

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](#).

Revision #12

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

Updated 21 May 2024 20:11:38 by Fernando Willian Da Silva E Santos