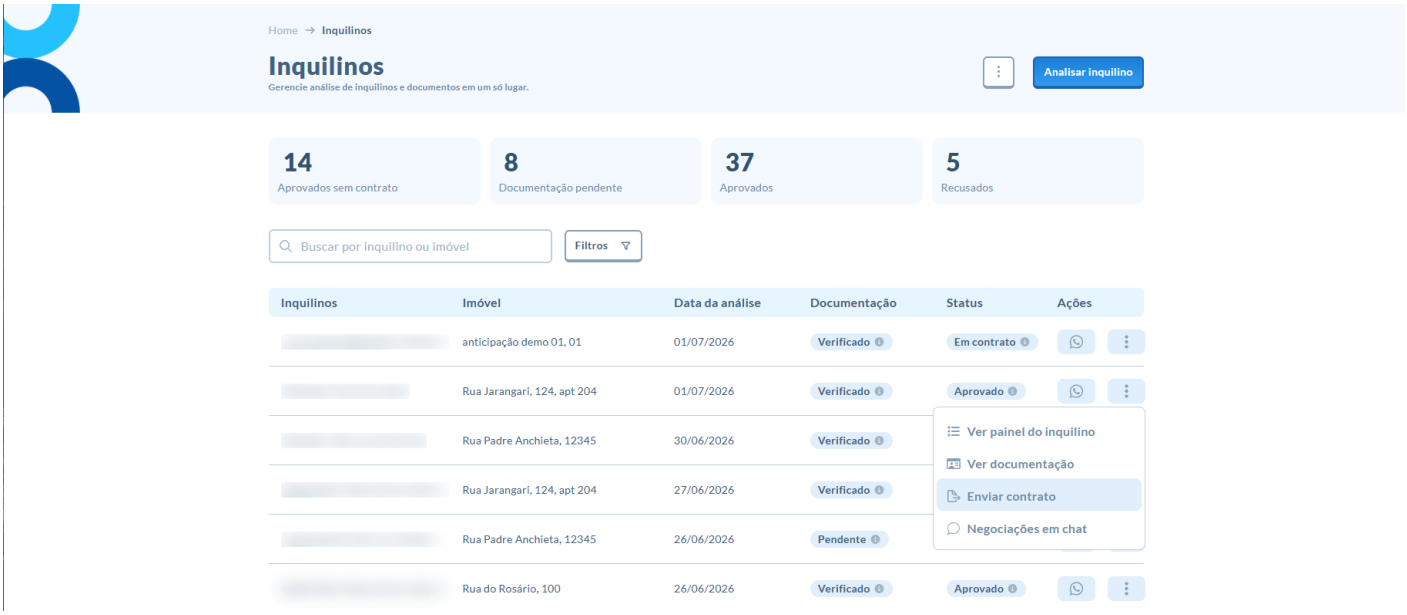
Enviar Contrato

Este guia rápido explica como você finaliza e envia o contrato de locação para assinatura na Mell.ro.

Quando posso Enviar Contrato?

O fluxo só é liberado quando o **interessado em alugar o imóvel** já foi **aprovado** na análise financeira para aquele imóvel. Você consegue visualizar todos na lista de inquilinos.



Onde eu encontro a opção para Enviar Contrato?

O botão fica visível em quatro lugares:

- Na sua tela de **Negociação por chat.**
- Na tela de **Painel do Imóvel,** em mais opções.
- Na tela de **Lista de inquilino**, em mais opções.
- Você também pode usar o **Gerador de Contrato**, selecionando a negociação.

O que eu preciso definir?

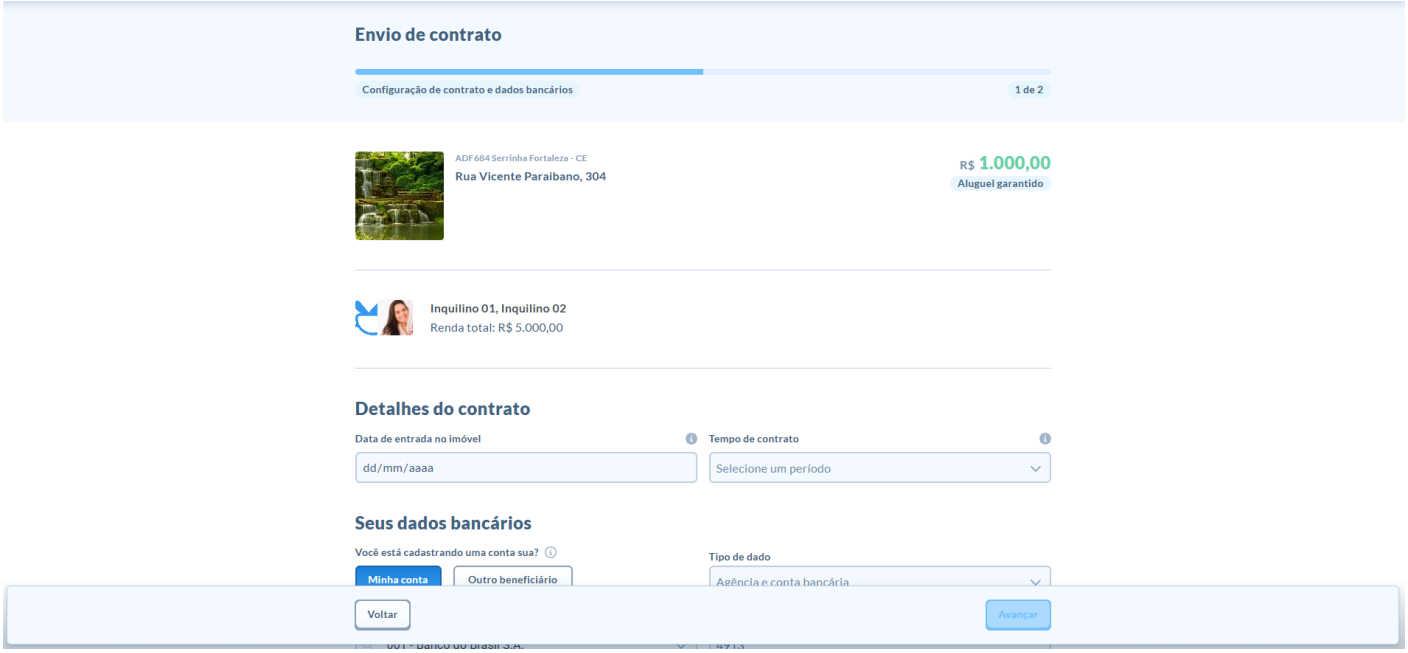
Confira os dados do imóvel e da negociação. Depois, complete os detalhes do contrato, valores e garantia, responsáveis e comissionados e seus dados bancários.

Data de Entrada: A data que o inquilino entrará no imóvel

> Ela precisa ser de, no mínimo, **dois dias úteis** após o envio do contrato. Essa data define também o dia de vencimento dos aluguéis.

Tempo de Vigência: O prazo total do contrato. Você pode selecionar o prazo sob medida e definir quantos meses deseja, sendo de 3 a 60 meses.

Seus dados bancários: Você deve informar sua conta ou chave Pix para receber os repasses. Se você já tiver esses dados salvos no seu perfil, esta etapa é pulada.



Revise no contrato os repasses definidos no anúncio

Se você configurou os repasses ao anunciar o imóvel, os participantes e os valores do primeiro aluguel e dos meses seguintes já aparecem preenchidos aqui. Você não precisa refazer a configuração: confira a divisão, o valor restante para você e quem assina pelo lado do imóvel. Use Editar para ajustar, a lixeira para remover ou Adicionar para incluir outra pessoa. Se escolheu Não quero configurar agora durante o anúncio, complete os repasses antes de enviar, caso queira dividir os recebimentos.

Se precisar completar ou alterar os repasses

Marque **Configurar repasse de valores**. Aparece um cartão para cada pessoa identificada na negociação. Só quem foi informado na etapa de pessoas envolvidas

pode ter repasses configurados.

No cartão, clique em **Adicionar valores** e siga os passos:

1. Informe se a pessoa recebe parte do **primeiro aluguel** e preencha o valor.
2. Informe se a pessoa recebe parte do **aluguel mensal** e preencha o valor.
3. Defina se **essa pessoa assina o contrato** pelo lado do imóvel.
4. Informe a **chave Pix**, quando solicitada.

A divisão do primeiro aluguel pode ser diferente da divisão dos meses seguintes.

Quando o fluxo solicitar a chave Pix, informe os dados de quem vai receber. A chave é validada antes de salvar e precisa existir e pertencer ao CPF/CNPJ informado. Corrija os avisos de chave inexistente, CPF/CNPJ inválido ou tipo de chave inconsistente antes de concluir. Quem preenche o fluxo não precisa informar a própria chave nessa etapa. Você não pode alterar, por esse fluxo, os dados de recebimento já cadastrados de outra pessoa. O convidado que apenas recebe repasse pode receber como usuário temporário, sem acessar a plataforma e sem fazer a verificação de perfil do Asaas ou a biometria. Se também for escolhido para assinar o contrato, a verificação de perfil e a biometria passam a ser obrigatórias.

Clique em **Concluir**. O cartão passa a mostrar os valores e a etiqueta **Repasse configurado**. A Mell.ro calcula automaticamente o restante do primeiro aluguel e dos pagamentos mensais para quem está cadastrando o imóvel.

Confira a divisão no **Resumo de valores**: no computador, no card azul à direita; no celular, no rodapé, tocando na seta para abrir o detalhamento. Se o aluguel diminuir, os valores dos participantes são reduzidos proporcionalmente; você também pode editá-los quando necessário.

Quem assina: só uma pessoa pode assinar pelo lado do imóvel. Ao marcar **Sim** para alguém, a pergunta deixa de aparecer nos outros cartões. Para trocar, edite o cartão dessa pessoa, marque **Não** e depois escolha o novo assinante. Sem essa definição, aparece **Defina quem assina o contrato** e não é possível concluir.

Configurar depois: escolha **Não quero configurar agora**. O resumo mostra apenas o aluguel e o valor que você recebe, sem a divisão entre participantes. Os dados já digitados continuam salvos para você retomar a configuração.

Condomínio e IPTU Garantidos

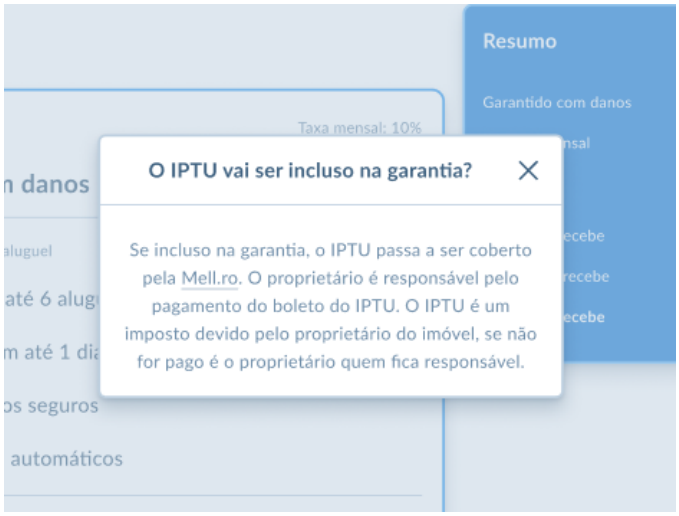
Ao editar as informações, você pode incluir ou não os valores de condomínio e IPTU na garantia.



Como funciona

- Ao anunciar um imóvel ou gerar um novo contrato, você escolhe incluir ou não IPTU e Condomínio na garantia.
- Só entra na cobertura o que for informado nesses campos.
- O boleto do inquilino passa a mostrar Aluguel, IPTU e Condomínio separados.
- Quem recebe o valor coberto é o proprietário do imóvel. Pode ser o administrador, quando não há um proprietário direto na relação.





E a Taxa Mell.ro? Continua 10%, mas agora sobre o que você escolher proteger:

- Só aluguel → 10% do aluguel
- Aluguel + Condomínio → 10% da soma dos dois
- Aluguel + IPTU → 10% da soma dos dois
- Aluguel + IPTU + Condomínio → 10% do pacote completo

> **Destino de IPTU e condomínio:** com repasses configurados, esses valores vão para o proprietário; se ele não foi identificado, vão para quem cadastrou o imóvel. Sem repasses configurados, vão para quem está cadastrando o imóvel. O pagamento dos boletos de IPTU e condomínio continua sendo responsabilidade do proprietário.

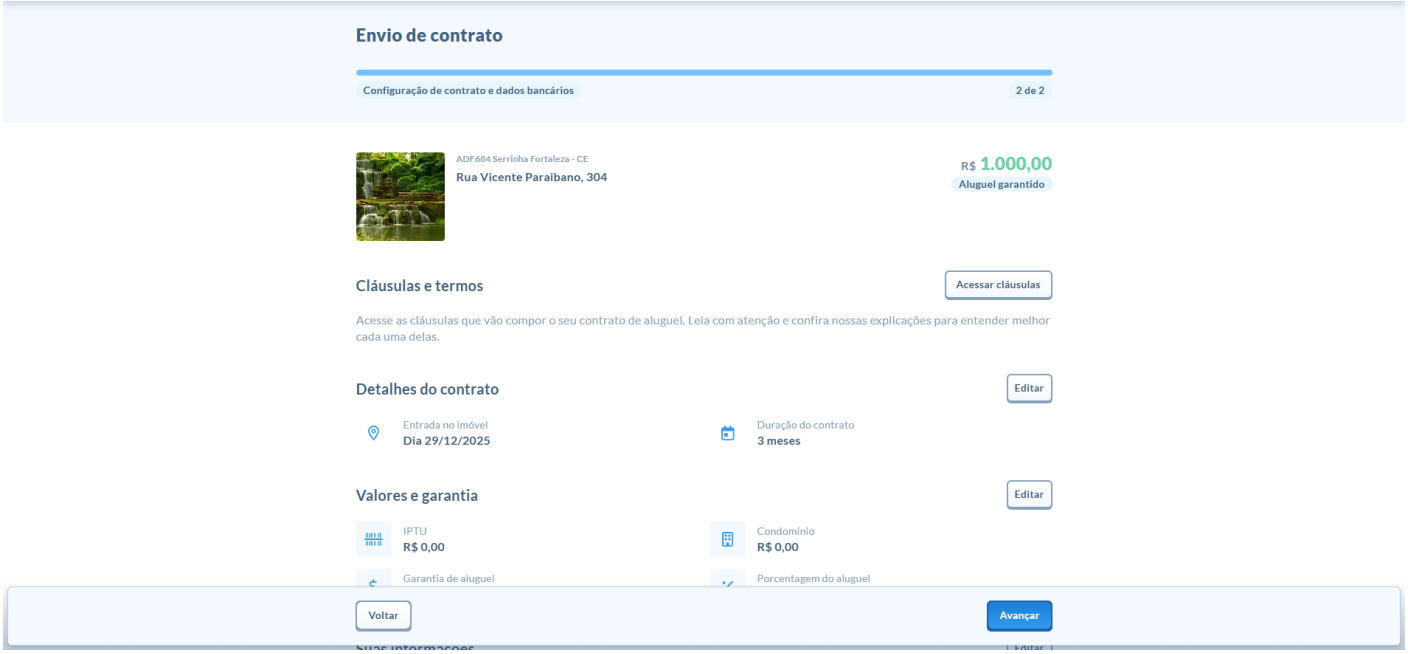
O que eu vejo na tela de Resumo, antes de enviar o contrato para assinatura?

A tela de Resumo é a sua última chance de conferir tudo. Você pode clicar em "Acessar Cláusulas" para ver como o contrato ficará preenchido. Você também pode:

Voltar e Editar: Se precisar mudar algo no imóvel ou nos valores, você pode voltar e depois retornar ao Resumo.

Valores e Garantia: Verifique os valores do aluguel, IPTU e Condomínio.

Responsáveis e comissionados: confira o primeiro aluguel e o aluguel mensal de cada participante, o valor restante calculado para você e quem assina pelo lado do imóvel. Revise também **Cláusulas e termos**, com as explicações de cada cláusula.



O que eu faço depois que o contrato é enviado?

Depois do envio, aparece **Contrato de aluguel enviado!**. Os assinantes recebem o contrato e você acompanha as assinaturas e o status pela plataforma. Pelo lado do imóvel, assina somente a pessoa definida em **Essa pessoa assina o contrato?**.

Na **Tela de Sucesso**, você pode clicar em **Ver contrato** para ir direto para a aba de contratos ou em **Finalizar** para voltar à tela inicial.

> **Importante:** Só é possível assinar o contrato se você e os outros envolvidos já tiverem feito a **Verificação de Perfil**.

Como compartilhar o resumo da negociação?

Na confirmação, clique em **Compartilhar resumo**. A Mell.ro gera uma imagem com os dados do imóvel, valores, repasses de cada pessoa e total. Escolha **Baixar imagem** para salvar ou **Compartilhar resumo** para abrir o WhatsApp. A mensagem só é enviada quando você confirma no WhatsApp.

Dúvidas frequentes

O que acontece se eu colocar uma chave Pix errada?

A Mell.ro valida a chave Pix. Se ela for inválida ou não pertencer ao CPF/CNPJ de quem vai receber, corrija os dados indicados no aviso antes de concluir. Para participantes já cadastrados, você não pode alterar as informações de recebimento deles

Se meu cliente já foi aprovado na pré-análise, preciso fazer alguma outra análise financeira antes de enviar o contrato?

Sim. O fluxo de "Enviar Contrato" só é liberado para você quando os interessados já foram **aprovados em uma análise financeira** para o imóvel. O sistema entende que a parte mais difícil já foi cumprida, e agora é só finalizar os detalhes do contrato.

Por que a data de entrada no imóvel precisa ser de, no mínimo, dois dias úteis após o envio do contrato?

Existe para dar um prazo de segurança. A **data de entrada** define a data de vencimento dos pagamentos mensais do aluguel. O prazo de dois dias úteis garante que haja tempo hábil para processar e validar o contrato antes que o ciclo de cobranças comece.

Posso editar os dados exibidos na tela de resumo?

Sim. Antes de enviar o contrato, use o botão **Editar** de cada seção para abrir os campos e ajustar as informações.

O que o inquilino recebe quando o contrato é enviado?

Receberá uma notificação avisando que existe um contrato pendente de assinatura e o link para que ele possa assinar.

Posso editar os dados após o contrato criado?

Não, os dados devem ser revisados na página de resumo antes do envio do contrato.

Por que eu preciso ter a Verificação de Perfil feita para assinar o contrato?

A verificação de perfil é obrigatória para confirmar a identidade de quem assina. Quem assina pelo lado do imóvel sem ter conta acessa pelo link recebido por e-mail e também realiza a biometria facial antes de assinar.

Revision #7
Created 9 September 2024 12:05:11 by Fernando Willian
Updated 16 November 2026 19:45:42 by Vitor Manzochi