

# Gerador de Contrato de Locação

- [Análise financeira](#)
- [Gerador de contratos](#)
- [Gerador de contrato \(Portabilidade\)](#)

# Análise financeira

## Quando a análise financeira é necessária:

A análise financeira sempre vai ser necessária quando precisamos de mais informações para validar se você pode alugar um imóvel.

### Negociação:

Podemos pedir para você preencher as informações da análise financeira antes de enviar um contrato para ser assinado.

### Quero alugar:

Quando você clicar no botão **Quero alugar** no perfil de um imóvel você será direcionado para preencher os dados da análise financeira. Esta é uma forma de mostrar ao responsável do imóvel que você tem interesse em alugar!

## Já passei na análise financeira de um imóvel, tenho que fazer de volta?

Toda vez que o valor do aluguel mudar ou toda vez que você se interessar por um novo imóvel você terá que passar novamente pela análise financeira. Fique tranquila, uma vez você preenchendo seus dados, eles são guardados para as próximas consultas. Só vamos pedir mais informações ou mais pessoas para compor a análise se for necessário!

---

## Como preencher as telas da Análise financeira

Ao acessar a análise financeira você vai ver algumas informações importantes sobre o preenchimento

**No início**, se você ainda não tiver um cadastro na Mell.ro vai ser necessário completar seu cadastro. Se você já for cadastrado não será necessário.

Da mesma forma, será necessário iniciar sua verificação de perfil. Se você já tem seu perfil verificado não será necessário.

Sempre será possível preencher e editar as informações de renda.

**No segundo passo**, você precisa declarar se vai alugar sozinho o imóvel ou se vai adicionar novos inquilinos.

Se forem adicionados novos inquilinos, é necessário informar o CPF e a renda dessas outras pessoas.

Se uma dessas outras pessoas possuir cadastro na Mell.ro e já tenha preenchido esses dados, não é possível visualizá-los ou editá-los seguindo as diretrizes da LGPD.

**No terceiro passo**, basta você precisar revisar as informações, se necessário pode editá-las.

Ao continuar, a análise financeira começa a ser feita, aguarde o contador na tela para ver o resultado!

### Resultado da análise financeira:

**Aprovado:** Vamos avisar você e o responsável pelo imóvel que está tudo certo para você alugar! Lembre-se que a análise financeira tem validade de 30 dias, após esse prazo será necessário uma nova análise.

**Aguardando:** Estamos com muita demanda e infelizmente não vamos poder te mostrar seu resultado tão cedo. Mas fique tranquilo! Vamos avisar você e o

responsável quando o resultado estiver pronto.

**Não aprovado:** Vamos avisar você e o responsável pelo imóvel que infelizmente você não foi aprovado. Não podemos dizer exatamente o motivo, mas abaixo segue uma lista dos motivos mais comuns para não aprovação.

Lembre-se que você pode preencher novamente a análise financeira e adicionar novas pessoas para te ajudar a compor renda!

**Motivos mais comuns para a não aprovação:**

1. Na maior parte dos casos, adicione mais inquilinos. A renda de todos os inquilinos deve somar 3 vezes o valor do aluguel, IPTU e condomínio;
2. Analisamos o CPF de todos os inquilinos, se estão regulares e se existem dívidas pendentes maiores que um aluguel;
3. A análise financeira é válida por 30 dias.

# Gerador de contratos

Nosso gerador de contratos pode ser acessado através de seu perfil, no botão **Cadastrar imóveis**, duas opções irão ser apresentadas, a que vamos detalhar será a **Preciso de um contrato de aluguel**.

Quando selecionada a opção citada acima, uma nova página será carregada listando a documentação necessária para preenchimento do contrato e uma breve linha do tempo, exibindo os passos que ocorrerão em todo o processo. Após visualizada toda a página, a opção continuar estará logo abaixo.

Em seguida, será gerado uma prévia do contrato, sem apresentação de dados, para sua leitura e visualização das cláusulas que irão compor o contrato de forma detalhada.

Lembre-se, todo o processo é realizado mediante a login na página, das partes que compõem o contrato.

Na próxima página, os campos gerados são para inserir os dados do morador, inicialmente, para encontrar o cadastro do futuro inquilino, basta você inserir o e-mail ou telefone, nenhum dados é exibido para a proteção de dados sensíveis. Se o cadastro não for encontrado, poderá ser inserido manualmente. Após esse passo, você vai conferir seus dados bancários.

No próximo ponto, se inicia a busca pelo imóvel vindo da negociação entre você e o inquilino. Esse imóvel, pode ser encontrado por meio dos cards em sua listagem de imóveis cadastrados ou cadastrar um novo. após isso, você precisa preencher seu endereço residencial, se já foi preenchido anteriormente em seu perfil, basta apenas fazer a conferência das informações.

Nas próximas páginas, você irá definir **valores e a duração do contrato**, que foram definidos na negociação entre você e o futuro inquilino.

**Preciso de um perfil verificado para participar do contrato?**

Sim, pois assim saberemos que as contas foram verificadas e verdadeiras. Você pode verificar mais sobre a verificação de perfil, [aqui](#).

### **Após o processo no gerador de contrato, preciso fazer algo?**

Sim, o sistema iniciará as verificações e lhe dará feedback sobre o processo até sua aprovação.

Confira, a seguir, um tutorial em vídeo:

<https://www.youtube.com/embed/B-0GN0Pkyb8?si=kjUvk2Md49M3hdUj>

# Gerador de contrato (Portabilidade)

## O que é a portabilidade?

A portabilidade de contrato, no contexto da Mell.ro, refere-se à possibilidade de um cliente transferir seus contratos já existentes fora ou em outras plataformas para a Mell.ro. Essa transferência visa oferecer ao cliente a oportunidade de usufruir dos serviços oferecidos e suportes que nós podemos te dar.

## Como faço portabilidade do meu contrato?

O gerador contrato, responsável pela portabilidade do mesmo, poderá ser acessado através da opção localizada no rodapé da página, onde o usuário será direcionado para a landing page, onde o fluxo é iniciado e por meio dela inserida as informações necessárias para a portabilidade.

Na landing page carregada, no rodapé da página existe um botão de Gerar contrato. Clicando sobre o botão será iniciado o fluxo de portabilidade e gerar o contrato.

## Análise financeira

Quando clicado sobre a opção de **Gerar contrato**, o usuário irá selecionar quem são os inquilinos. Um formulário é carregado no qual o usuário poderá localizar seus futuros inquilinos utilizando do campo de busca, através do telefone ou e-mail. Com isso, o sistema irá pesquisar se este usuário existe, podendo acontecer três cenários:

- **Usuário encontrado com renda atualizada:** Deve ser exibida a mensagem de que o usuário foi encontrado e não será necessário preencher nenhum dado cadastral.
- **Usuário encontrado sem renda atualizada:** Deve ser exibida a mensagem de que o usuário foi encontrado, mas deve ser exibido os campos de Renda mensal presumida, Origem da renda e caixa para se responsabilizar sobre os dados preenchidos.
- **Usuário não encontrado:** Deve ser exibida a mensagem de que esse usuário não foi encontrado e será necessário preencher os dados cadastrais, dados de renda e a caixa para se responsabilizar sobre os dados preenchidos. Se o usuário inquilino não for encontrado, um formulário será exibido, onde o usuário responsável preencherá os dados para que o futuro inquilino possa passar pela análise financeira.

## Botões:

Existem alguns botões de ações na página para a sua navegação e ações que podem ser executadas na tela.

São eles:

- **Botão adicionar inquilino:** O usuário responsável pelo imóvel pode clicar no botão e fazer o convite para vários usuários, que irão compor a negociação.
- **Botão de excluir:** Exceto no primeiro inquilino, é exibido o botão de excluir inquilino, descartando todas as informações preenchidas.
- **Voltar:** Usuário retorna para a tela anterior.
- **Próximo:** Direciona para a continuação do formulário de análise financeira.

A próxima tela é de dados do imóvel.

## Dados do imóvel

O usuário deverá selecionar se o imóvel já tem o cadastro na plataforma Mell.ro.

**Se sim,** o usuário irá selecionar o imóvel, através do menu dropdown, que apresentará as informações sobre o cadastro e exibirá em um card a previa do imóvel.



**Se não**, o usuário irá fazer o cadastro na plataforma no imóvel.  
Com isso o formulário será exibido para preenchimento.

São exibidos dois blocos, são eles:

- **Onde o imóvel está localizado:** O usuário deve preencher o endereço completo do imóvel.
- **Detalhes do seu imóvel:** Aqui o usuário deverá selecionar as opções que melhor descrevem seu imóvel, como tipo do imóvel, os cômodos que fazem parte do imóvel e a adicionar a metragem.

Clicando em próximo teremos a tela a seguir.

## Valores

Nesse passo o usuário responsável deve definir todos os valores desse contrato.

- **Valor do aluguel:** O usuário precisará inserir qual é o valor do aluguel.
- **Quem vai pagar o IPTU?:** O usuário precisa selecionar quem vai pagar o IPTU. SE o inquilino pagar, será exibido o campo de Valor do IPTU.
- **Quem vai pagar o condomínio?:** O usuário precisa selecionar quem vai pagar o Condomínio. SE selecionar que o inquilino pagar, será exibido o campo de Valor do Condomínio.

## Plano Mell.ro

No próximo bloco o usuário precisa selecionar um dos planos da Mell.ro.

- **Garantia de pagamentos com danos**
- **Garantia de pagamentos**

**Na lateral é** exibido um resumo lateral. Esse resumo deve exibir quanto o usuário que preenche vai receber descontando valores do plano selecionado e um possível cupom adicionado. Se houver o comissionamento configurado, também é exibido o resumo quanto cada um dos usuários adicionados receberá.

**Cupom:** O usuário deve digitar um cupom para aplicar desconto ao plano da Mell.ro.

## Comissões e administração

Nesse bloco é possível o usuário configurar e visualizar os detalhes do comissionamento desse imóvel.

Existem 2 opções:

- **Definir comissões:** O usuário precisa selecionar uma das opções.
- **Não é necessário:** Não é exibido nenhuma informação.

Se defino um comissionamento é exibido os comissionados adicionados a esse imóvel e o botão de editar comissionados.

**Editar comissionados:** Ao clicar, o usuário poderá editar quem são os comissionados, adicionar e excluir usuários da listagem de comissionado.

## Seus dados

No próximo bloco, é de dados. Nesse bloco o usuário precisa preencher seus dados de cadastro, caso já tenha preenchido, os dados são exibidos para conferência. E fazer a verificação de perfil caso não tenha feito ainda.

**Dados bancários:** Se não existir dados bancário, os campos abaixo são exibidos para que seja preenchido. Podem ser preenchidos os dados bancários ou PIX para que possa receber os valores referentes ao aluguel.

**Verificação de perfil do usuário responsável do imóvel:** Se não existir dados de verificação de perfil e de endereço do usuário, os campos são exibidos para que sejam preenchidos.

- **Você é:** O usuário irá informar se seu cadastro é Pessoa física ou Pessoa jurídica.
- **Pessoa física:** O usuário irá preencher o seu nome completo e seu CPF.
- **Pessoa jurídica:** O usuário irá preencher sua Razão social e seu CNPJ.
- **Seu endereço:** O usuário vai preencher o seu endereço.

Clicando em próximo, iremos para a próxima tela.

## Contrato

Neste passo o usuário deve configurar todos os detalhes do contrato. Nesse passo ele irá inicialmente selecionar uma das opções:

- **Novo contrato:** Será gerado um novo contrato normalmente.
- **Sim, quero portabilidade:** Além do contrato da Mell.ro, será gerado um distrato deste contrato vigente fora da plataforma.

Ao escolher esta opção, deve ser exibido um bloco de informações logo abaixo.

**Data de assinatura do contrato vigente:** Exibido apenas em casos de portabilidade de contrato. A informação será usada apenas para preenchimento do documento de Distrato - Portabilidade.

### Data de entrada/portabilidade do contrato:

- **Portabilidade de contrato:** Exibe um campo para inserir a data de portabilidade do contrato e exibido seu texto lateral.
- **Novo contrato:** Exibe um campo para inserir a data de entrada do contrato.
- **Tempo de contrato:** O usuário irá selecionar uma das opções disponíveis para definir a duração do contrato.

Com isso clicando em próximo, será exibida a tela de resumo, onde o usuário responsável pelo imóvel irá conferir os dados que irão compor o contrato seja um novo contrato ou de portabilidade. Nessa tela caso o usuário tenha inserido algum dado errado, poderá ser feita a sua edição.

Clicando em **enviar contrato**, o sistema irá exibir a tela de sucesso, onde existe apenas uma opção de finalizar que direciona o usuário diretamente para a negociação.

## Gerando contrato

Com todas as informações inseridas de forma correta, o sistema irá criar a negociação e contrato, além de realizar a análise financeira do futuro inquilino, se irá ser aprovador ou não para a locação. Se tudo for aprovado, o sistema irá criar o contrato e os links de assinaturas serão enviados para cada um dos envolvidos. Caso não seja

aprovado ou falte informações para o sistema enviará notificações via SMS e e-mail informando a existência de uma pendência cadastral para ser sanada.

### **Como ficam valores pendentes?**

De acordo a clausula 6 do distrato de contrato anterior, qualquer débito pendente ou encargo relativo ao contrato de locação anterior – Podendo ser aluguéis integrais e proporcionais, multas contratuais, contas de consumo (água, luz, gás), taxa de condomínio, IPTU, ou valores de reparação de danos constatados na vistoria de saída – serão levantados e apurados entre locador e locatário. Ou seja, os valores eventualmente devidos por uma parte à outra em decorrência do contrato rescindido deverão ser acertados e quitados à parte, com isso a Mell.ro, não terá responsabilidade sobre os valores pendentes.

### **Meus inquilinos vão passar pela análise financeira?**

Sim, quando finalizar o fluxo de portabilidade o usuário irá passar pela análise financeira, de acordo com as informações inseridas.

### **Como é assinado o Distrato para portabilidade?**

O distrato é assinado junto ao contrato.

### **Onde posso verificar a validade do meu Distrato de portabilidade?**

Todo contrato gerado nos sistema Mell.ro, existe um hash único, que pode ser consultado na página de validação de contrato.  
<https://mellro.com/valide-seu-contrato#validar>

### **E se o documento de Distrato e Contrato não forem assinados a tempo?**

Caso o documento não seja assinado até o início de vigência do contrato atual, terá que ser refeito todo o processo.