uma nova página será aberta, a prévia de dados que irão compor o contrato é exibida, para que seja conferida e confirmada por todas as partes. Após a confirmação dos dados é exibida uma tela preliminar com as cláusulas do contrato já preenchidas e aguardando a confirmação. Para o dono ou responsável pelo imóvel, mais uma coisa é exibida, a **procuração eletrônica** para que assim possamos te auxiliar juridicamente.

Na prévia do contrato exibida após a tela de procuração para dono ou responsáveis, mostramos todas as cláusulas do contrato comentadas para sua melhor compreensão. Para as contas empresariais/CNPJ, onde são exibidas as partes do contrato, é exibido o **corretor** no lugar do **proprietário**. Também é exibido os detalhes de assinatura com uma listagem de todos os usuários que podem assinar e visualizar o contrato.

Após confirmação dos dados você será encaminhado a tela de assinatura, que exibe o contrato preenchido, pronto para ser assinado.

Onde por meio do nosso **assinador e confirmação via token**, o contrato será assinado e caso umas das partes não efetuem a assinatura, nosso sistema irá enviar lembretes diários.

Nesse processo, também precisamos verificar se o imóvel existem comissões, que podem ser cadastradas anteriormente ou configurada na hora de gerar o contrato, adicionando o comissionado via [convite aceito](#). Saiba mais sobre o comissionamento, [aqui](#).

O que acontece se eu não assinar até a data de entrada?

Se não houver a assinatura do contrato, a negociação será cancelada. Precisando assim ser refeita.

Onde recebo o código de assinatura?

O Token para a assinatura é enviado via SMS e por e-mail.

Quando posso entrar no imóvel?

Assim que o processo de aluguel for completado. Você pode acompanhar tudo por meio da conversa onde houve a negociação.

Assinatura do termo de rescisão

Em rescisões de **comum acordo** o sistema gera o termo e dispara o mesmo para a fase de assinaturas das partes envolvidas.

Para gerar o termo e iniciar todo o processo, o responsável solicitante precisa preencher ou conferir todos os dados marcados na cor laranja, que são informações do contrato que será rescindido. Também é apresentado no termo os valores de multa, reembolsos e valores devidos que irão compor o termo de rescisão.

Após preenchido e revisados os dados para a assinatura do documento, será exibido a prévia do termo de rescisão, como informado acima, no qual o usuário logado em nossa plataforma, poderá fazer a leitura de todas as cláusulas. Também é exibida uma listagem de todos os participantes que irão efetuar as assinaturas. Tudo conferido, o usuário é direcionado para a página de assinatura, que ao clicar no botão **Assinar rescisão**, será carregada a confirmação da assinatura via **Token**, enviada tanto por **SMS**, como também, por **E-mail**. Caso alguma parte ainda não tenha assinado o termo, o sistema estará enviando lembretes diários até a data limite.

Lembrete, apenas os usuários envolvidos na negociação podem participar do processo explicado acima, mediante a login na página. E se o termo de rescisão atingir a data limite e **estiver com assinaturas pendentes, a rescisão é cancelada, assim precisando reiniciar todo o processo e com uma nova data.**

Posso incluir qualquer pessoa como testemunha?

Sim, desde que a testemunha tenha um usuário na mellro com o perfil verificado para a assinatura de documentos.

Responsável, pode desistir da multa rescisória?

Sim, no preenchimento dos dados para o termo de rescisão, você pode alterar o valor da multa rescisória, caso queira zerar o valor ou dá um desconto. Tudo precisa ser acordado entre as partes.

Retirei a multa rescisória, mas ficaram valores na rescisão.

Você precisa verificar se não há aluguéis pendentes a serem pagos. Que já foram garantidos e são devidos a Mellro.

Não recebi o Token para assinatura do termo rescisório.

Por favor, verificar os dados inseridos e conferir o e-mail cadastrado, se foi digitado corretamente.

Quando posso fazer minha vistoria de saída?

A partir do momento de confirmação da rescisão do contrato. O prazo é de 5 dias para seja feita a vistoria e uploads das fotos ou vídeos.

Assinatura do Termo aditivo

O termo aditivo é solicitado quando ambas as partes desejam alterar alguma cláusula do contrato, como valores do aluguel, data de vencimento, entre outros. Termo gerado é enviado para que todos os envolvidos efetuem as assinaturas, as notificações sobre a criação do termo é enviada a todos por meio de **notificação, SMS ou e-mail**, onde todos os participantes podem visualizar e assinar o termo.

Quando iniciado o preenchimento dos dados que serão alterados, uma tela exibindo os dados atuais e os novos inseridos é apresentada para que seja feita a revisão.

Confirmados todos os dados que serão alterados, a prévia do termo é exibida e faltando apenas as assinaturas das partes.

A assinatura é feita utilizando nosso assinador e validada via Token, enviada por SMS ou E-mail.

O que acontece se eu não assinar até a data limite?

O termo aditivo é expirado por falta de assinatura de alguma parte, precisando reiniciar todo o processo.

Onde recebo o código de assinatura?

O código de assinatura é enviado via SMS ou e-mail. Por isso é sempre bom manter os dados atualizados.

Quando as mudanças passam a valer no meu contrato?

A partir da conclusão do termo aditivo, onde todas as partes assinaram. Caso alguma assinatura esteja pendente o sistema diariamente envia notificações aos usuários, como lembretes, para que realizem a assinatura.

Termo de confissão de dívida

Termo de confissão de dívida automático

O sistema agora gera o documento de confissão de dívida, para que o operador não precise fazer todo o processo manual.

O fluxo é iniciado via admin, ao clicar sobre o botão **Criar acordo**. Nesse momento um formulário será carregado para que o operador selecione as parcelas em atraso que serão alvo da negociação e as configurações adicionais, como data de pagamento e quantidades de parcelas. Mais detalhes da página podem ser [vistos aqui](#).

Com as configurações feitas, o documento é listado na **tabela de contratos, na aba de contrato, na interna da negociação**.

Status

- **Aguardando assinatura:** Aguardando a assinatura do termo por parte do inquilino, assim validando o termo e as informações contidas nele.
- **Assinado:** O inquilino concordou com o termo e as cláusulas contidas nele.

Notificações

Todas as ações feitas, a partir da criação do termo são enviadas ao inquilino para que ele fique ciente do que está acontecendo.

As notificações são enviadas via SMS e e-mail.

Notificações enviadas são:

- **Confissão de dívida:** Quando o termo é criado;
- **Token de assinatura:** Quando o fluxo de assinatura do termo é iniciado e para a realizar a assinatura precisa confirmar via token;
- **Confirmação de assinatura:** Confirmando que o termo foi devidamente assinado;
- **Alguém assinou o termo:** Quando uma das testemunhas realiza a assinatura do termo;
- **A confissão expirou:** Caso o até a data limite o termo não tenha sido assinado.

Aluguel comercial

Requisitos para aceite:

1. Finalidade do aluguel: Salas comerciais e escritórios apenas.
2. Apenas aluguel comercial de PJ para PJ.

Fluxo:

Criando a negociação

Devido a trava de inquilino existente na plataforma, não é permitido a criação de negociações onde o inquilino tenha seu cadastro com CNPJ. Porém no Admin a trava mencionada não existe, podendo assim, as negociações serem criadas.

Observações que precisam ser verificadas antes:

- Toda configuração de comissionamento precisa já ter sido configurada;
- Ambos os usuários precisam estar com seus perfis verificados e aprovados;
- Cumprir os requisitos (listados acima).

Com esses dados em mãos, o usuário operador precisará entrar na página interna do imóvel dentro do admin, onde existe um botão de nova negociação.

Será carregado um formulário no qual, deverá ser preenchido com as informações necessárias.

Formulário (Criar negociação)

Dividida em blocos:

- **Bloco 01:** Serão exibidos dados sobre o imóvel, seu status atual (Anunciado ou não), data e hora de cadastro e última atualização.

- **Bloco 02:** Serão exibidos dados dos envolvidos e nesse mesmo bloco será possível inserir os inquilinos. A busca é feita utilizando do telefone ou e-mail.
- **Bloco 03:** Aqui deverá ser preenchidos os dados do plano e valores. Deve ser selecionado o tipo de plano, valores de aluguel e selecionando quem ficará responsável pelo pagamento do IPTU e Condomínio, se ficar com o inquilino, aqui poderá ser especificados os valores.
- **Bloco 04:** Neste bloco deverão ser preenchidos os demais dados referente a negociação. Aqui deve ser selecionado, o tipo de plano da negociação, a porcentagem do plano, data de início e vigência do contrato.
- **Bloco 05:** Aqui teremos a exibição dos valores e os botões de ação, de voltar ou criar a negociação.

Negociação criada

Com os dados inseridos e a negociação criadas, a líder do comercial fará a análise financeira na FC análise.

Duas análises serão necessárias, uma para o CNPJ e outra para o CPF do representante legal.

FC análise

Com o sistema da FC aberto, link: <https://cliente.fcanalise.com.br/>

Com os dados necessários em mãos para executar a análise. O usuário operador, clicará na opção nova solicitação e selecionará a opção de pessoa Jurídica e clicar no botão análise PJ, logo abaixo, FC Empresa.

Com isso o operador irá preencher os dados para realizar a consulta.

- ID do imóvel;
- CEP;
- Endereço (Pode ser preenchido automaticamente quando inserido o CEP);

- Número do imóvel;
- Complemento (Opcional);
- Bairro (Pode ser preenchido automaticamente quando inserido o CEP);
- Valor do aluguel;
- Valor do condomínio (Se incluso no valor do aluguel deixar zerado);
- Valor do IPTU (Se incluso no valor do aluguel deixar zerado);
- E o tipo do imóvel que será não residencial.

Também irá inserir os dados da empresa

- Razão social;
- CNPJ.

De acordo com que está no cartão CNPJ da empresa, pretendente a inquilino.

Preenchida essa primeira parte, o usuário operador irá fazer mais uma análise, do representante legal da empresa, conforme está na receita federal.

Também precisará de alguns dados pessoais para continuar.

São eles:

- Sua participação no aluguel. (Tipo inquilino);
- Se irá participar da negociação (Sim);
- Nome completo;
- CPF.

Abaixo preencherá os dados financeiros (Perfil financeiro):

- Selecionará “Renda pessoal informada”;
- E preencherá as informações sobre a renda, como:
 - Valor da renda;
 - Origem da renda;
 - Outras rendas (Opcional);
 - Origem de Renda Secundária (Opcional).

Com isso preenchido, o painel da FC mostrará os envolvidos para a análise financeira. (Consulta PJ e Consulta PF)

E o operador precisará apenas clicar na opção de processar a análise e logo terá o laudo.

Negociação no Admin

Com o laudo aprovado para o aluguel, o operador voltará ao Admin e anexará o laudo na aba de documentos e poderá gerar o contrato via Admin preenchendo a data de entrada e a vigência do contrato.

Assim o contrato será criado e enviado para as partes assinarem.

Aditivo

Com o contrato assinado por todas as partes e o primeiro pagamento feito. A líder do comercial (Operador), irá criar o aditivo, que transforma o atual contrato de residencial para não residencial (Comercial).

Modelo do aditivo disponível neste link.

Preencherá com os dados informados na negociação para gerar o contrato e enviar o mesmo pelo clicksign

Link de acesso: <https://app.clicksign.com/>

No qual irá fazer o upload do documento para assinatura, clicando na opção de **“Adicionar documento”**.

Com isso o usuário operador, selecionará o documento aditivo devidamente preenchido.

Abaixo, adicionar os assinantes, composto por:

- Partes (Responsável do imóvel e inquilino);
- Testemunhas (Pelo menos 2, pode ser da equipe).

Com isso irá em configurações, selecionará o período de lembrete para 1 dia, assim disparando notificações de assinaturas diários para todos os usuários assinantes e configurar o prazo final de 7 dias para realizar a assinatura.

Com o aditivo criado e assinado por todos, anexará o mesmo na aba de documentos do Admin e alimentará a planilha onde teremos o acompanhamento desses contratos.

Link da planilha:

Documento Notificação extrajudicial - AR

Documento Notificação extrajudicial - AR

Uma notificação extrajudicial é uma forma formal de comunicação entre partes, utilizada para dar conhecimento de um fato, exigir algo ou buscar uma solução amigável antes de recorrer à justiça.

Para que serve?

A notificação extrajudicial é uma ferramenta importante em diversas situações, como:

- **Cobrança de dívidas:** Antes de entrar com uma ação judicial, é possível enviar uma notificação para cobrar uma dívida e tentar um acordo.
- **Advertência por descumprimento:** Alertar sobre a necessidade de corrigir um erro ou problema, antes de tomar medidas mais rigorosas.

No sistema Admin

No admin, a notificação extrajudicial, serve para comunicar a existência de uma dívida e vamos tentar esse primeiro contato para negociar o valor em aberto, a funcionalidade é usada pelo setor de negociação.

Na tela interna da negociação e contrato existe um botão de "Enviar AR", que é responsável por iniciar o fluxo.

Quando clicado sobre o botão, a tela interna de envio é aberto, ela é dividida em seções:

- **Débitos**, nessa seção temos detalhados quais o débitos são alvo dessa notificação extrajudicial, onde são exibidos:
 - Status;
 - Referencia da fatura;
 - Data de vencimento;

- Valor em aberto.
- **Usuários participantes**, nessa seção são exibidos os usuários participantes do contrato, que efetuaram as assinaturas, divididos em duas categorias, o recebedor (Responsável pelo imóvel) e o devedor (Inquilino). São exibidos dados como:
 - Nome completo;
 - Telefone;
 - E-mail;
 - Função.
- **Seção de confirmação**, nessa seção são apenas exibidos um aceite de envio, confirmando que essa ação é irreversível.
- **Botões de ação**, existem dois nessa seção, de "**Voltar**", que levar ao contrato novamente e o botão de "**Gerar e enviar AR**".

Com isso, a notificação é disparada para o e-mail da parte devedora e poderá ser respondida, no qual será notificada a equipe de negociação.

RN / Assinatura do Documento de Cessão de Direitos

Fluxograma	Telas / Figma
Notificações / E-mails e plataforma	

Descrição

Este documento descreve todas as telas, comportamentos e notificações do fluxo de assinatura do documento de cessão de direitos, para registro da antecipação.

Fluxo

O sistema gera o documento de cessão de direitos, que fica disponível para os usuários solicitantes assinarem.

O usuário cadastrado que solicitar a antecipação, recebe a notificação por e-mail e também no PWA (clicável - gerando o PDF ao clicar).

Se a solicitação de antecipação for referente ao valor total da fatura (aluguel + comissão) por não existência do split ou porque ambos proprietário e responsável pelo contrato querem antecipar, será necessário incluir o anuente na assinatura.

O anuente assina mesmo sem ter cadastro na plataforma, ou seja, ele recebe somente as notificações por e-mail.

As assinaturas das testemunhas devem ocorrer de forma automática, como previsto nas regras da geração do arquivo.

Se um usuário tentar acessar o fluxo com uma conta que não faz parte do seu cadastro como usuário, cuja antecipação foi registrada, a tela do contrato deve ser bloqueada por overlay e exibir um modal de login.

Enquanto não tiverem sido concluídas todas as assinaturas, o documento fica pendente de assinatura, aguardando-as. Se as assinaturas não forem concluídas até a data limite ([data programada na tela de registro da antecipação](#)), a antecipação é cancelada.

Ao acessar o fluxo, o usuário visualiza o documento em PDF.

Prévia do documento

Deve ser exibido o documento em PDF gerado e preenchido pelo sistema.

Ações:

- **Assinar:** Abre o modal de assinatura.
- **Voltar:** Direciona o usuário a tela anterior de prévia das cláusulas

Modal de assinatura

Envio do código: Assim que o usuário acessa a tela com o modal de assinatura, deve ser disparadas as notificações do código de assinatura.

Neste modal, o usuário deve conseguir fazer sua assinatura do documento de cessão de direitos e também as ações descritas a seguir.

Reenvio do código: Ao clicar no botão, devem ser disparadas as notificações de Reenvio do código.

Código inválido: Deve ser exibido se o usuário coloca um código que não seja válido ao tentar assinar o documento.

Documento assinado: Deve ser exibido se o usuário assina o documento com seu código.

Voltar (clique no x): Deve voltar a tela anterior, com o PDF do documento.

Expiração

Se a assinatura não ocorrer até a data limite, ([data programada na tela de registro da antecipação](#)), esse documento e sua assinatura devem expirar.

São enviadas notificações sobre o cancelamento da antecipação e não deve ser possível assinar o documento, logo, o link de assinatura passa a não ser mais válido.

Assinado por todas as partes

Quando **todas as partes assinarem** o documento de cessão de direitos, são aplicadas as regras de [antecipação registrada](#).

Deve ser enviada a [notificação de antecipação realizada](#).

Notificações

[Antecipação] Nova antecipação de valores a receber

Gatilho: Quando o documento cessão de direitos é gerado pelo backend e a assinatura fica disponível para o solicitante.

Quem recebe: Responsável pelo(s) contrato(s) cuja antecipação foi solicitada recebem ambas as notificações e anuente (se houver) recebe por e-mail.

Tipos de notificação: [E-mail](#) e [notificação](#);

E-mail:

- Deve exibir a data limite para a assinatura do documento
- Ao clicar no botão, o usuário deve ser direcionado para o fluxo de assinatura do documento.

Notificação:

- Deve exibir a data limite para a assinatura do documento.

[Antecipação] Código de assinatura

Gatilho: Deve ser disparado quando o usuário solicitante é direcionado a tela de assinatura do documento de cessão de direitos.

Tipos de notificação: [E-mail](#);

Quem recebe: Responsável pelo(s) contrato(s) cuja antecipação foi solicitada e anuente (se houver).

[Antecipação] Novo código

Gatilho: Deve ser disparado quando o usuário solicitante clica no botão "Reenviar código";

Tipos de notificação: [E-mail](#);

Quem recebe: Responsável pelo(s) contrato(s) cuja antecipação foi solicitada e anuente (se houver).

[Antecipação] Você assinou o documento

Gatilho: Quando um usuário faz a sua assinatura da confissão de dívida.

Quem recebe: Responsável pelo(s) contrato(s) cuja antecipação foi solicitada recebem ambas as notificações e anuente (se houver) recebe por e-mail.

Tipos de notificação: [E-mail](#) e [notificação](#);

E-mail:

- Deve ser possível fazer o download do documento com as assinaturas atuais;

Notificação:

- Deve confirmar a assinatura.

[Antecipação] Assinatura expirou

Gatilho: Quando uma confissão de dívida expira pela data limite de assinatura.

Quem recebe: Responsável pelo(s) contrato(s) cuja antecipação foi solicitada recebem ambas as notificações e anuente (se houver) recebe por e-mail.

Tipos de notificação: [E-mail](#) e [notificação](#);

E-mail: Deve informar o cancelamento da solicitação.

Notificação: Deve informar o cancelamento da solicitação.

Fluxos relacionados

Fluxo	Como os fluxos se relacionam
Admin / Antecipação	Descreve como é realizado o fluxo para registro de novas antecipações.
Plataforma / Documento de cessão de direitos	Descreve como deve ser gerado o PDF do documento de cessão de direitos
Plataforma / Testemunhas automáticas	Descreve como funciona a feature de testemunhas automáticas assinando os documentos de confissão de dívida.
Plataforma / Página de hash e logs	Descreve como funciona a feature e os comportamentos da página de hash e logs para o documento de confissão de dívida.
Plataforma / Validador de documento	Descreve a página onde é possível que os clientes validem a legitimidade de seus documentos assinados na Mell.ro.

RN / Documento de Cessão de Direitos

[Template doc / Drive](#)

[Modelo / Figma](#)

Descrição

Este documento descreve como deve ser gerado o documento particular de cessão de direitos, após registro de uma antecipação no sistema.

O documento completo possui 11 seções, fora a assinatura na parte final. Algumas delas com campos a serem preenchidos pelo sistema, e outras somente de texto. Vamos detalhar aqui as seções com campos a serem preenchidos pelo sistema.

Fluxo

O documento deve ser gerado sempre que um registro de antecipação for realizado.

Deve ficar disponível no fluxo de assinatura.

Formato: O sistema deve gerar o documento no formato `.pdf`

Seção 1: Classificação das partes e considerações

Devemos exibir os dados do cedente (proprietário ou corretor solicitante da antecipação de valores) e os dados da cessionária (Mellro Securitizadora S/A).

Dados: Nome completo, nacionalidade, CPF/CNPJ e endereço completo (Endereço, número, complemento se houver, bairro, CEP, Cidade e UF).

Devemos exibir as seguintes considerações:

- O Cedente é proprietário do imóvel, atualmente locado a um terceiro (conforme contrato anexo).
- O Cedente tem direito ao recebimento mensal do aluguel, conforme previsto no contrato.
- A gestão da locação e dos recebimentos é feita pelo Cedente, por meio da plataforma Mell.ro, que não realiza intermediação imobiliária.
- O Cedente deseja antecipar sua parte do valor total das faturas, cedendo esse direito à Cessionária, que concorda em adquiri-lo.

Seção 3: Preço da Cessão

Devem ser exibidos nessa seção:

- Valor total antecipado ("preço da cessão").
- Dados bancários do usuário solicitante, conforme cadastrado no sistema.

Seção de assinatura

Local: Deve preencher com o dia do mês, o mês por extenso e o ano da data limite de assinatura do documento (data programada para pagamento da antecipação, conforme registrado no Admin).

Partes:

- **Cessionária / Securitizadora:** Sempre será a Mellro Securitizadora S/A. Assinatura a ser colhida é a do Presidente e Representante legal pela Securitizadora.
- **Cedente:** Deve ser exibido o nome completo do proprietário e/ou corretor solicitante da antecipação e seu(s) CPF(s).
- **Testemunhas:** Sempre serão testemunhas a Wanessa (Diretora de Relações com Investidores) e Aline (responsável pela área de antecipações).

Testemunhas automáticas

O documento também deve ser assinado de forma automática, respeitando as [regras dessa feature](#).

Para o documento de confissão de dívida:

- Osni assina automaticamente como presidente e representante legal da Mellro Securitizadora S/A.
- Wanessa assina automaticamente como testemunha 1
- Aline assina automaticamente como testemunha 2

Página de hash e logs

O documento também deve gerar a página de hash e logs, respeitando as [regras dessa feature](#).

Fluxos relacionados

Fluxo	Como os fluxos se relacionam
-------	------------------------------

Admin / Antecipação	Descreve como é realizado o fluxo para registro de novas antecipações.
Plataforma / Assinatura do documento de cessão de direitos	Descreve como é o fluxo para assinatura do documento de cessão de direitos e as notificações envolvidas.
Plataforma / Testemunhas automáticas	Descreve como funciona a feature de testemunhas automáticas assinando os documentos de confissão de dívida.
Plataforma / Página de hash e logs	Descreve como funciona a feature e os comportamentos da página de hash e logs para o documento de confissão de dívida.
Plataforma / Validador de documento	Descreve a página onde é possível que os clientes validem a legitimidade de seus documentos assinados na Mell.ro.