

# 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](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 conseqüente 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](#).

---

Revision #13

Created 3 January 2024 20:27:35 by Osni Passos

Updated 10 June 2025 20:33:58