

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](#)

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 da [negociação no chat](#).

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 do chat 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.