

Portal Escritular — Sistema de Gestão de Processos REURB

Termo que estabelece as condições de prestação de serviço de desenvolvimento de sistema web personalizado para gestão de processos de Regularização Urbana (REURB), incluindo portal do cliente, painel administrativo, integrações com WhatsApp e módulo de cobrança.

PRESTADORA

Elastre — Larissa Morais

CONTRATANTE

Escritular Regularização Fundiária LTDA

DATA DE EMISSÃO

Abril de 2026

VIGÊNCIA

A partir da assinatura

PARTES

PRESTADORA: Larissa de Souza Morais Ribeiro — Elastre, brasileira, desenvolvedora de software e consultora digital, inscrita no CPF sob nº 170.708.856-01, CNPJ 41.338.298/0001-21, com endereço na Rua 2º Tenente Marcelo Braga, 1109, casa 3, Ubatuba, São Francisco do Sul — SC, e-mail: alo@elastre.com.br, telefone: (31) 99467-9358.

CONTRATANTE: Escritular Regularização Fundiária LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 43.783.574/0001-96, com endereço na Rua Senador Rodrigo Lobo, 1256, Sala 01, Iririu, Joinville — SC, CEP 89224-021, e-mail: escritular@gmail.com, telefone: (47) 3202-5986.

CLÁUSULA 1

Objeto do acordo

O presente termo tem por objeto a prestação de serviço de desenvolvimento de sistema web personalizado, denominado **Portal Escritular**, que compreende: portal do cliente para acompanhamento de processos REURB, painel administrativo com kanban e dashboard, gestão de documentos e etapas, integrações com WhatsApp Cloud API, módulo de cobrança integrado ao Sicedi, e migração dos processos existentes do Trello para o novo sistema.

O sistema será desenvolvido sob medida para a operação da Contratante, utilizando as tecnologias Next.js, Supabase, Vercel e WhatsApp Cloud API, e hospedado em subdomínio dedicado de preferência da Contratante, sem custo de hospedagem.

CLÁUSULA 2

Módulos do sistema

O Portal Escritular é composto pelos seguintes módulos:

01 — Portal do Cliente

Login por CPF, timeline visual do processo (Fechamento → Topografia → Fotografias → Protocolado → Concluído), upload de documentos, status em tempo real.

02 — Gestão de Documentos

Lista de documentos por etapa, status por documento (enviado/pendente/aprovado), aprovação pela equipe, segunda via para download.

03 — Painel Admin

Kanban visual de todos os processos por etapa, movimentação individual ou em lote, filtros por status e pendência.

04 — Dashboard

Métricas da operação num relance — quantos em cada etapa, documentos pendentes, gargalos, volume mensal.

05 — Gestão de Etapas

Configuração independente das etapas e documentos exigidos — a equipe mexe sem precisar de desenvolvedor.

06 — WhatsApp Automático

Notificação de mudança de etapa, lembrete de documento pendente, disparo em massa por etapa — tudo via WhatsApp Cloud API.

07 — Recebimento via WhatsApp

Cliente envia foto do documento pelo WhatsApp e o sistema vincula ao processo automaticamente.

08 — Usuários e Permissões

Admin, operacional e equipe de campo — cada um vê o que precisa ver.

09 — Módulo de Cobrança

Geração e registro de boletos vinculados ao cliente/processo via integração Sicredi (Cobrança API/Ecomm), visualização no portal do cliente, lembretes de pagamento pelo WhatsApp, acompanhamento de pagamentos no painel admin. Suporte a boleto híbrido com Pix, caso habilitado na conta da Contratante.

CLÁUSULA 3

Fases e cronograma

O desenvolvimento tem duração estimada de **35 (trinta e cinco) dias corridos**, contados a partir da confirmação do pagamento inicial, e é dividido em 4 fases:

FASE	PERÍODO	DESCRIÇÃO
Fase 1 — Fundação e Portal do Cliente	8 dias	Banco de dados, autenticação por CPF, portal do cliente com timeline visual, upload de documentos, status em tempo real.
Fase 2 — Painel Admin e Dashboard	12 dias	Kanban de processos, movimentação individual e em lote, gestão de documentos e etapas, dashboard com métricas, filtros avançados, gestão de usuários e permissões.
Fase 3 — WhatsApp, Automações e Cobrança	8 dias	Integração WhatsApp Cloud API, notificações automáticas, lembretes de documentos, disparo em massa, recebimento de documentos via WhatsApp. Módulo de cobrança integrado ao Sicredi.
Fase 4 — Migração, testes e entrega	7 dias	Migração dos 500 processos do Trello, testes com a equipe, ajustes finais, treinamento, documentação e deploy em produção.

O prazo poderá ser estendido mediante comunicação prévia nas seguintes situações: atraso no envio de acessos ou materiais pela Contratante, solicitação de funcionalidades adicionais, ou indisponibilidade de ferramentas de terceiros.

CLÁUSULA 4

Entregáveis

Ao final do projeto, a Prestadora entregará à Contratante:

- **Sistema em produção** — Portal do cliente e painel admin funcionando em subdomínio dedicado
- **Integrações ativas** — WhatsApp Cloud API configurado e módulo de cobrança Sicredi integrado
- **Migração completa** — 500 processos do Trello importados para o novo sistema
- **Documentação técnica** — Instruções de manutenção, arquitetura e fluxos
- **Treinamento** — Sessão prática com a equipe da Contratante sobre o uso do sistema

CLÁUSULA 5

Investimento e condições de pagamento

ITEM	VALOR	CONDIÇÃO
Desenvolvimento completo Portal Escritular	R\$ 2.997,00	Pagamento em 2 parcelas (50/50)
1ª parcela — Sinal	R\$ 1.498,50	Na assinatura deste termo
2ª parcela — Entrega	R\$ 1.498,50	Aos 30 dias após o pagamento da entrada
Manutenção mensal (opcional)	R\$ 197,00/mês	A partir da entrega final, sem fidelidade

Pagamentos via Pix ou transferência bancária. A Prestadora emitirá recibo para cada pagamento recebido.

Início do projeto: o kickoff acontece exclusivamente após a confirmação do pagamento da 1ª parcela. O projeto será reservado na agenda da Prestadora somente mediante pagamento confirmado na assinatura deste termo.

CLÁUSULA 6

Manutenção mensal

A manutenção mensal de R\$ 197,00 inclui:

- Suporte técnico e correção de bugs
- Ajustes e pequenas evoluções do sistema
- Manutenção das integrações (WhatsApp, Sicredi)
- Suporte prioritário via WhatsApp

A manutenção poderá ser cancelada por qualquer das partes com 15 dias de aviso prévio. Após o cancelamento, o sistema continuará funcional, mas sem suporte ativo da Prestadora.

CLÁUSULA 7

Obrigações da Contratante

Para viabilizar a entrega completa do serviço, a Contratante se compromete a fornecer:

- Participação na sessão de mapeamento inicial (1h)
- Lista de etapas e documentos exigidos por etapa do processo REURB
- Acesso aos dados dos 500 processos existentes no Trello para migração
- Contratação e habilitação do módulo **Cobrança Sicredi** (API/Ecomm) junto ao gerente do banco — necessário para o funcionamento do módulo de cobrança
- Contratação do número WhatsApp Business e aprovação dos templates de mensagem junto à Meta
- Ponto de contato disponível para validações e alinhamentos durante o projeto

A Prestadora iniciará o projeto mesmo sem todos os itens acima. No entanto, o atraso na entrega desses insumos poderá impactar o prazo para conclusão.

CLÁUSULA 8

Exclusões — o que não está incluso

Este acordo não inclui os seguintes itens, que são de responsabilidade da Contratante:

- **Custos de infraestrutura** — Hospedagem gratuita na Vercel; banco de dados (Supabase) e WhatsApp API têm custos operacionais estimados em R\$ 150–300/mês dependendo do volume
 - **Custos do Sicredi** — Tarifas de boleto e custos de habilitação do módulo Cobrança API/Ecomm são de responsabilidade da Contratante
 - **Criação de conteúdo** — Textos, imagens ou materiais de comunicação para os clientes da Contratante
 - **Gestão da operação** — O escopo se limita ao desenvolvimento e entrega do sistema, não à operação diária
-

CLÁUSULA 9

Propriedade intelectual

O sistema desenvolvido será entregue à Contratante com documentação completa, permitindo que qualquer profissional qualificado possa dar continuidade.

A Prestadora reserva o direito de reutilizar a arquitetura, lógica e componentes técnicos genéricos em projetos futuros com outros clientes, desde que não envolva a marca, dados ou informações estratégicas da Contratante.

CLÁUSULA 10

Confidencialidade

Ambas as partes se comprometem a manter sigilo sobre:

- Dados de clientes e processos REURB da Contratante
- Credenciais de acesso a plataformas, APIs e sistemas bancários
- Valores comerciais e condições financeiras deste acordo
- Dados pessoais de colaboradores, clientes e parceiros

Esta obrigação permanece válida enquanto durar a relação contratual e após seu encerramento, por tempo indeterminado, no que diz respeito a dados de clientes e informações estratégicas.

CLÁUSULA 11

Proteção de dados (LGPD)

Ambas as partes se comprometem a tratar dados pessoais em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/2018).

A Prestadora atuará como operadora de dados durante a vigência do serviço, e a Contratante como controladora. Após o término da relação contratual, a Prestadora se compromete a não reter dados de clientes da Contratante.

CLÁUSULA 12

Garantia e suporte pós-entrega

A Prestadora garante o funcionamento das soluções entregues conforme o escopo descrito neste termo. Eventuais bugs ou falhas técnicas identificados nos primeiros **90 (noventa) dias** após a entrega serão corrigidos sem custo adicional.

A garantia não cobre problemas decorrentes de: alterações feitas pela Contratante nas soluções entregues, indisponibilidade de serviços de terceiros (APIs, Sicredi, WhatsApp), ou uso inadequado das ferramentas implantadas.

CLÁUSULA 13

Rescisão

Pela Contratante: caso deseje cancelar o projeto antes da entrega, a 1ª parcela (sinal) não será devolvida, pois remunera o trabalho já iniciado. Se o cancelamento ocorrer quando o projeto estiver acima de 70% concluído, a 2ª parcela também será devida proporcionalmente.

Pela Prestadora: caso a Prestadora não consiga cumprir o escopo acordado, devolverá integralmente os valores recebidos e entregará todo o trabalho realizado até o momento.

Manutenção mensal: pode ser encerrada por qualquer das partes com 15 dias de aviso prévio, sem necessidade de justificativa.

CLÁUSULA 14

Disposições gerais

As partes elegem o foro da comarca de Joinville — SC para dirimir eventuais dúvidas ou conflitos.

Este termo pode ser assinado digitalmente e tem validade jurídica equivalente à assinatura física, conforme a Medida Provisória 2.200-2/2001.

E, por estarem de acordo, as partes assinam o presente termo em 2 (duas) vias de igual teor.

PRESTADORA

CONTRATANTE

Larissa Morais — Elastre

CPF: 170.708.856-01

Representante legal da Contratante

Escritular Regularização Fundiária LTDA