

Como realizar uma vistoria no sistema

A vistoria registra o estado do imóvel em um momento específico, como na entrada do inquilino, na saída, durante a captação ou após uma manutenção.

Ela permite documentar as condições do imóvel através de ambientes, itens, fotos, observações e assinaturas, facilitando a comparação do estado do imóvel ao longo do tempo.

O sistema acompanha todo o processo, desde a criação dos ambientes e registro das condições até a geração do laudo e coleta das assinaturas. Também é possível utilizar Inteligência Artificial para preencher parte da vistoria a partir de um vídeo narrado.

Navegação no Módulo

Bom dia, João

Quarta-feira, 16 de Setembro

25 faturas atrasadas

Negócio

Imóvel

Contatos

Editar perfil

1 Repasses com erro

1 Faturas vencendo hoje

6 Reajustes vencidos

4881 Eventos atrasados

2 Tickets atrasados

1 Vistorias atrasadas

32 Leads não lidos

261 Negócios com previsão vencida

4 Documentos aguardando assinatura

1 Pessoas aguardando aprovação

Resumo das cobranças no período selecionado

Resumo das faturas de cobrança para o período selecionado

36.73%

Faturas Recebidas

36.73%

12.24%

51.02%

18 liquidadas

6 A vencer

25 Atrasadas

63.27%

Faturas Pendentes

→ Contas a Receber em 7 dias

Resumo das cobranças do dia atual até os próximos 7 dias

16/12/2025 16/09/2026	#151 @ #1184 - Sítio com 2 Quartos, Nereu Ramos - Jaraguá	6476 Não Pago	Venda contrato #151 (16/12/2025 ~ 10/10 1d)	+14.400,00
17/09/2026 17/09/2026	#1214 - Escritório, Barragem - Rio do Sul		Marcos Eduardo Lote Parcelado 12/30	+3.000,00
17/09/2026 20/09/2026	#132 @ #1344 - Casa com 2 Quartos, Centro - Rio do Sul	5455 Não Pago	Aluguel (17/09/2026 ~ 12/36 30d)	+1.000,00
18/02/2026 20/09/2026	Kauê Inquilino	6224 Não Pago	Fatura energia (18/02/2026 ~ 1/80 1d)	+100,00
22/09/2026 22/09/2026	#184 @ #1404 - Alto Padrão com 2 Quartos, Barragem - Rio	6880 Não Pago	Aluguel (30/09/2026 ~ 29/10/2026) 30d	+1.320,00

< Contas a Pagar em 7 dias

Resumo das cobranças dos últimos 30 dias até os próximos 7 dias

18/08/2026 18/08/2026	tijolo da obra	-5.000,00
19/08/2026 19/08/2026	Aluguel do Escritório 24/99	-1.500,00
24/08/2026 24/08/2026	#138 @ #1354 - Apartamento com 3 Quartos para Locação, IPTU 1/11	-50,00
04/08/2026 25/08/2026	#194 @ #1400 - Alto Padrão com 2 Quartos, Barragem - Rio teste agenor 3/6	-1.000,00
26/08/2026 26/08/2026	Pedraia Sonho Nosso Assessoria Jurídica 8/12	-1.000,00
28/08/2026 31/08/2026	#207 @ #1449 - Casa com 2 quartos para Locação - Repasse ~ Aluguel ~ Casa com 2 quartos para Locação - Progresso	-2.403,33

Rotina: Vistorias > Vistorias

Clique em **Adicionar Vistoria** para iniciar o cadastro.

🏠

Listando Vistorias

Buscar por código, imóvel, contrato, ambiente, item...

Q

↻

Situação

🔗 Vinculos

👤 Responsável

📅 Data

⚙️ Ações

+ Adicionar Vistoria

⚙️

☐	📅 Data	🏠 Tipo da Vistoria	📋 Status	👤	🏠 Imóvel	📄 Contrato	🏷️ Tags
☐	16/09/2026 10:03:00	← Entrada	Atrasado Pendente		🏠 Empreendimento - Bela Vista, São Paulo (1457)		
☐	23/09/2026 11:22:00	← Entrada	Solicitada	AL	🏠 Lote/Terreno - Setor Habitacional Contagem (Sobradinho), Brasília (1456 - Ref: 3791)		

Tipos de vistoria

📋

Tipo de vistoria

Escolha a modalidade e envie o material que a IA vai analisar.

←
Entrada

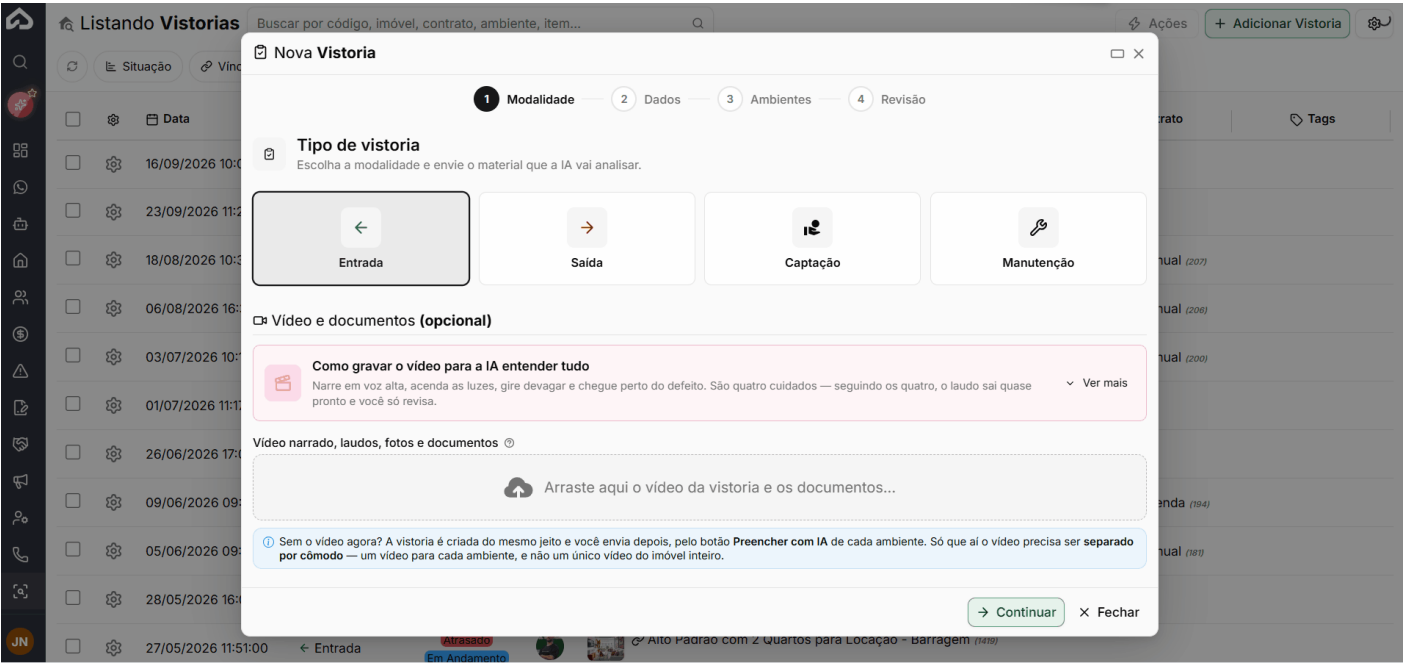
→
Saída

👤
Captação

🔧
Manutenção

Tipo	Descrição
Entrada	Registra o estado do imóvel no momento em que o inquilino recebe as chaves.
Saída	Registra o estado do imóvel na devolução e pode ser comparada com a vistoria de entrada.
Captação	Realiza o levantamento das condições do imóvel quando ele entra para a carteira da imobiliária.
Manutenção	Permite conferir o estado do imóvel após a realização de reparos ou manutenções.

O assistente de criação



A criação da vistoria é realizada através de um assistente dividido em **Modalidade, Dados, Ambientes e Revisão**.

Etapa	Descrição
Modalidade e material	Define o tipo da vistoria e permite, opcionalmente, enviar um vídeo narrado e documentos para análise da Inteligência Artificial.
Imóvel e informações gerais	Define o imóvel e as demais informações relacionadas à vistoria.
Ambientes	Permite definir os ambientes que serão vistoriados.
Revisão	Apresenta as informações configuradas antes da criação e permite definir se a IA será utilizada para preencher a vistoria.

Na etapa de informações gerais, são apresentados os seguintes campos:

Campo	Descrição
Imóvel	Campo obrigatório. O imóvel selecionado é utilizado para sugerir os ambientes que serão apresentados posteriormente.
Contrato	Campo opcional que permite relacionar a vistoria ao contrato e às respectivas partes.
Empresa	Campo obrigatório.
Vistoriador	Campo obrigatório que identifica o responsável pela realização da vistoria.
Data e Hora	Campo obrigatório que registra quando a vistoria será ou foi realizada.

Referência	Permite informar um código próprio da imobiliária para identificação da vistoria.
Metragem	Campo obrigatório, informado em metros quadrados.
Mobília	Campo obrigatório. As opções disponíveis são Mobiliado , Semimobiliado ou Não Mobiliado .

Os campos **Metragem** e **Mobília** são preenchidos automaticamente conforme as informações cadastradas no imóvel.

Na definição dos ambientes, o sistema utiliza o cadastro do imóvel para sugerir espaços como sala, cozinha, quartos, suítes, banheiros, área de serviço e garagem. As quantidades podem ser ajustadas e também é possível adicionar ambientes que não estejam na sugestão inicial.

Como gravar o vídeo para a IA

Vídeo e documentos (opcional)

**Como gravar o vídeo para a IA entender tudo**

Narre em voz alta, acenda as luzes, gire devagar e chegue perto do defeito. São quatro cuidados — seguindo os quatro, o laudo sai quase pronto e você só revisa.

**Narre em voz alta** **OBRIGATÓRIO**

Ao entrar no cômodo, diga o nome dele: "cozinha". Depois aponte a câmera para cada item e descreva o que vê: "bancada de granito sem trincas", "parede com mancha de infiltração atrás da geladeira". A IA transcreve a sua fala — o que você não falar, ela não escreve.

**Acenda todas as luzes**

Abra cortinas e persianas e acenda as lâmpadas, mesmo de dia. No escuro a IA não separa mofo de sombra, e a avaria some do laudo. Evite filmar contra a janela.

**Celular deitado, na altura do peito**

Grave com o aparelho na horizontal, segure com as duas mãos e gire o corpo devagar — cerca de 10 segundos para dar a volta no cômodo. Movimento rápido borra a imagem e a IA descarta o trecho.

**Chegue perto do defeito**

Achou trinca, risco, mofo ou tomada quebrada? Aproxime até uns 30 cm, segure firme por 3 segundos e diga o que é. É desse trecho parado que sai a foto anexada ao item.

Vídeo narrado, laudos, fotos e documentos

 Arraste aqui o vídeo da vistoria e os documentos...

A qualidade do preenchimento realizado pela Inteligência Artificial depende diretamente da forma como o vídeo da vistoria é gravado.

Recomendação	Descrição
Narre em voz alta	Ao entrar em cada cômodo, informe o nome do ambiente e descreva os itens e condições encontrados. A IA utiliza a narração para criar as informações da vistoria.
Acenda todas as luzes	Abra cortinas e mantenha o ambiente bem iluminado. Locais escuros podem dificultar a identificação de manchas, mofo, avarias e outros detalhes.

Grave com o celular na horizontal	Mantenha o aparelho na altura do peito, segure com firmeza e movimente-se lentamente pelo ambiente. Movimentos muito rápidos podem prejudicar a análise das imagens.
Aproxime-se das avarias	Ao encontrar trincas, riscos, mofo ou outros defeitos, aproxime a câmera, mantenha a imagem estável por alguns segundos e descreva o problema em voz alta.

Atenção: A narração é fundamental para a identificação dos itens e das avarias. Um vídeo sem descrição, com pouca iluminação ou movimentos muito rápidos pode gerar poucas informações e exigir maior preenchimento manual.

É permitido **um vídeo por vistoria**, com tamanho máximo de **2 GB**.

Caso nenhum vídeo seja enviado durante a criação, ele poderá ser adicionado posteriormente através da opção **Preencher com IA** disponível nos ambientes. Nesse caso, deve ser enviado um vídeo separado para cada cômodo.

A ficha da vistoria - Aba Principal

Depois da criação, a vistoria é organizada nas seguintes abas:

 Principal

 Ambientes

 Detalhes

 Documentos

 Contestações

 Histórico

Aba	Descrição
Principal	Reúne as principais informações e configurações da vistoria.
Ambientes	Apresenta os ambientes, itens, condições, fotos e observações.
Detalhes	Reúne informações como partes, chaves, medidores e campos personalizados.
Documentos	Permite gerar o laudo e encaminhá-lo para assinatura.
Contestações	Apresenta as contestações registradas pelos clientes.
Histórico	Permite acompanhar registros relacionados às movimentações da vistoria.

Na aba **Principal**, também ficam disponíveis configurações importantes:

Gestão da Vistoria

Principal

Ambientes

Detalhes

Documentos

Contestações

Histórico

Referência

Tipo da Vistoria

Entrada

Tags para a Vistoria

Selecione uma tag...

Status

Pendente

Vistoriador

João Neto (MASTER)

Empresa

Apresenta.me

Data e Hora

16/09/2026 10:03

Contrato

Digite dados do Contrato e selecione-o...

Imóvel

Empreendimento - Bela Vista, São Paulo 1457

Metragem

100,00

Mobília

Não Mobiliado

T Observações para Vistoriador

Vincular Vistoria

Selecione uma Vistoria...

Permite contestação pelo cliente

Permite contestação pelo cliente

Data limite para contestação

Gravar

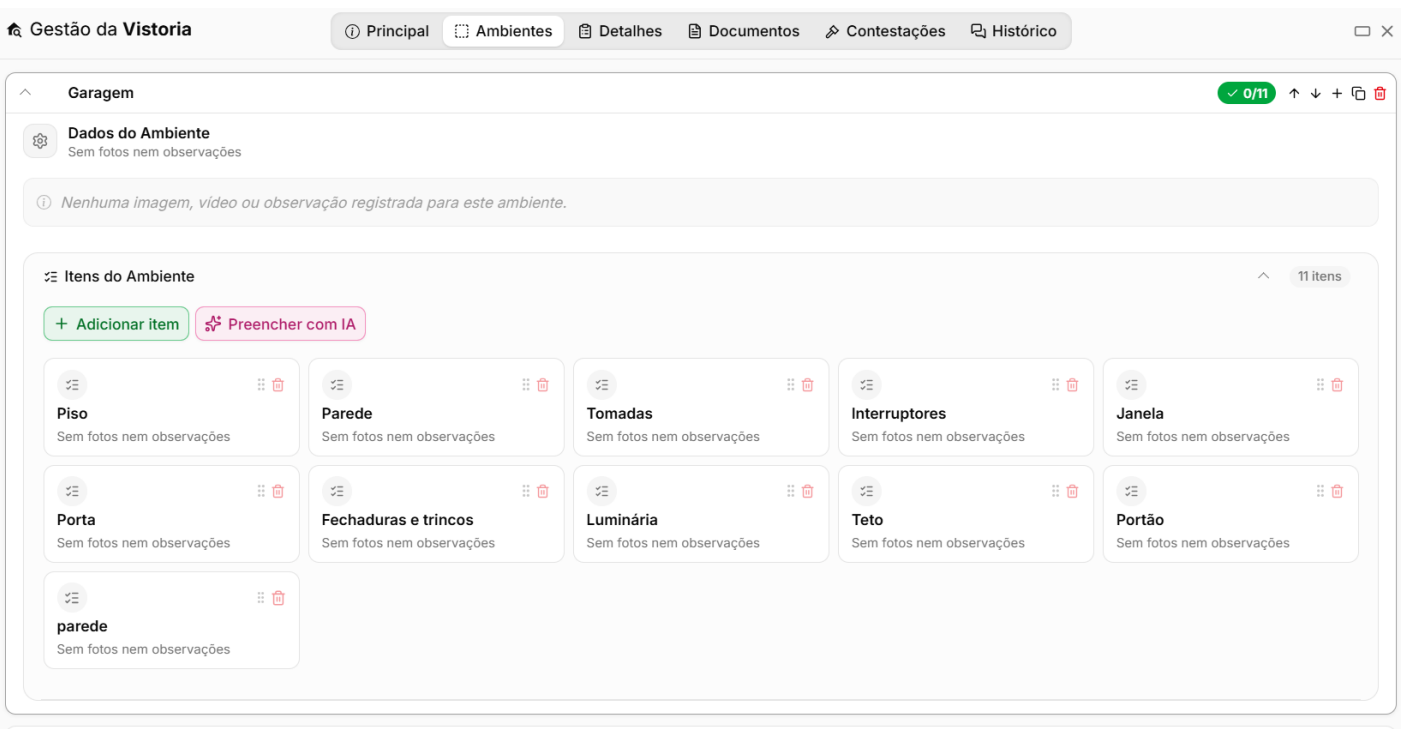
Fechar

Campo	Descrição
Referência	Permite informar um código ou identificação interna para facilitar a localização da vistoria.
Tipo da Vistoria	Define qual modalidade de vistoria está sendo realizada, como Entrada , Saída , Captação ou Manutenção .
Tags para a Vistoria	Permite adicionar tags para organizar, identificar e facilitar a busca pelas vistorias.
Status	Exibe a situação atual da vistoria. O status é definido automaticamente pelo sistema conforme o andamento do processo.
Vistoriador	Campo obrigatório que define o usuário responsável pela realização da vistoria.
Empresa	Campo obrigatório que identifica a empresa relacionada à vistoria.
Data e Hora	Campo obrigatório que registra a data e o horário da realização da vistoria.
Contrato	Permite vincular a vistoria a um contrato existente, relacionando-a às partes e informações do contrato.
Imóvel	Campo obrigatório que define qual imóvel será vistoriado.
Metragem	Campo obrigatório que informa a área do imóvel em metros quadrados.
Mobília	Campo obrigatório que define a situação da mobília do imóvel, como Mobiliado , Semimobiliado ou Não Mobiliado .
Observações para Vistoriador	Permite registrar orientações, informações ou observações importantes para o responsável pela vistoria.

Vincular Vistoria	Permite relacionar a vistoria atual a outra vistoria do mesmo imóvel, possibilitando comparações entre elas, como uma vistoria de Saída com a de Entrada .
Permite contestação pelo cliente	Quando habilitado, permite que o cliente conteste informações da vistoria através da Área do Cliente.
Data limite para contestação	Define até qual data o cliente poderá registrar contestações sobre a vistoria.

Atenção: Para realizar a comparação entre uma vistoria de entrada e uma de saída, é necessário utilizar o campo **Vincular Vistoria**. Sem esse vínculo, o sistema não possui a referência necessária para realizar a comparação.

Os ambientes e os itens



Cada ambiente funciona como um agrupador dos itens vistoriados.

O sistema disponibiliza um checklist padrão que pode ser utilizado nos ambientes:

Item	Descrição
Piso	Permite registrar a condição do piso do ambiente.
Parede	Permite registrar a condição das paredes.
Tomadas	Permite verificar e registrar as condições das tomadas.
Interruptores	Permite registrar as condições dos interruptores.
Janela	Permite registrar o estado das janelas.

Porta	Permite registrar as condições das portas.
Fechaduras e trincos	Permite registrar o funcionamento e as condições desses componentes.
Luminária	Permite registrar as condições das luminárias.
Teto	Permite registrar as condições do teto.

Os ambientes podem ser preenchidos de duas formas:

Item: Piso

Vistoria

Configurações

Condição do Item

Selecione...

Documentos e fotos

Documentos e fotos do Item

Enviar Arquivos

✓ Marcar

✖ Remover

Download

Escolha os arquivos ou arraste e solte aqui...

Observações

+ Adicionar observação

Gerar Observação com IA

Este Item ainda não tem observações

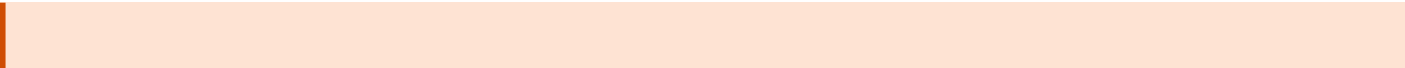
✖ Remover

✓ Concluir

Opção	Descrição
Cadastrar manualmente	Permite adicionar os itens, anexar fotos e registrar as observações individualmente.
Cadastrar por vídeo (IA)	Permite enviar um vídeo do ambiente para que a Inteligência Artificial identifique itens e possíveis avarias.

Ao editar um ambiente ou item, ficam disponíveis as seguintes informações:

Campo	Descrição
Condição	Define o estado do item. As opções são Novo, Bom, Regular, Usado, Ruim e Péssimo .
Fotos e documentos	Permite anexar arquivos relacionados ao item ou ambiente. Nos ambientes também é possível relacionar o vídeo do tour.
Observações	Permite registrar quantas observações forem necessárias, manualmente ou através da Inteligência Artificial.



Atenção: A condição **Usado** fica entre **Regular** e **Ruim** e pode ser utilizada para indicar desgaste decorrente do uso natural do imóvel sem necessariamente representar uma avaria.

Partes, chaves e medidores

Gestão da Vistoria

PrincipalAmbientesDetalhesDocumentosContestaçõesHistórico

Partes

Quem assina a vistoria. Clique numa parte para editar os dados.

+ Adicionar

Nenhuma Parte na vistoria. Importe do Imóvel ou adicione pelo botão acima.

Chaves

Clique numa chave para registrar condição, fotos e observações.

+ AdicionarCarregar do Imóvel

Nenhuma Chave na vistoria.

Leitura dos Medidores

Clique num medidor para registrar a leitura, fotos e observações.

+ Adicionar

Nenhum Medidor na vistoria.

Campos personalizados

Os campos extras que a sua empresa criou para a vistoria.

Este formulário não possui nenhum Campo Customizado relacionado. Clique aqui para criar seu campo customizado.

Na aba **Detalhes**, ficam disponíveis informações complementares da vistoria:

Informação	Descrição
Partes	Define as pessoas relacionadas à vistoria e que poderão participar da assinatura. Elas podem ser importadas do contrato ou do imóvel.
Chaves	Permite importar as chaves cadastradas no imóvel e registrar condição, fotos e observações de cada uma.
Leitura dos Medidores	Permite registrar e fotografar as leituras de água, energia e gás.
Campos personalizados	Apresenta os campos adicionais criados pela imobiliária.

Para cada parte podem ser informados nome, função, e-mail e CPF/CNPJ.

As funções disponíveis incluem **Administrador**, **Inquilino**, **Comprador**, **Proprietário**, **Vistoriador**, **Testemunha** e **Fiador**.

Atenção: O e-mail utilizado pelas partes permite o envio do documento para assinatura e não pode estar repetido em duas partes diferentes. Caso isso aconteça, o sistema informa que o endereço já está sendo utilizado.

O laudo e as assinaturas

Gestão da Vistoria

Principal

Ambientes

Detalhes

Documentos

Contestações

Histórico

Documentos (1)

+ Adicionar Documento

1º

Selecione o modelo de documento...

+ Criar

Videos / Narrações

Nenhum vídeo anexado...

Anexos

Anexe aqui os arquivos para vistoria...

Documentos para assinatura

+ Adicionar Documento

Ações

Status

Assinaturas

Documento

Envolvidos

Nenhum documento para assinatura · Documentos enviados para assinatura digital aparecem aqui.

+ Adicionar Documento

Exportar

Colunas

10

<<

1

>>

Na aba **Documentos**, é possível selecionar um modelo para que o sistema gere o laudo utilizando as informações registradas na vistoria. O documento pode ser revisado e editado antes do envio.

Após a conferência, o laudo também pode ser encaminhado para **assinatura digital** das partes relacionadas à vistoria.

O status da vistoria

Listando Vistorias

Buscar por código, imóvel, contrato, ambiente, item...

Ações

+ Adicionar Vistoria

Situação

Vinculos

Responsável

Data

Data

Tipo da Vistoria

Status

Imóvel

Contrato

Tags

16/09/2026 10:03:00

← Entrada

Atrasado

Pendente

Empreendimento - Bela Vista, São Paulo (1457)

23/09/2026 11:22:00

← Entrada

Solicitada

AL

Lote/Terreno - Setor Habitacional Contagem (Sobradinho), Brasília (1456 - Ref: 3791)

18/08/2026 10:33:00

← Entrada

Atrasado

Em Andamento

Casa com 2 quartos para Locação - Progresso (1449 - Ref: 1234)

Anual (207)

O status não é selecionado manualmente pelo usuário. O próprio sistema altera a situação conforme o andamento da vistoria.

Status	Comportamento
Pendente	Situação inicial da vistoria quando ela é criada para o próprio vistoriador.
Solicitada	Utilizado quando o vistoriador selecionado é outra pessoa. Nesse caso, o responsável recebe uma notificação.
Em Andamento	A vistoria assume esse status quando passa a possuir ambientes cadastrados ou fotos.

Assinatura	Utilizado quando existem documentos enviados para assinatura e ainda há assinaturas pendentes.
Finalizada	Aplicado quando todas as assinaturas relacionadas ao processo foram concluídas.

Caso alguma assinatura seja cancelada ou apresente falha, a vistoria retorna para **Em Andamento**.

As situações **Finalizada** e **Cancelada** deixam a vistoria em modo somente leitura, impedindo novas alterações, com exceção dos documentos. Para voltar a editar, utilize a ação **Reverter Vistoria**, que retorna a situação para **Em Andamento**.

Contestação pelo cliente

Quando a contestação estiver habilitada, o cliente poderá utilizar a Área do Cliente para discordar das informações registradas em itens específicos da vistoria, desde que esteja dentro do prazo estabelecido.

O cliente pode anexar suas próprias fotos e sugerir outra condição para o item.

A aba **Contestações** organiza os registros por pessoa, ambiente e item.

Para cada contestação, ficam disponíveis as seguintes ações:

Ação	Descrição
Aceitar	Permite aceitar a contestação apresentada pelo cliente. Também é possível aplicar diretamente ao item a condição sugerida.
Recusar	Permite recusar a contestação apresentada.
Comentário	O preenchimento de um comentário é obrigatório ao responder uma contestação.

Vistorias que possuem contestações pendentes ficam sinalizadas na listagem.

Duplicar uma vistoria

Em campo	Grave um vídeo narrado seguindo as recomendações de gravação e utilize a Inteligência Artificial para gerar o preenchimento inicial.
-----------------	--

Perguntas frequentes

- **Por que não consigo mudar o status da vistoria?** O status é definido automaticamente pelo sistema conforme o andamento da vistoria, considerando informações como ambientes, fotos e assinaturas.
- **A vistoria finalizou sozinha. Por quê?** A vistoria passa automaticamente para **Finalizada** quando todas as assinaturas relacionadas ao laudo são concluídas.
- **Editei uma vistoria finalizada e nada foi salvo.** Vistorias **Finalizadas** ou **Canceladas** ficam em modo somente leitura. Utilize **Reverter Vistoria** para retornar a vistoria para **Em Andamento** e permitir alterações.
- **A IA não preencheu quase nada. O que houve?** Verifique a qualidade do vídeo utilizado. Falta de narração, pouca iluminação ou movimentos rápidos podem prejudicar a identificação das informações.
- **Posso enviar o vídeo depois de criar a vistoria?** Sim. Utilize a opção **Preencher com IA** no ambiente desejado. Nesse caso, envie um vídeo específico para cada ambiente.
- **Como comparo a saída com a entrada?** Utilize o campo **Vincular Vistoria** na vistoria de saída e relacione a vistoria de entrada correspondente.
- **O cliente pode discordar do laudo?** Sim, desde que a opção de contestação esteja habilitada e o cliente esteja dentro do prazo definido.
- **Existe a condição “Usado”?** Sim. As condições disponíveis são **Novo, Bom, Regular, Usado, Ruim e Péssimo**.