

Gerenciar meu aluguel

A área de gerenciar aluguel é liberada a partir do momento que você tem um contrato assinado. Nela você vai conseguir acompanhar seus Pagamentos, Reembolsos, Vistoria de entrada e saída e até mesmo iniciar a rescisão do seu contrato. Veja mais detalhes nas páginas abaixo.

- [Gerenciar aluguel](#)
- [Pagamentos](#)
 - [Pagamentos](#)
 - [Detalhamento da fatura - Interna](#)
 - [Entrega das chaves](#)
- [Reembolsos](#)
 - [Reembolsos - Listagem](#)
 - [Criar um reembolso](#)
 - [Aprovar ou recusar o reembolso](#)
 - [Reembolsos](#)
- [Vistoria](#)
 - [Vistoria](#)
 - [Adicionando novos itens](#)
- [Rescisão de Contrato](#)

- Rescisão de contrato
- Simulação da rescisão
- Reajuste de contrato

Gerenciar aluguel

O gerenciamento do aluguel é feito através do perfil de usuário, independente se é o responsável pelo imóvel ou inquilino. Realizado o login em nosso sistema, abra o menu do perfil de seu usuário, clique na opção **Meus Imóveis**.

Selecionada uma das opções de inquilino ou de responsável do imóvel, serão listados os imóveis cadastrados, divididos em quatro categorias, são elas: **Cadastrados, Anunciados, Alugados e Inativos**. Cada imóvel é carregado em cards trazendo as informações de cada imóvel. Para mais detalhes do mesmo, podem ser acessados através do botão **Detalhes do imóvel**. Quando clicado, será carregada uma nova página, onde podem ser observado os **contratos (inicial + aditivos) e a última negociação**.

Na página de meus imóveis, também são exibidos outro botão de ação, que levam a publicar o imóvel ou fazer sua edição, através do botão **Detalhes do imóvel**.

Clicado sobre o card do contrato, são carregados lateralmente algumas informações e alguns botões. São elas, **número sequencial do contrato, endereço identificador, tipo e o último status do contrato**. Também é carregado os botões de ações.

A página de gerenciamento, é acessada, nos meus imóveis, na aba de alugados ou alugando, no qual pode ser acessado através do botão **Ver aluguel**.

Se selecionada a opção de **Ver aluguel**, nessa página carregada de gerenciamento, o menu lateral irá ajudar a navegar pela página, que está dividida em áreas, que são:

- **Pagamentos:** São listadas todas as cobranças referente a esse contrato.
- **Reembolsos:** Em caso de devoluções de valores.
- **Chat:** Irá abrir o chat que deu início a negociação.
- **Vistoria:** Onde estarão as fotos e vídeos que você fez o upload no momento de realização de vistoria em caso de danos.
- **Rescisão de contrato:** Por aqui se iniciará o fluxo de rescisão de contrato, onde será gerado o termo para a assinatura das partes.

Edição de dados de imóveis

Para editar algum dado do imóvel, clicado no botão gerenciamento, assim duas abas serão apresentadas, Contratos e Negociações. Na aba Negociações ao clicar sobre o imóvel, alguns botões serão exibidos na lateral, como o **Compartilhar, Editar, Convidar e Excluir imóvel**.

- **Compartilhar:** Será aberto uma pequena janela para que seja compartilhado o link do imóvel.
- **Editar:** Irá abrir a janela de edição de dados do imóvel selecionado.
- **Convidar:** Aqui você pode convidar pessoas para participar da negociação.
- **Excluir:** Inicia a exclusão do imóvel na plataforma.

Pagamentos

Pagamentos

Listagem de pagamentos

Na listagem de pagamentos, ao acessar a tela de pagamentos, serão exibidos a listagem de faturas/boletos vindo do último para o mais antigo e dividido em agrupamentos com tags.

Próximas faturas

São as faturas, que estão com o status de aguardando, pois seu boleto ainda não foi gerado. Sempre, o boleto irá aparecer 10 dias antes do vencimento previsto, esse comportamento não se aplica ao primeiro pagamento. Caso o sistema identifique que ocorreu um pagamento parcial em uma fatura em aberto, ela continua como fatura em aberto.

Faturas atrasadas

Elas aparecem quando o usuário deixa de pagar uma das faturas e seu boleto relacionado.

E assim como da fatura em aberto, caso o sistema identifique que ocorreu um pagamento parcial em uma fatura atrasada, ela continua como fatura atrasada.

Faturas Antigas

Apresentam todas as faturas pagas.

Acordo vigente

Esse agrupamento de faturas, são exibidas apenas quando um acordo é criado com o inquilino, após o mesmo não efetuar o pagamento de algumas faturas e ficam com a etiqueta de status com “**Acordo vigente**”, na listagem de pagamentos.

Rescisão de contrato

Sempre que existir uma rescisão agendada ou que já tenha sido realizada, a listagem irá exibir as faturas com a marcação, que se refere à rescisão junto com a data de saída do imóvel.

Tags

As tags existem para identificarmos a condição da fatura.

Pagamento garantido: Essa tag surge caso o inquilino não tenha feito um dos pagamento de fatura mensal, sendo garantido pela Mellro em dia para o proprietário. Caso o pagamento seja realizado após a garantia da Mellro para o proprietário, essa tag passa a ser **garantido e pago**.

Pagamentos especiais:

- **Primeiro pagamento:** É o pagamento que é necessário para que seja liberada a chaves do imóvel para o inquilino e caso não seja realizado o contrato será cancelado.
- **Rescisão de contrato:** Após ser realizada serão geradas as faturas finais, referente a:
 - Multa rescisória; e
 - Pendências deixadas.

Detalhamento da fatura

Você pode ver mais, [clikando aqui](#).

Dúvidas frequentes

Pagamentos

Para quem deve ser feito o pagamento do aluguel?

A **segurança** é um dos pilares que move a [Mell.ro](#). Porém, para garanti-la no processo de **pagamento e repasse** da mensalidade do aluguel pela nossa plataforma é necessário que você faça a sua parte também.

Para garantir que o repasse seja feito da forma correta, sem atrasos e nem erros, é **obrigatório** que o pagamento seja feito **única e exclusivamente** pelo PDF gerado na plataforma. Só assim nós poderemos cumprir com a nossa parte!

Caso contrário, você e todos os outros envolvidos no aluguel **correm o risco de haver uma quebra no contrato**. E, assim, **gerar uma multa**. Não caia na "cilada" de fazer o pagamento por meios terceiros!

Gerar o boleto e fazer o pagamento pela plataforma da [Mell.ro](https://mell.ro) é **rápido, fácil** e mantém o aluguel seguro e livre de atrasos.

Quais os prazos para geração dos pagamentos?

O prazo depende da situação:

Primeiro pagamento: gerado poucos minutos após todas as partes assinarem o contrato.

Pagamentos mensais: gerado 10 dias antes do vencimento.

Fiz o pagamento por boleto quanto tempo leva até compensar?

Dependendo da instituição financeira em que o pagamento foi realizado, pode levar até 48h úteis (segunda a sexta) para seu pagamento via boleto compensar. Lembre-se que nos fins de semana boletos não podem ser compensados.

O que acontece se atrasar um pagamento?

Vamos entender como acontece o atraso de boleto? No nosso boleto existe uma data de vencimento que é acordado entre responsável do imóvel e inquilino durante a entrada no imóvel e que pode ser alterada a data durante a vigência do contrato, mediante a mudança de valor proporcional aos dias.

Se caso o inquilino pagar após essa data de vencimento ou tentar realizar o pagamento após o horário de fechamento do banco escolhido para a compensação, ocorre o atraso. A multa pelo atraso é de 10% do valor do aluguel e 1% por mês de


juros.

Por exemplo:


Multa: Um aluguel de 600 reais, terá uma multa de R\$ 60,00 (sessenta reais e zero centavos)

Juros: Pagamentos após o vencimento serão cobrados juros diários com máximo de 1% ao mês.

Veja como é o nosso boleto:



PIX para escanear e realizar o pagamento na hora



PAGUE AGORA USANDO SEU PIX

Para pagar, pegue seu smartphone, acesse o aplicativo onde está o seu PIX cadastrado, selecione a opção de pagamento e aponte a câmera do aparelho para realizar o pagamento instantâneo.

Vencimento


Vencimento da fatura

Valor

R\$

Valor da fatura

APONTE O CELULAR PARA O QR CODE PARA PAGAR



Área do código de barras

Beneficiário Nome do responsável pelo imóvel	CPF/CNPJ	Agência/Conta	Espécie R\$	Vencimento
Nº Documento	Qtde	Nosso número	Valor do documento R\$	
(-)Descontos/Abatimento R\$ 0,00	(-)Outras deduções R\$	(+)Mora/Multa R\$	(+)Outros Acréscimos R\$	(=) Valor Cobrado R\$ Valor total

Pagador
Nome do(s) inquilino(s)

Não receber pagamento em cheque

Negociação de Multas

Para que não acumule juros é sempre necessário contatar o quanto antes a equipe e negociar seus débitos, a retirada das multas e dos juros podem ser efetuadas caso seja comprovado que existe um problema na plataforma ou com o pagamento, ou em casos de força maior, sendo acordado diretamente com o setor de negociação e cobrança.

Inadimplência de pagamento

A partir do primeiro dia de atraso já é contabilizado o não pagamento, mas após 30 dias do boleto vencido o inquilino se torna inadimplente diante da Mell.ro, caso o inquilino não realize o pagamento, o fluxo se seguirá para:

EMAIL DE ÚLTIMA
TENTATIVA DE
CONTATO



NOTIFICAÇÃO
EXTRAJUDICIAL



DESPEJO POR
INADIMPLÊNCIA

Independente do número de paralelas atrasadas. **Mesmo que seja feito o pagamento do boleto do mês atual, o boleto em aberto não será quitado e continuará inadimplente.** Nesse caso, existe a possibilidade do inquilino entrar em contato com o setor de atendimento pedindo contato com o setor de negociação. *O setor de negociação tem até 24h para retornar o contato.*

Garantia de pagamento

Quando a garantia de pagamento acontece?

Se o inquilino não fizer o pagamento do seu aluguel até a data do vencimento a Mell.ro vai garantir o pagamento no próximo dia útil (segunda a sexta).

Isso significa que se seu pagamento caiu no fim de semana, o vencimento é automaticamente transferido para o próximo dia útil, em consequência a garantia

vai acontecer após um dia.

Imposto de renda

Demonstrativo de imposto de renda

Solicite seu informe de rendimentos para o imposto de renda pelo e-mail financeiro@mellro.com

Como devo declarar meus ganhos de aluguel no imposto de renda?

Você deve declarar apenas o valor que de fato recebeu, ou seja, apenas o total líquido sem comissões e sem a remuneração Mell.ro

Confira, a seguir, dois tutoriais em vídeo sobre o pagamento pela plataforma:

<https://www.youtube.com/embed/q1y6CuAWAoo?si=-LKHq4Jk8JdoMLN4>

<https://www.youtube.com/embed/IAJ-CTeQgmo?si=Cd6GCdiFLPnN4F20>

Detalhamento da fatura - Interna

Quando o usuário está na listagem de pagamentos, existe a possibilidade de visualizar os detalhes do que compõe aquela fatura. Em caso de reembolsos apenas os aprovados e aguardando aprovação, que fazem referência a fatura são exibidos na composição do detalhamento.

Na listagem as faturas exibidas podem se apresentar de acordo com sua situação e status com coloração diferente.

- **Nova fatura**, em amarelo;
- **Fatura atrasada**, em vermelho;
- **Antigas e pagas**, em verde; e
- **Acordo vigente**, exibe em branco os detalhes e a quantidade de parcelas.

Em caso de parcelas atrasadas que já foram garantidas, no momento de pagamento dela, será acrescida de **multa e de juros**.

Por que existe multa e/ou juros no meu aluguel?

A multa e os juros, são referente ao não pagamento em dia do seu boleto, ou seja, se o boleto estiver em atraso, ele terá a incidência de multa e juros

Por que existe um reembolso no meu aluguel?

É uma das forma dos usuários que estão com um contrato de aluguel ativo se reembolsarem por **eventualidades ao longo do prazo do aluguel**. Como avarias deixadas ou gastos extras.

Os pagamentos de condomínio e IPTU são pagos para a Mell.ro?

Não, tudo que é classificado como Condomínio e IPTU não é incluso na garantia, por consequência, não é incluso no pagamento dessa forma fica como responsabilidade do inquilino pagar. A Mellro, só garante o valor do aluguel.

Entrega das chaves

Encontrar o imóvel tão esperado é um sonho de muita gente, só que em todo o processo existem passos a serem seguidos para que tudo dê certo e que o aluguel do imóvel seja concretizado.

Mas o que é a entrega de Chaves?

É o início da ocupação do imóvel, quando o proprietário entrega a chaves para que o inquilino possa aproveitar o novo espaço e por isso é um dos últimos passos a serem seguidos.

E quais os passos a serem seguidos?

Por ter vários passos, a entrega das chaves como mencionado acima, é o um dos últimos passos a ser feito. Isso porque uma sequência precisa ser feita, como:

- A conversa inicial entre o proprietário e o inquilino - Chat ou visita agendada;
- Preparação e revisão do contrato;
- Vistoria de entrada;
- Assinatura do contrato;
- Pagamento do primeiro aluguel - Entrada;
- Para assim, chegarmos na entrega das chaves e iniciar o processo de mudança.

A entrega de chaves representa o cumprimento de um contrato e a transferência efetiva de um imóvel de uma parte para outra, ou seja, para locatários esse é o momento em que eles ganham acesso ao imóvel que alugaram. Em nosso sistema tudo é enviado via **SMS** e **E-mail**, auxiliando em todo o processo, os usuários recebem todos os passos a serem seguidos e os feedback para que tudo esteja confirmado.

Quanto tempo demora para a entrega das chaves?

A entrega das chaves é realizada assim que o contrato for assinado e o primeiro pagamento compensado.

Reembolsos

Reembolsos - Listagem

Os reembolsos são uma forma dos usuários que estão com um contrato de aluguel ativo se reembolsarem por **eventualidades** ao longo do prazo do aluguel.

A listagem de reembolsos é apresentada para ambas as partes envolvidas no contrato e pode ser acessada através do gerenciamento de aluguel, no **menu de reembolsos**. Cada item que é colocado é listado e ficam aguardando a análise das partes.

O itens podem ter os seguintes status:

- **Aguardando resposta:** São itens de reembolsos que não foram analisados, que estão aguardando a resposta até a data de emissão do boleto.
- **Antigos:** Apresenta reembolsos já resolvidos.
- E ao final da lista, o botão **Carregar mais**, que exibe mais reembolsos antigos.

Cada item é apresentado dentro de um card, com alguns detalhes.

São exibidos:

- **Título do reembolso;**
- **Prazo limite;**
- **Valor;**
- E são todos divididos por coloração, para facilitar a visualização:
 - Itens com coloração **verde**: Terá valores a diminuir na fatura;
 - Itens com coloração **Vermelha**: terá valores a aumentar na fatura;
 - Itens com coloração **cinza**: Que foi resolvido ou recusado.

E quando clicado em algum reembolso a tela com detalhes é carregada.

Detalhes do reembolso

Quando clicado sobre o item de reembolso, a página de **detalhes** é exibida, nela são

exibidos **título do reembolso e valor, tipo de requisição, qual o mês será afetado pelo reembolso, o que é a requisição, uma breve descrição e as fotos**, que comprovam o motivo para a solicitação do reembolso.

Os itens de reembolso precisam **ser aprovados** mediante a senha do usuário para que ele possa alterar o boleto do mês, referenciado. Caso não tenha resposta até a data da emissão da fatura, a requisição é **aprovada automaticamente**.

Segue um vídeo para melhor auxílio:

Criar um reembolso

Para criar um **novo reembolso**, o usuário precisa acessar a área de gerenciamento do aluguel, no menu de reembolsos e clicar sobre o botão “**Novo Reembolso**”, esse botão estará disponível apenas para os usuários responsáveis pelo imóvel. E quando clicado o usuário terá preencher o formulário, no qual ele irá detalhar o tipo de reembolso, o mês que será afetado, o que a requisição, uma descrição, que é opcional, incluir o valor e inserir fotos que comprovem o motivo do reembolso.

Assim que a solicitação for criada, ela aparece na [listagem de reembolsos](#) e fica disponível até o inquilino aceitar ou recusar. Ambos serão notificados por **notificação** no seu perfil Mell.ro e por **e-mail**.

Após recebida a notificação, **apenas o usuário inquilino pode aprovar ou recusar a requisição de reembolso** e poderá observar a atualização do boleto em caso de desconto ou aumento do valor. Caso não tenha resposta até a data da emissão da fatura em questão, a requisição é **aprovada automaticamente**.

Segue um vídeo para melhor auxílio:

https://www.youtube.com/embed/kIFzk-OGFDo?list=PLmAx1_9Q5gZaxm8dNqazDjzTci75l4Xhi

Aprovar ou recusar o reembolso

Para todo o reembolso cadastrado o inquilino precisa **aprovar ou recusar** os pedidos de reembolso cadastrado pelo proprietário ou responsável pelo imóvel. Os reembolsos são uma forma dos usuários que estão com um contrato de aluguel ativo se reembolsarem por **eventualidades** ao longo do prazo do aluguel.

Exibidos através da **listagem**, após a sua **criação no formulário**. O usuário inquilino precisa visualizar a solicitação de reembolso, que pode ser detalhada ao clicar no card do item.

Quando a página for exibida, o reembolso precisa ser aprovado **mediante a senha** do usuário para que ele possa alterar o boleto do mês, referenciado. Caso não tenha resposta até a data da emissão da fatura, a requisição é **aprovada automaticamente**.

https://www.youtube.com/embed/kIFzk-OGFDo?list=PLmAx1_9Q5gZaxm8dNqazDJzTci75l4Xhi

Reembolsos

Os reembolsos são uma forma dos usuários que estão com um contrato de aluguel ativo se reembolsarem por eventualidades ao longo do prazo do aluguel. **Apenas o usuário que assinou o contrato (administrador ou dono) pode criar novas requisições de reembolso.**

É oferecido duas formas de reembolsos:

Reembolso desconto: Adicionará um desconto na fatura selecionada e a porcentagem da mell.ro fica em cima do novo valor;

Reembolso acréscimo: Irá documentar o aumento informado, porém a fatura selecionada não será alterada o valor. a função é apenas de registro, não adiciona valores a próxima fatura.

A ferramenta de reembolsos serve para ficar registrado qualquer reembolso situacional que ocorreu durante a locação e facilita que tudo fique disponível dentro da plataforma.

Criar o Reembolso

Para criar um novo reembolso, o responsável precisa clicar no botão **Novo reembolso**.

Esse botão só aparece para usuários responsáveis pelo imóvel; para que o fluxo seja iniciado e o mesmo preencha o formulário de requisição para reembolso, informando as informações requisitadas, como:

- Tipo de reembolso, como mencionado acima, podendo ser de desconto ou acréscimo;
- Mês da fatura;
- Qual a requisição (Título);
- Descrição;

- Valor;
- Comprovantes (Fotos) que provam a solicitação.

O reembolso é um valor não previsto no contrato e situacional, **a mell.ro faz a garantia em cima do valor do contrato, ou seja, apenas do valor do aluguel.**

Seguindo o fluxo:

- Se existir reembolsos de acréscimo fazendo com que o aluguel fique mais caro, só o valor do aluguel será garantido, **o acréscimo inserido não será adicionado a fatura;**
- Se existir reembolsos de desconto fazendo com que o aluguel fique mais barato, **garantimos o aluguel deduzindo o valor de reembolsos desconto.**

Assim que a requisição for enviada, ela aparece na listagem e fica disponível para o inquilino **aceitar ou recusar.**

Aprovar ou Negar o requisição

Apenas o usuário inquilino pode aprovar ou recusar as requisições de reembolso. Todos os envolvidos recebem via e-mail, SMS ou notificação no site da Mell.ro, informando sobre a requisição de reembolso, o(s) inquilino(s), tem até a data de emissão da fatura mensal selecionada para aceitar ou recusar.

E caso feito o aceite, o usuário poderá ir até a fatura atualizada, através do botão "**Ver fatura**".

Caso não respondida a requisição, o reembolso é aprovado automaticamente.

Listagem de reembolso

Todos os reembolsos são exibidos por meio de uma listagem:

- **Aguardando resposta:** Reembolsos criados pelo dono que ainda não foram aceitos, recusados ou não haja resposta até a data da emissão da fatura em questão;

- **Antigos:** Reembolsos já resolvidos;
- **Carregar mais:** O Botão aparece no final dos agrupamentos para exibir mais reembolsos.

O itens que serão apresentados nas listagens são:

- Título do reembolso;
- Data limite do prazo, caso esteja no agrupamento aguardando resposta;
- Data de aprovação ou recusa, caso esteja no grupo Antigos;
- Valor.

O status apresentam cores:

- **Verde:** Desconto do valor;
- **Vermelho:** Acréscimo de valor;
- **Cinza:** Reembolso foi resolvido e recusado.

Todas as operações realizadas aqui, serão enviadas notificações, via SMS, E-mail e Notificação-push no site da Mell.ro.

Vistoria

Vistoria

Vistoria de entrada

A vistoria fica disponível para ser feita no momento que chega a data de entrada no imóvel e o primeiro pagamento confirmado e tem duração de 10 dias corridos para edição, podendo ser inserida fotos e vídeos.

Exemplo:

Data de entrada: 10/05/2024.

Data final da vistoria de entrada: 20/05/2024.

Por isso é tão importante se ter a data de entrada bem definida, pois existem casos em que o inquilino já efetuou a assinatura do contrato e realizou o pagamento da primeira fatura, assim quando chegar a data de entrada a vistoria será liberada.

No momento que a vistoria é liberada, é enviado para ambas as partes uma notificação, um SMS e um e-mail, para que possam concluir a vistoria. Na notificação exibimos até quando, data, você pode realizar a vistoria de entrada.

Vistoria de saída

Fica disponível por até 30 dias antes da data de saída do imóvel. Todas as informações cadastradas na vistoria de entrada serão reexibidas.

Nosso jurídico aconselha a saída do imóvel com pelo menos 30 dias da data atual, seguindo a cláusula de rescisão no contrato.

Se a rescisão for agendada com menos de 30 dias, o prazo para a edição da vistoria é estendido por mais 5 dias da data de saída seguindo a cláusula de rescisão no contrato.

Exemplo:

Dia do agendamento da rescisão: 26/03/2024

Dia da saída do imóvel: 15/04/2024

Prazo estendido da vistoria de saída: 20/04/2024

No momento que a vistoria de saída fica disponível é enviada notificação, e-mail, e SMS para os envolvidos no contrato. Na notificação exibimos até quando, data, você pode realizar a vistoria de saída.

Confira, a seguir, um tutorial em vídeo:

<https://www.youtube.com/embed/pPeV16WmFmQ?si=cRJy7Cw9ZCjbWfjV>

Notificações

Todas as notificações em nossa plataforma são enviadas diariamente, para ambas as partes, comunicando sobre a vistoria ou em caso de edições.

As notificações são enviadas por SMS e e-mail até o último dia, previsto para encerramento da vistoria.

Quando recebida a notificação de encerramento da vistoria, você poderá ver o documento final gerado, através de seu usuário, da mesma forma fazer o download.

Vistorias externas, não são aceitas no sistema, devido a alguns fatores nos fluxos e clausulas do contrato de aluguel, que torna nosso contrato bilateral.

Perguntas frequentes

Danos no imóvel

O contrato com o plano de **Garantia de Pagamentos com danos e multas** poderá garantir o valor de danos ao imóvel causado pelo inquilino, a partir da vistoria de saída ao iniciar o processo de rescisão de contrato.

Nesse caso, é necessário que o responsável faça a vistoria de entrada e saída corretamente, adicionando todas as imagens, vídeos e comentários do que teve danos. É necessário constar os mesmos itens que a vistoria de entrada, caso tenha algum dano, esse valor será coberto. **Não será possível cobrir itens que não constam na vistoria de entrada.**

Assim como na multa de rescisão, o proprietário fará a vistoria na plataforma e informará o valor dos danos adicionando reembolsos na vistoria, caso o inquilino não pague, a Mell.ro fará a cobertura dos danos do valor máximo de 3 aluguéis.

Encontrei danos no imóvel e não fiz a vistoria

Para que a Mell.ro constate que existiu danos em seu imóvel, nós vamos comparar a vistoria de entrada com a vistoria de saída. Se você não fez uma delas ou as duas, não será possível levantar que os danos causados e realizar o pagamento da garantia.

O que fazer?

Converse com seu inquilino, se ele assinar um confissão de dívida dos danos causados a Mell.ro poderá realizar a garantia no valor de até 3 vezes o aluguel. Para mais detalhes entre em contato com nosso suporte.

Vistorias externas

Vistorias externas, não são aceitas no sistema, devido a alguns fatores nos fluxos e cláusulas do contrato de aluguel, que o torna bilateral.

Adicionando novos itens

Para adicionar um novo item, o usuário irá precisar passar pelo formulário, que ao ser preenchido, cria um novo item acrescentado à [vistoria](#).

O formulário aberto, temos campos que são obrigatório o seu preenchimento, como:

- **Ambiente:** Inserir o ambiente do imóvel, exemplo: Sala de estar. Podem ser utilizados ambientes já cadastrados ou criar novos.
- **Nome do item:** Item alvo da vistoria.
- **Fotos e vídeos:** Anexos de fotos ou vídeos para provar a condição em que está o item.
- **Estado:** Selecionar entre as duas existentes, bom ou precisa de reforma.
- **Comentário:** Campo opcional.

Inseridos os itens, a listagem de itens da vistoria é carregada.

A listagem, carrega os itens que são baseados nos ambientes. E ficam listados um abaixo do outro. Os itens do mesmo ambiente ficam agrupados dentro da mesma caixa, que ao ser clicado no título apresenta os itens em uma pequena galeria, com um slide de fotos ou vídeos.

Na caixa de itens agrupados, podem ser adicionados comentários que complementam informações, permitidos aos usuários envolvidos no contrato. Podemos ver todos os comentários registrados, clicando na opção **Ver todos os comentários**. E sempre que acontecer uma atualização na vistoria o usuário que não fez a atualização recebe uma **Notificação e e-mail**.

O processo só é permitido, enquanto o período de vistoria estiver aberto.

Assim que é finalizado o prazo de edição de uma vistoria, o sistema gera um **documento em PDF** com todas as informações cadastradas.

Detalhes dos uploads de fotos e vídeos

- O tamanho máximo das imagens que o usuário pode fazer upload é de **20 mb**;
- Durante do upload, Enquanto um dos itens está em upload, é exibido o ícone se é uma imagem ou vídeo, o nome do arquivo, qual a porcentagem do upload e o botão de lixeira;
- Assim que o upload do item é concluído, a porcentagem é exibida em **100%** e ficará aguardando a edição do usuário para o item.

Rescisão de Contrato

Rescisão de contrato

Como iniciar a rescisão de contrato

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.

Você pode iniciar a rescisão de contrato pelas telas de gerenciamento daquele imóvel alugado, no botão **Rescisão de contrato**.

Assim que acessar, a primeira pergunta que aparecerá ao usuário solicitante é se a outra parte está ciente da rescisão, a primeira pergunta é se as partes conversaram entre si para continuar o fluxo de rescisão.

Caso marcado como **Sim**, o fluxo continua permitindo a rescisão, caso marcado como **Não** o fluxo é interrompido e uma mensagem é exibida alertando, que as partes precisam conversar para continuar o fluxo.

No segundo passo, selecione uma resposta para a primeira pergunta, onde vamos conseguir identificar em qual cenário sua rescisão de contratos se encontra:

Alguém descumpriu o contrato: Alguma das partes do contrato rompeu uma das cláusulas e será necessário nosso setor jurídico analisar o caso ou entrar na justiça;

Rescisão de comum acordo: O contrato não vai terminar dentro do tempo previsto em contrato, mas vocês chegaram a um comum acordo para rescindi-lo, **será gerado um documento de rescisão** onde é necessário que as partes do contrato assinem para rescindir de fato;

Acabou o tempo previsto do contrato: O contrato vai terminar exatamente dentro do tempo previsto sem nenhum débito; Esta opção só é exibida se

contrato ainda esteja dentro da duração original);

Confira, abaixo, tutoriais em vídeo sobre os motivos para encerrar um contrato e como fazê-lo:

<https://www.youtube.com/embed/UOlj18lrt3g?si=tCOvK9IUuj8fnRRa>

<https://www.youtube.com/embed/j-p5pSjKx3c?si=JZ-rCv1FOYxfoNQI>

Alguém descumpriu o contrato

Você deve selecionar o que foi descumprido do contrato. São exibidos opções diferentes para Responsáveis pelo imóvel e Inquilinos. Como algum dos clientes descumpriu uma das cláusulas do contrato, esse pedido de rescisão será analisado pela equipe jurídica da Mell.ro.

Preencha todos os detalhes possíveis que estão sendo exibidos na tela. Depois revise os detalhes e confirme o pedido de rescisão.

Uma vez que a rescisão for confirmada, agora é com nosso setor jurídico, que vai analisar o pedido e tomar as ações necessárias.

Você será comunicado pela nossa equipe de qualquer avanço.

Abandono de imóvel

Caso você, responsável pelo imóvel, tenha preenchido que o motivo da rescisão foi por abandono de imóvel, você vai passar por uma etapa a mais informando a importância de anexar evidências sobre o abandono de que esse imóvel foi de

fato abandonado.

Rescisão de comum acordo

O contrato será rescindido fora do que foi estabelecido no documento original, para mais ou menos tempo previsto. Para que o contrato seja rescindido é necessário que você preencha qual foi o acordo acertado:

Qual número de parcelas do valor de acerto final: É possível selecionar em quantas parcelas será pago o valor de acerto final de rescisão.

Data de saída do imóvel e entrega das chaves: Selecionar qual será a data de saída do imóvel e entrega das chaves ao responsável pelo imóvel.

Simulação: Depois de selecionar os dois itens acima, você verá a simulação da rescisão. Para saber mais, [clique aqui](#).

Lembre-se de revisar todos os detalhes com atenção.

Uma vez que a rescisão for confirmada, serão disparadas notificações [para todos assinarem o termo de rescisão de contrato](#). É necessário que todas as partes assinem ou **o contrato não será rescindido e continuará ativo**.

Uma vez que todas as partes assinem o termo de rescisão, a rescisão do contrato é agendada para a data de saída preenchida.

O contrato é rescindido de fato ao atingir a data de saída do contrato.

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.

Hipótese: O inquilino tem valores a receber do responsável

Quando o inquilino tem valores a receber do responsável ele precisa ter seus dados bancários preenchidos para poder receber seu dinheiro. Para isso exibimos o [Modal de Completar cadastro](#) sempre que:

- O user é um inquilino
- Tem os campos de dados bancários vazios
- Deve receber algum reembolso no cálculo da rescisão

esse modal encaminha o usuário para a sua página de perfil, onde ele completará os dados

Acabou o tempo previsto no contrato

Como o contrato será encerrado exatamente na previsão de tempo e contrato, a data de saída do imóvel é automaticamente configurada para o último dia previsto no contrato. Revise os detalhes e confirmar o encerramento de contrato.

O contrato é rescindido de fato ao atingir a data de saída do contrato.

Novo agendamento de rescisão

Caso já tenha sido iniciada uma rescisão de contrato em um dos casos acima, mas vocês precisam editar qualquer um dos detalhes, o fluxo de rescisão continua disponível.

Basta que preencher novamente o fluxo para editar as informações já preenchidas.

Dúvidas frequentes

Alguém descumpriu o contrato

Entrar no judicial leva quanto tempo?

Pode levar meses ou até anos, dependendo da situação específica do contrato.

A Mell.ro sempre aconselha que a rescisão do contrato seja feita de forma amigável entre as partes, pois isso pode facilitar e agilizar a resolução das questões por meio de uma conversa. No entanto, ressaltamos que a decisão final é sua.

Vantagens da rescisão amigável

Na rescisão amigável, é importante conversar com a outra parte do contrato e chegarem a um comum acordo sobre os termos da rescisão. Desta forma, vocês preenchem o fluxo de rescisão de contrato e será gerado o termo de rescisão para assinatura.

Após a assinatura de todos, o contrato será agendado para rescisão de forma rápida e fácil.

Multa de rescisão

Multa de rescisão antes da duração por parte do Responsável?

Não há multa para o proprietário em caso de rescisão antecipada, isso porque o dono não pode tomar essa ação. Existem causas específicas para que o dono retome o imóvel antes do final da locação previstas na lei do inquilinato.

Multa de rescisão antes da duração por parte do Inquilino?

Será aplicada multa prevista em contrato que segue a lei do inquilinato.

Se o contrato estiver sendo rescindido, o sistema deve somar o equivalente a 10% do valor total da soma dos aluguéis que seriam devidos até o final da locação, considerados a partir do momento da rescisão.

Exemplo:

Se o contrato possuía duração de 12 meses e o inquilino pediu rescisão faltando 6 meses, com o valor do aluguel em R\$ 1.000,00.

É feito a seguinte soma:

(soma dos aluguéis faltando) x 10% = valor

$(1.000,00 * 6) \times 10\% = 600,00$

Existem razões que o inquilino pode rescindir o contrato de forma legal sem aplicar a multa rescisória, mesmo antes do vencimento como previsto na lei do inquilinato.

Em todos os casos aconselhamos que a rescisão deve ser comunicada com no

mínimo 30 dias de antecedência para vistoria de saída e demais atos da devolução do imóvel, sendo a comunicação feita pelo entre as partes pelo chat.

Negociação de valores de rescisão de contrato

- **Responsável com garantia de pagamentos:** Essa negociação fica por conta do responsável, pois a cobertura é apenas para os aluguéis. É orientado em caso de não pagamento, que busque orientação profissional em um escritório de advocacia especializado.
- **Responsável com Garantia de pagamento com danos:** A Mell.ro gera o pagamento e envia, caso não seja pago, a Mell.ro faz a cobertura do valor e cobra o inquilino. Se não houver o pagamento, encaminhamos o caso para o setor jurídico iniciar as tratativas judiciais.

Vistoria de saída

Como faço a vistoria de saída?

Você pode encontrar todos os detalhes da vistoria de saída [clikando aqui](#).

Danos no imóvel

Você pode encontrar todos mais detalhes sobre danos e a vistoria de saída clicando aqui.

Termo de rescisão de contrato

É preciso assinar o termo de rescisão de contrato?

Necessidade de Assinatura do Termo de Rescisão do Contrato de Locação na Mesma Forma: Artigo 472 do Código Civil.

O artigo 472 do Código Civil estabelece o princípio da adstrição formal, que significa que as partes devem obedecer à mesma forma na qual o contrato foi celebrado no momento de sua rescisão. Esse preceito legal é fundamental para garantir a segurança jurídica e a estabilidade nas relações contratuais. No contexto de contratos de locação, isso implica que o termo de rescisão, também conhecido como termo de distrato, deve ser formalizado de acordo com as mesmas formalidades do contrato original.

Assim, se o contrato de locação foi assinado de forma escrita e formal, o termo de rescisão também deve ser elaborado por escrito e assinado pelas partes envolvidas. Esta previsão visa a evitar possíveis contestações sobre a validade da rescisão, garantindo que o procedimento de encerramento do contrato ocorra de maneira clara e transparente, respeitando os direitos e deveres das partes contratantes.

Ou seja, se o contrato de locação for criado e assinado pela plataforma [Mell.ro](#), ele deverá ser rescindido pela mesma plataforma, seguindo os mesmos trâmites.

Simulação da rescisão

O que é?

A simulação da rescisão de contrato é gerada em situações em que alguém descumpriu uma cláusula do contrato ou em rescisões de comum acordo.

Para você visualizar a rescisão, é necessário preencher as informações que são exibidas na tela.

O valor da simulação é o que vou pagar quando o contrato for rescindido?

Não, a simulação não reflete o que será pago quando o contrato rescindir de fato, ela é apenas uma projeção dos valores da rescisão para a situação atual do contrato.

A conta final de rescisão é feita sempre no momento em que o contrato é rescindido de fato, para que o cálculo reflita a situação do contrato.

Itens da simulação

Mês vigente

Na Mell.ro o inquilino sempre paga adiantado o aluguel, por isso, se a data de rescisão do contrato for no mês vigente, a simulação irá evidenciar o valor a ressarcir com o valor proporcional pago e não usufruído;

Aluguel usufruído

Se a data de rescisão for em um mês futuro, as cobranças em aberto são somadas ao cálculo da simulação considerando o tempo proporcional que o inquilino vai ficar no imóvel;

Reembolsos

Se existir um reembolso adicionado em uma cobrança futura ou na Vistoria de saída, são adicionados a simulação da rescisão.

Multa rescisória

Se o contrato estiver sendo rescindido pelo inquilino antes do prazo determinado no contrato, se aplica a multa rescisória.

Se o contrato for rescindido com uma data de saída antes de 30 dias de contrato, não deve ser aplicada a multa rescisória.

Como é feita a conta da multa rescisória:

Se o contrato tem duração de 12 meses e o inquilino pediu rescisão faltando 6 meses, com o valor do aluguel de R\$ 1.000,00
(soma dos aluguéis faltando) / 10% = valor
 $(1.000,00 * 6) / 10\% = 600,00$

Para contratos de 30 meses ou mais, o inquilino fica isento da multa rescisória caso tenham se passado 12 meses.

Multa por quebra contratual

Especificado no **item 10.1** do contrato essa multa é aplicada quando alguém quebra o contrato, podendo ser aplicada a ambas as partes. Essa multa é facultativa ao usuário lesado pela quebra de contrato, que poderá não cobrar a multa, sendo opcional.

A multa é equivalente ao valor do aluguel de 3 meses.

Exemplo:

Se o aluguel for R\$1.000,00, a multa prevista na rescisão, pegará esse valor e multiplicará por 3, totalizando, R\$3.000,00.

Da mesma forma o **item 10.3**, quando comunicada a rescisão com menos de 30 dias, a multa de equivalente a 3 meses também será cobrada e ela é facultativa ao usuário que está preenchendo a solicitação.

A multa poderá ser editada, mas nunca poderá ser maior que o valor de três aluguéis.

Aluguéis atrasados

Se o inquilino estiver com algum aluguel atrasado, é exibido no cálculo da simulação.

Se esses valores ainda estiverem em aberto quando o contrato for rescindido, são devidos a Mell.ro, uma vez que já foram garantidos ao responsável pelo imóvel.

Vistoria

A vistoria de saída só é aberta para edição no momento que a rescisão é confirmada e agendada de fato.

Com isso, é possível que seja levantados valores para descontar ou somar no cálculo final da rescisão.

Dúvidas frequentes:

Qual é a multa prevista na cláusula 10.1?

Essa é a multa aplicada contra a parte que descumprir o contrato (infrator do contrato), no valor equivalente a 3 (três) aluguéis.

Essa multa somente é aplicada quando não existe multa/penalidade específica. Por exemplo, a falta de pagamento já possui penalidade e multa específica (cláusula 3.4).

Portanto, caso uma parte descumpra o contrato e não possua penalidade/multa específica, a parte infratora deverá pagar 3 aluguéis em favor da parte inocente.

Como não aplicar a multa prevista na cláusula 10.1?

A multa somente é aplicável quando ocorre algum tipo de descumprimento do contrato.

Portanto para não ser aplicada a multa, basta a parte não descumprir com o contrato.

A parte inocente pode não cobrar a multa prevista na cláusula 10.1?

Sim, a cobrança de multa é faculdade da parte inocente.

Sendo assim a parte inocente poderá escolher se cobra ou não referida multa.

Qual é a multa prevista na cláusula 10.2?

A multa prevista na Cláusula 10.2 do Contrato de Locação é uma multa aplicada contra o Inquilino que desocupar o imóvel durante o prazo de locação (antes de seu término).

A multa possui previsão no artigo 4 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), que concede a possibilidade do Inquilino em desocupar (devolver) o imóvel durante o prazo de locação, desde que pague a multa proporcional ao tempo remanescente.

Sendo assim, caso o Inquilino possua interesse em devolver o imóvel durante o prazo de locação, ele poderá devolver mediante o pagamento de 10% (dez por cento) do valor total da soma dos alugueis que seriam devidos até o final da locação.

Como não aplicar a multa prevista na cláusula 10.2?

A multa não será aplicada em duas hipóteses:

- Após decorridos 12 meses do prazo de locação (previsão na Cláusula 10.2);
ou
- Caso o Inquilino comunique o Responsável pelo Imóvel, com antecedência mínima de 30 dias, manifestando seu interesse em desocupar o imóvel.

Caso o Inquilino não cumpra o prazo de “aviso prévio” de 30 dias, ele ficará responsável pelo pagamento da multa.

Caso a locação já tenha ultrapassado 12 meses, a multa não será devida (mesmo não cumprido o prazo de aviso prévio).

O responsável pode não cobrar a multa prevista na cláusula 10.2?

A cobrança da multa é faculdade do Responsável pelo Imóvel.

Sendo assim, o Responsável pelo Imóvel poderá escolher se cobra ou não a multa.

Reajuste de contrato

Quando acontece o reajuste de contrato?

Um mês antes do seu contrato completar um ano você vai receber um e-mail da Mell.ro avisando sobre o reajuste de contrato.

Assim que você receber, você precisa conversar com o responsável ou com seus inquilinos se vai existir algum ajuste no valor do aluguel. Vocês tem 18 dias de prazo para definir um novo valor, ou o contrato terá seu valor ajustado para o acumulado do IGP-M dos últimos 12 meses.

Meu contrato tem duração menor do que um ano

Se a duração do seu contrato era menor do que um ano e já passou mais do que este prazo, o contrato entra no chamado "Prazo indeterminado". Como ninguém se manifestou a encerrar ou rescindir o contrato continua em vigor.

Um mês antes do contrato atingir seu aniversário, ou seja completar um ano, ele deve passar pelo reajuste.

Meu contrato tem duração maior do que um ano

Se a duração do seu contrato era maior do que um ano e já passou menos do que este prazo, o contrato deve passar pelo reajuste e as partes pode negociar se o valor do contrato será ajustado.

Botões de ação:

Definir valor do reajuste e texto:

Deve ser exibido no email apenas para os usuários responsáveis pelo imóvel;

O usuário é direcionado para as telas de Reajuste de contrato;

Conversar no chat:

Deve ser exibido para todos os usuários;

Ao clicar, os usuários devem ser direcionados para o chat com a conversa deste contrato aberta;

Reajuste de contrato:

Apenas o responsável pelo imóvel pode ver e clicar em um botão que existe neste e-mail.

Ao clicar, será direcionado para a página onde vai definir os detalhes do reajuste:

O reajuste de contrato possui uma data máxima para ser definida;

Caso o responsável do imóvel não tomar ação até a data máxima, o valor do aluguel será renovado usando o acumulado do IGP-M dos últimos 12 meses automaticamente como previsto nas cláusulas do contrato;

O responsável pelo imóvel deve escolher qual o índice de ajuste para o valor:

Acumulado dos últimos 12 meses do IGP-M;

Ao selecionar o IGP-M, não é possível colocar um valor acima do que o acumulado;

Comum acordo;

Como vocês já conversaram antes e concordam em comum, pode ser adicionado qualquer valor;

Resumo:

Ao clicar em continuar, o responsável pelo imóvel vai visualizar um resumo de todas as informações do reajuste de contrato

Ao clicar no botão de Concluir o reajuste, o novo valor é definido.

Todas as pessoas presentes no contrato recebem um e-mail avisando sobre o reajuste.

A próximo pagamento do aluguel já estará com o valor do reajuste.

Porque tenho apenas 18 dias para definir o reajuste anual?

Devido aos registros de boletos, que acontecem 10 dias antes do vencimento, para que se ajustar os valores.

Se eu perder o prazo e precisar ajustar o valor do meu contrato, o que eu faço?

Se perder o prazo, a alteração de valores deve ser realizada por meio de aditivo de contrato assinado por ambas as partes.

Porque usamos o IGP-M como índice?

O IGP-M é o indicador econômico que utilizamos para mensurar a variação média de valores acerca de bens, utilizamos ele como referência para reajustes do aluguéis.