

Vistoria Externa

A vistoria é um dos pilares mais importantes da locação segura. Para dar mais flexibilidade aos nossos clientes, a Mell.ro agora aceita a homologação de laudos de vistoria realizados fora da nossa plataforma.

Para garantir que o seu documento possua validade legal e proteja o imóvel contra danos, estabelecemos critérios técnicos e jurídicos obrigatórios. Confira abaixo as regras para aprovação do seu laudo.

1. O que é a Homologação e qual a sua Validade Legal?

A vistoria externa é o documento oficial que comprova o estado do imóvel no início da locação, quando não é realizada via plataforma da Mell.ro. O processo de homologação transforma esse arquivo informal em um documento com rastreabilidade e autoria.

A exigência de um laudo detalhado não é uma burocracia da Mell.ro, mas uma exigência da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91, Art. 22, V).

Uma vez homologada, a sua vistoria servirá como:

- **Prova Jurídica:** Base documental robusta em caso de litígio.
- **Proteção Financeira:** É o único instrumento aceito pela Mell.ro para acionar a Garantia de Danos.
- **Régua de Saída:** Critério comparativo oficial para a vistoria final

Regra de Continuidade (Importante): Caso a vistoria de entrada seja realizada de forma externa e homologada, a vistoria de saída correspondente deverá, obrigatoriamente, ser realizada no modelo externo.

2. Requisitos Técnicos

Para ser processado pelo nosso time, o arquivo enviado deve cumprir rigorosamente os formatos abaixo. Atenção: Documentos fora deste padrão serão devolvidos imediatamente.

Formato do Arquivo:

- **PDF Imutável:** O laudo deve ser enviado em PDF fechado. Não aceitamos arquivos editáveis, como Word e Excel, nem links de nuvem, como Google Drive ou Dropbox
- **Documento Único:** Todas as fotos e descrições devem estar compiladas no mesmo arquivo. Fotos soltas via WhatsApp ou pastas Zip não são aceitas.

Qualidade Visual:

- **Imagens Coloridas:** Obrigatório. Laudos escaneados em preto e branco ou com qualidade de xerox ilegível serão reprovados.
- **Resolução:** As fotos devem ter nitidez suficiente para identificar riscos e manchas ao aplicar zoom.

3. Padrão de Descrição: Como redigir o laudo

A lei exige do locador uma "descrição minuciosa" do imóvel. Atenção: Descrições genéricas, como "Imóvel entregue em bom estado", não detalham cômodo a cômodo e não serão aceitas, pois são juridicamente frágeis para a cobrança de danos específicos.

Para garantir a aprovação, utilize sempre a seguinte estrutura padrão de descrição: **Identificação + Condição Geral + Avarias (se houver).**

O que detalhar no texto:

Pintura	Estado (nova/usada), cor, presença de furos ou manchas
Pisos	Integridade, riscos, peças quebradas ou soltas
Instalações	Funcionamento testado de elétrica (luzes/tomadas) e hidráulica (torneiras/descargas)
Mobília	Estado de conservação de armários e puxadores, se houver

Regras Rápidas de Redação:

- **Seja Técnico:** Use termos como "desgastado", "manchado", "novo", "íntegro"

- **Seja Preciso:** Informe o tamanho aproximado das avarias (ex: "mancha de 20cm")
- **Evite Subjetividade:** Não use palavras como "bonito", "feio", "velho" ou "aconchegante"
- **Não Atribua Culpa:** Descreva o objeto, não a pessoa (Errado: "Inquilino quebrou". Certo: "Vidro apresenta trinca")

Exemplos Práticos

☐ **Descrição Aprovada (Correta):** "Quarto Suíte - Visão da entrada. Pintura látex branca nova, sem manchas. Piso laminado íntegro. Janela de alumínio com vedação ok. Avaria: Risco profundo de 10cm no piso, próximo à parede direita (ver foto 3).

☐ **Descrição Reprovada (Incorreta):** "Quarto em ordem. Pintura boa. Tem um risco no chão." (Motivo da recusa: Vago, subjetivo, sem medida e sem localização da avaria)

4. Checklist Obrigatório: O que não pode faltar

O laudo externo deve cobrir, no mínimo, os mesmos itens exigidos na vistoria interna da Mell.ro:

- ☐ **Itens Gerais:** Paredes, Tetos, Pisos, Rodapés, Portas e Janelas.
- ☐ **Elétrica:** Quadro de força, interruptores, espelhos de tomadas e luminárias.
- ☐ **Hidráulica:** Torneiras verificando vazamentos, Sifões, Ralos, Vasos Sanitários e Box.
- ☐ **Medidores:** Foto legível da leitura inicial de Água, Luz e Gás.
- ☐ **Chaves:** Foto e descrição da quantidade de chaves entregues.

5. Passo a Passo da Homologação

O fluxo interno de aceite segue as etapas abaixo:



Envio

Submeter o PDF dentro do prazo estipulado



Triagem Técnica

A equipe Mell.ro verifica formato, legibilidade e assinaturas



Coleta de Aceite

O documento deve conter a assinatura do Locador e do Locatário



Com Assinatura

Se o PDF já contém assinatura do inquilino – Aprovado



Sem Assinatura

A Mell.ro envia o documento ao inquilino para assinatura eletrônica obrigatória. A garantia permanece bloqueada até esta assinatura

[Clique aqui para enviar o pdf →](#)

FAQ: Perguntas Frequentes

Posso enviar as fotos pelo WhatsApp e o texto por e-mail?

Não. Documentos fora do padrão são devolvidos imediatamente. Todas as fotos e descrições devem estar compiladas no mesmo arquivo PDF único. Fotos soltas ou arquivos Zip não são aceitos.

O inquilino ainda não assinou. Posso enviar o laudo mesmo assim?

Sim. Caso o laudo não tenha a assinatura do inquilino, a Mell.ro enviará o documento para coleta via plataforma. Lembre-se apenas de que a garantia financeira ficará bloqueada até que ele assine.

Por que minha vistoria foi reprovada por "descrição genérica"?

Porque a Lei do Inquilinato exige uma descrição minuciosa do imóvel. Termos como "imóvel entregue em bom estado" são frágeis juridicamente e inviabilizam a cobrança de danos específicos no futuro. Você deve detalhar as condições e avarias cômodo a cômodo.

Fiz a vistoria de entrada de forma externa. A de saída pode ser pela Mell.ro?

Não. É obrigatório que, se a vistoria de entrada for externa e homologada, a vistoria de saída também seja realizada no modelo externo.

Revision #3

Created 5 March 2026 18:56:23 by Larissa Andrade

Updated 5 March 2026 19:41:08 by Larissa Andrade