

Contratos de Assinaturas

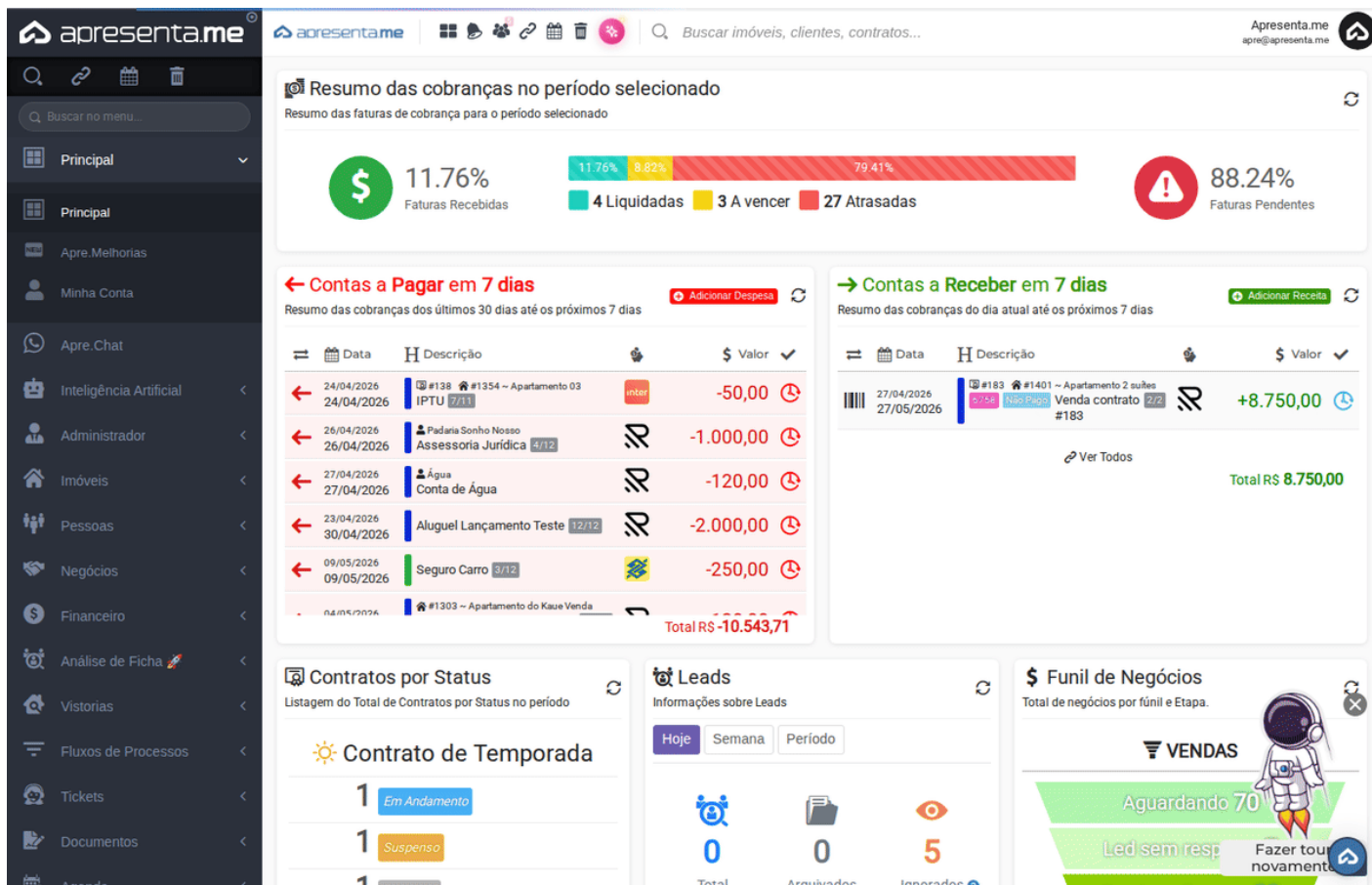
O módulo de Contratos de Assinaturas permite que a imobiliária gerencie cobranças recorrentes de serviços prestados diretamente aos seus clientes, como taxas de administração, planos de gestão, mensalidades de software ou qualquer outro serviço periódico. Diferente de um contrato de locação, que governa a relação entre proprietário e inquilino com repasses, índices de aluguel e garantias, o Contrato de Assinatura é voltado exclusivamente para a cobrança da imobiliária ao seu cliente por um serviço contínuo.

No dia a dia, esse módulo elimina o trabalho manual de gerar faturas mês a mês. Você cadastra a assinatura uma vez, define a recorrência, os valores, as regras de reajuste e as condições de suspensão, e o sistema cuida de criar as cobranças automaticamente, registrar os boletos, aplicar reajustes de índice no prazo correto e suspender contratos com inadimplência prolongada, tudo sem intervenção manual.

O módulo opera em conjunto com a área de Manutenção de Faturas, onde as cobranças geradas ficam disponíveis para acompanhamento. As tarefas automáticas (geração de faturas, reajuste e suspensão) são executadas pelo agendador interno do sistema, que roda todos os dias. Para utilizar todas as funcionalidades, o usuário precisa ter as permissões: *Contratos de Assinaturas > Cadastrar, Contratos de Assinaturas > Deletar, Manutenção de Faturas > Enviar Boleto, Manutenção de Faturas > Registrar Boleto e Financeiro Lançamento > Excluir.*

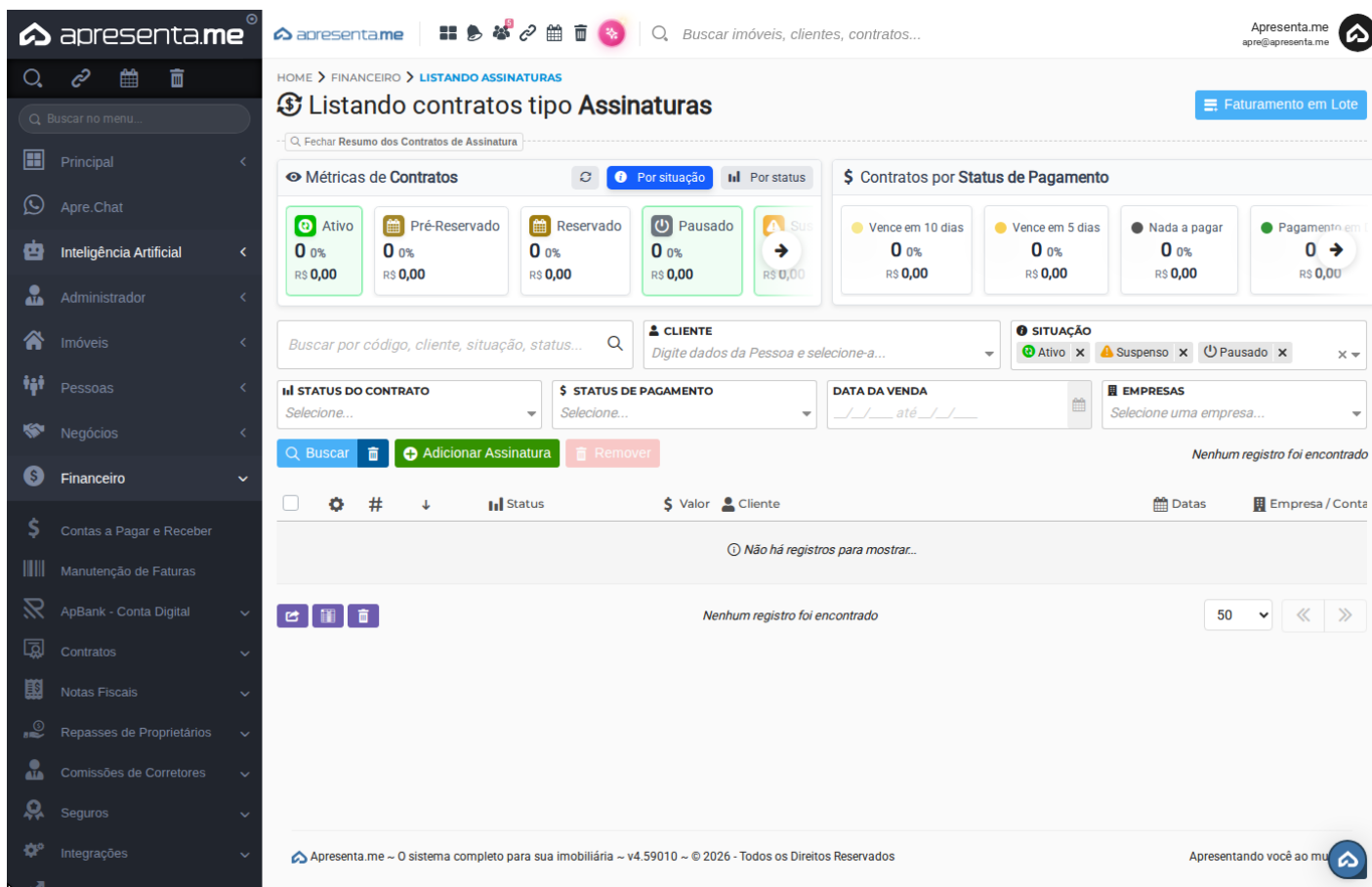
Rotina: Financeiro > Assinaturas > Contratos de Assinaturas

1. Navegação no módulo



Este GIF mostra o caminho de acesso até a listagem de Contratos de Assinaturas, partindo do menu lateral em Financeiro.

2. Como funciona a listagem

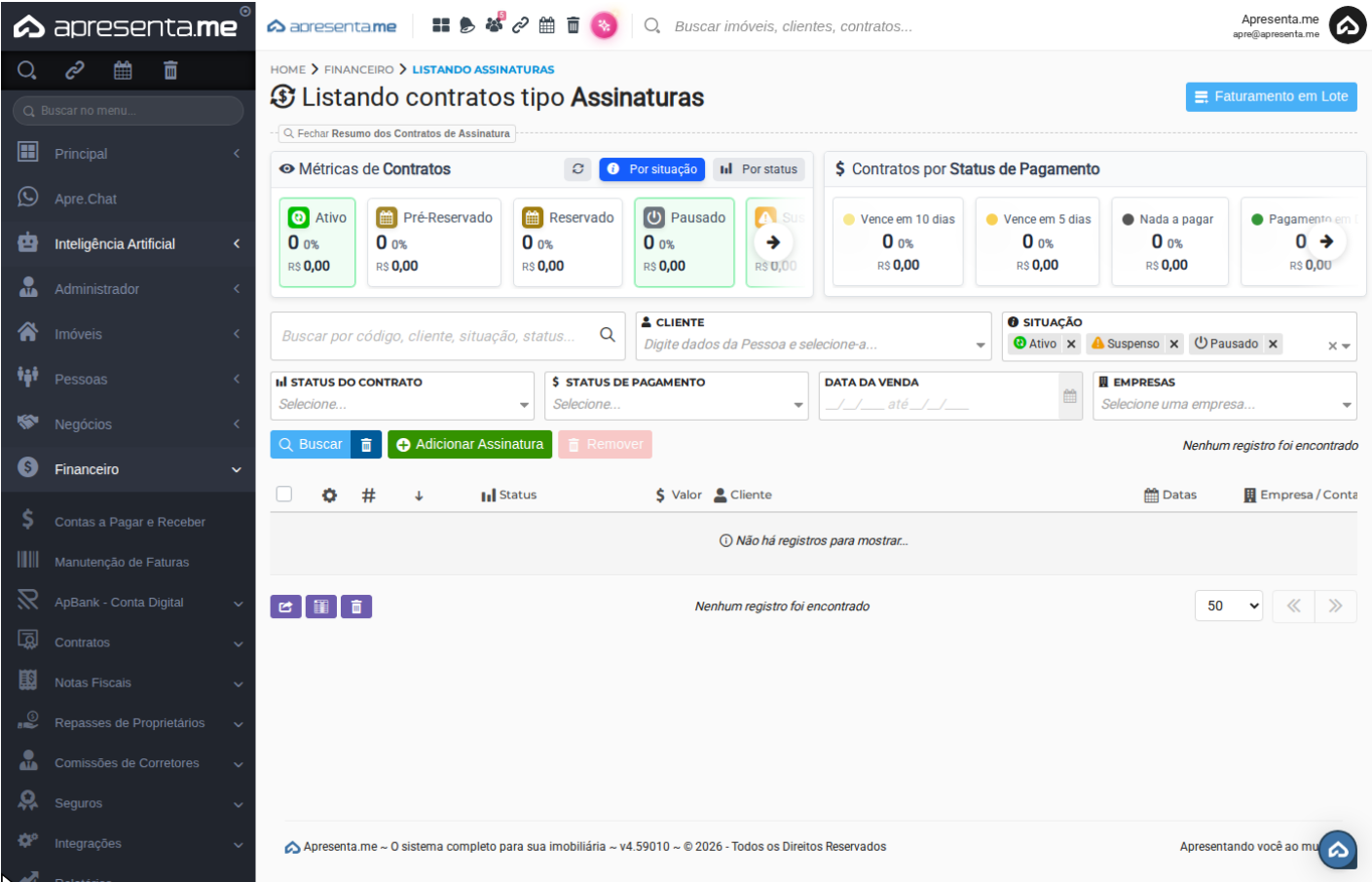


A tela principal exibe todos os contratos de assinatura cadastrados. No topo, um painel de métricas resume os contratos por situação (Ativo, Pré-Reservado, Reservado, Pausado, Suspenso, Cancelado, Concluído) e por situação de pagamento (Vence em 10 dias, Vence em 5 dias, Pagamento em Dia, graus de vencimento, entre outros). Essa visão panorâmica ajuda o gestor a identificar rapidamente quais assinaturas precisam de atenção.

Os filtros disponíveis na listagem são: cliente, situação (Ativo, Suspenso, Pausado), status do contrato, status de pagamento, data da venda e empresa. Após aplicar os filtros desejados, clique em **Buscar**. Para criar uma nova assinatura, use o botão **Adicionar Assinatura**.

Use os filtros de situação de pagamento para priorizar contatos com clientes cujos contratos estão vencidos há mais de um mês, evitando que a suspensão automática ocorra de surpresa.

3. Diferença entre Contrato de Locação e Contrato de Assinatura



Essa distinção é fundamental para usar o sistema corretamente:

Aspecto	Contrato de Locação	Contrato de Assinatura
Para que serve	Governa a relação entre proprietário e inquilino: aluguel, repasses, garantias e encargos do imóvel.	Governa a cobrança da imobiliária ao cliente por um serviço periódico prestado, sem vínculo com um imóvel específico.

Quem paga	Inquilino paga aluguel; proprietário recebe repasse.	O cliente (pessoa física ou jurídica) paga a mensalidade do serviço contratado diretamente à imobiliária.
Geração de faturas	Faturas vinculadas ao ciclo do aluguel e às datas de vencimento do contrato.	Faturas geradas automaticamente pelo sistema conforme a recorrência definida (mensal, trimestral, anual, etc.).
Reajuste	Reajuste de aluguel conforme índice e prazo do contrato de locação.	Reajuste automático do valor da assinatura conforme índice e periodicidade configurados no próprio contrato.
Suspensão automática	Não se aplica no mesmo formato.	O sistema suspende automaticamente assinaturas com inadimplência, conforme regras configuráveis.

Nunca utilize o módulo de Contratos de Locação para cobrar serviços da imobiliária. Use sempre Contratos de Assinaturas para garantir a automação de faturas, reajustes e suspensões.

4. Cadastrando uma nova assinatura

Gestão de Contrato de Assinatura

Informações

Documentação

Configurações

Campos

REFERÊNCIA

EMPRESA
Apresenta.me

ATIVO
Ativo

STATUS
Pendente

STATUS DE PAGAMENTO
Nada a pagar

DATA DA VENDA
22/05/2026

CLIENTE
Digite dados da Pessoa e selecione-a...

RESPONSÁVEL
Apresenta.me

PERMISSÃO DE ACESSO
Todos os Usuários

INÍCIO
22/05/2026

RECORRÊNCIA
Mensal

DURAÇÃO DA ASSINATURA
Por ocorrências

TERMINA APÓS
12 ocorrências

PRÉ OU PÓS
Pré-Pago

MODALIDADE
Início do Contrato

VENCER SEMPRE
1º dia do mês

Assinatura termina após 12 ocorrências, em 21/05/2027

Serviços da Assinatura

R\$ 0,00

FATURAMENTO
Recorrente

TIPO DO ITEM
Selecione o tipo de item...

DESCRIÇÃO DO ITEM

TIPO
R\$

VALOR
0,00

Adicionar mais um Serviço para esta Assinatura

Baseado nas configurações, este é o faturamento a partir de 22/04/2026 para os próximos 6 meses

Atualizar

1/12 Assinatura (22/05/2026 ~ 21/06/2026) + Gerar 22/05/2026 R\$ 0,00

2/12 Assinatura (22/06/2026 ~ 21/07/2026) + Gerar 01/06/2026 R\$ 0,00

3/12 Assinatura (22/07/2026 ~ 21/08/2026) + Gerar 01/07/2026 R\$ 0,00

4/12 Assinatura (22/08/2026 ~ 21/09/2026) + Gerar 01/08/2026 R\$ 0,00

5/12 Assinatura (22/09/2026 ~ 21/10/2026) + Gerar 01/09/2026 R\$ 0,00

6/12 Assinatura (22/10/2026 ~ 21/11/2026) + Gerar 01/10/2026 R\$ 0,00

Opções

Gravar

Gravar e Continuar

Fechar

Integrações

Apresenta.me – O sistema completo para sua Imobiliária – v4.59010 – © 2026 - Todos os Direitos Reservados

Apresentando você ao mu

Ao clicar em **Adicionar Assinatura**, o formulário de cadastro é aberto. Preencha os dados gerais do contrato na parte superior e, em seguida, configure os itens de cobrança (serviços), as regras financeiras e as opções de reajuste e suspensão. Abaixo estão todos os campos disponíveis:

Campo	Descrição	Obrigatório
Referência	Código ou identificador interno para facilitar buscas e relatórios. Pode ser um número de proposta ou código do cliente.	Não
Ativo	Define se o contrato está ativo ou inativo no sistema. Contratos inativos não geram faturas.	Sim
Status	Situação atual do contrato: Ativo, Pré-Reservado, Reservado, Pausado, Suspenso, Cancelado ou Concluído.	Sim
Status de Pagamento	Indica a pontualidade de pagamento do cliente neste contrato. Atualizado automaticamente conforme as faturas.	Não
Data da Venda	Data em que o serviço foi contratado ou a venda foi concluída. Usada para fins de histórico e relatórios.	Sim
Permissão de Acesso	Define quais equipes ou usuários podem visualizar e editar este contrato.	Não
Início	Data de início da vigência da assinatura. O sistema usa essa data para calcular o pró-rata da primeira fatura, quando aplicável.	Sim
Recorrência	Periodicidade da cobrança: mensal, trimestral, semestral, anual, entre outras opções. Define o ritmo de geração automática de faturas.	Sim
Duração da Assinatura	Prazo total do contrato. Pode ser indeterminado ou com número fixo de períodos. O sistema encerrará a geração de faturas ao atingir esse prazo.	Não
Fim Assinatura	Data de encerramento da assinatura. Preenchida automaticamente quando a duração é definida, ou manualmente para contratos com prazo determinado.	Sim
Pré ou Pós	Define se a fatura é gerada antes (pré-pago) ou depois (pós-pago) do período de uso do serviço.	Sim
Modalidade	Forma de entrega ou execução do serviço contratado. Usado para classificação interna.	Não

Vencer sempre	Permite fixar o dia de vencimento das faturas, independentemente da data de início. Por exemplo: vencer sempre no dia 10.	Não
Faturamento	Conta financeira ou carteira para a qual as faturas geradas serão vinculadas.	Sim
Descrição do Item	Texto que aparecerá na fatura descrevendo o serviço cobrado. Pode ser personalizado por item.	Não
Tipo	Classifica o item de cobrança (serviço recorrente, taxa, entre outros). Influência no cálculo do valor total do contrato.	Não
Valor	Valor fixo do item de cobrança. O sistema soma todos os itens recorrentes para calcular o valor total da assinatura.	Sim
Porc.	Percentual aplicado sobre o valor de outro serviço para calcular o valor do item. Usado quando um item é proporcional a outro.	Sim (quando porcentagem)
Calcular a porcentagem a partir do Serviço	Indica sobre qual serviço-base o percentual será aplicado para chegar ao valor do item.	Sim (quando porcentagem)
Inativar pró-rata neste serviço	Quando ativado, este item específico não terá sua primeira cobrança proporcionalizada ao período inicial. Os demais itens seguem com pró-rata normalmente.	Não
Ignorar Auto-Suspensão	Quando ativado, o sistema não suspenderá automaticamente este contrato por inadimplência, mesmo que os critérios sejam atingidos.	Não
Não suspender até	Data limite até a qual o sistema não executará a suspensão automática, mesmo que haja inadimplência. Útil para casos com acordo em andamento.	Não
Assinado em	Data em que o cliente assinou o contrato de prestação de serviço.	Não
Ativar Reajuste para a Assinatura	Chave que habilita o reajuste automático de valores. Quando ativada, os campos de índice e periodicidade de reajuste ficam disponíveis.	Não

Índice	Índice econômico usado para corrigir o valor da assinatura no reajuste automático (por exemplo: IGPM, IPCA).	Sim (quando reajuste ativo)
Reajuste (meses)	Intervalo em meses entre cada reajuste automático. Por exemplo: 12 meses para reajuste anual.	Sim (quando reajuste ativo)
Próximo Reajuste	Data calculada automaticamente para o próximo reajuste com base no intervalo configurado.	Não
Último Reajuste	Data do último reajuste aplicado. Preenchida automaticamente após cada ciclo de reajuste.	Não
Registrar os boletos ao gerar as faturas	Quando ativado, os boletos são registrados automaticamente na geração das faturas, sem necessidade de registro manual posterior.	Não
Multa e Juros	Define a régua de cobrança de multa e juros aplicada às faturas em atraso geradas por este contrato.	Não
Multa	Percentual de multa cobrado sobre o valor da fatura em caso de atraso no pagamento.	Não
Juros	Percentual de juros ao mês aplicado sobre o valor da fatura em atraso.	Não
Desconto por Pontualidade	Regra de desconto concedida ao cliente quando o pagamento é feito antes do vencimento.	Não
Desconto	Valor ou percentual do desconto por pontualidade.	Não
Até	Número de dias antes do vencimento dentro dos quais o desconto por pontualidade é aplicado.	Não
Emitir nota fiscal de serviço	Quando ativado, o sistema emite nota fiscal automaticamente para as faturas deste contrato.	Não
Nota será emitida quando	Define o gatilho para emissão da nota fiscal: ao gerar a fatura, ao registrar o boleto ou ao confirmar o pagamento.	Sim (quando nota fiscal ativa)
Arquivos	Permite anexar documentos relacionados ao contrato, como o termo assinado, proposta comercial ou outros comprovantes.	Não

O cálculo do valor total da assinatura considera apenas os itens classificados como serviços recorrentes ou com a mesma recorrência do contrato. Itens com tipo diferente podem não entrar no total exibido na listagem.

5. Pré-visualização de faturas

The screenshot displays the 'Gestão de Contrato de Assinatura' (Contract Management) interface. The top navigation bar includes 'Informações', 'Documentação', 'Configurações', and 'Campos'. The main form contains various fields for contract configuration:

- REFERÊNCIA:** #
- EMPRESA:** Apresenta.me
- ATIVO:** Ativo
- STATUS:** Pendente
- STATUS DE PAGAMENTO:** Nada a pagar
- DATA DA VENDA:** 22/05/2026
- CLIENTE:** Digite dados da Pessoa e selecione-a...
- RESPONSÁVEL:** Apresenta.me
- PERMISSÃO DE ACESSO:** Todos os Usuários
- INÍCIO:** 22/05/2026
- RECORRÊNCIA:** Mensal
- DURAÇÃO DA ASSINATURA:** Por ocorrências
- TERMINA APÓS:** 12 ocorrências
- PRÉ OU PÓS:** Pré-Pago
- MODALIDADE:** Início do Contrato
- VENCER SEMPRE:** 1º dia do mês

Below the configuration fields, there is a section for 'Serviços da Assinatura' (Subscription Services) with a total value of R\$ 0,00. It includes a table for adding services, with columns for 'FATURAMENTO' (Billing), 'TIPO DO ITEM' (Item Type), 'DESCRIÇÃO DO ITEM' (Item Description), 'TIPO' (Type), and 'VALOR' (Value).

A summary line states: 'Baseado nas configurações, este é o faturamento a partir de 22/04/2026 para os próximos 6 meses'. Below this, a table shows the pre-visualization of invoices:

Assinatura	Período	Valor
1/12 Assinatura	(22/05/2026 ~ 21/06/2026)	R\$ 0,00
2/12 Assinatura	(22/06/2026 ~ 21/07/2026)	R\$ 0,00
3/12 Assinatura	(22/07/2026 ~ 21/08/2026)	R\$ 0,00
4/12 Assinatura	(22/08/2026 ~ 21/09/2026)	R\$ 0,00
5/12 Assinatura	(22/09/2026 ~ 21/10/2026)	R\$ 0,00
6/12 Assinatura	(22/10/2026 ~ 21/11/2026)	R\$ 0,00

At the bottom, there are buttons for 'Opções', 'Gravar', 'Gravar e Continuar', and 'Fechar'.

Antes de salvar o contrato, você pode simular as faturas que serão geradas. Informe a data de início da simulação e o número de faturas que deseja visualizar. O sistema calcula e exibe as datas de vencimento e os valores esperados, considerando pró-rata na primeira fatura quando aplicável. Essa funcionalidade ajuda a confirmar se as configurações de recorrência, vencimento e valor estão corretas antes de ativar o contrato.

Use a pré-visualização sempre que configurar contratos com data de início no meio do mês, para confirmar se o pró-rata será calculado conforme esperado.

6. Tarefas automáticas: como o sistema trabalha por você

apresenta.me

HOME > FINANCEIRO > LISTANDO ASSINATURAS

Listando contratos tipo Assinaturas

Q Fechar Resumo dos Contratos de Assinatura

Métricas de Contratos

- Ativo: 0 0%, R\$ 0,00
- Pré-Reservado: 0 0%, R\$ 0,00
- Reservado: 0 0%, R\$ 0,00
- Pausado: 0 0%, R\$ 0,00
- Suspensos: 0 0%, R\$ 0,00

Contratos por Status de Pagamento

- Vence em 10 dias: 0 0%, R\$ 0,00
- Vence em 5 dias: 0 0%, R\$ 0,00
- Nada a pagar: 0 0%, R\$ 0,00
- Pagamento em: 0 0%, R\$ 0,00

Buscar por código, cliente, situação, status...

CLIENTE: Digite dados da Pessoa e selecione-a...

SITUAÇÃO: Ativo x Suspensão x Pausado x

STATUS DO CONTRATO: Selecione...

STATUS DE PAGAMENTO: Selecione...

DATA DA VENDA: / / até / /

EMPRESAS: Selecione uma empresa...

Nenhum registro foi encontrado

Não há registros para mostrar...

Nenhum registro foi encontrado

50

Apresenta.me ~ O sistema completo para sua imobiliária ~ v4.59010 ~ © 2026 - Todos os Direitos Reservados

Apresentando você ao mu

O sistema executa automaticamente, todos os dias, um conjunto de tarefas para todos os contratos de assinatura ativos. Esse agendador interno, é responsável por três ações principais:

Geração automática de faturas

Com base na recorrência definida no contrato, o sistema cria as faturas no momento correto, sem que o usuário precise fazer nada. Se a opção de registrar boletos automaticamente estiver ativa, o boleto já é registrado junto com a fatura. As faturas geradas ficam disponíveis em Manutenção de Faturas.

Reajuste automático de valores

Quando o reajuste está ativado no contrato, o sistema verifica diariamente se a data do próximo reajuste foi atingida. Ao atingir, ele aplica a correção pelo índice configurado (IGPM, IPCA, entre outros) sobre o valor atual dos itens do contrato, atualiza o campo "Último Reajuste" e recalcula a data do "Próximo Reajuste" conforme o intervalo em meses definido. A partir da fatura seguinte, o novo valor já é utilizado.

Suspensão automática por inadimplência

O sistema monitora o status de pagamento de cada contrato. Quando um contrato atinge um nível de inadimplência que configura a suspensão (por exemplo, faturas vencidas há mais de determinado período), o status do contrato é alterado automaticamente para "Suspensão" e a geração de novas faturas é interrompida. Para contratos em que essa regra não deve ser aplicada, ative a chave **Ignorar Auto-Suspensão** ou preencha o campo **Não suspender até** com uma data futura.

Configure sempre o reajuste automático nos contratos de longo prazo. Isso garante que os valores sejam corrigidos no prazo certo sem depender de revisões manuais.

Contratos com a chave "Ativo" desligada não participam das tarefas automáticas. Verifique se a situação está correta antes de ativar um contrato.

7. Faturamento em lote

The screenshot displays the 'Listando contratos tipo Assinaturas' screen in the Apresenta.me system. The interface features a sidebar menu on the left with options like 'Principal', 'Apresenta.me', 'Inteligência Artificial', 'Administrador', 'Imóveis', 'Pessoas', 'Negócios', and 'Financeiro'. The main content area shows a search bar, filters for 'Métricas de Contratos' (Ativo, Pré-Reservado, Reservado, Pausado, Suspensão) and 'Contratos por Status de Pagamento' (Vence em 10 dias, Vence em 5 dias, Nada a pagar, Pagamento em...). A table of contracts is displayed below, with columns for 'STATUS DO CONTRATO', 'STATUS DE PAGAMENTO', 'DATA DA VENDA', and 'EMPRESAS'. The table currently shows 'Nenhum registro foi encontrado'. The 'Faturamento em Lote' button is located in the top right corner of the main content area.

O botão **Faturamento em Lote**, disponível na tela de listagem, permite gerar faturas para múltiplos contratos de uma só vez, sem aguardar a execução automática noturna. É útil quando você precisa antecipar a geração de faturas de um mês específico ou corrigir contratos que não tiveram faturas geradas corretamente. O sistema registra o histórico de cada execução em lote, permitindo que você consulte os detalhes de cada processamento realizado para fins de auditoria.

O faturamento em lote também pode ser usado logo após cadastrar vários contratos novos, para já gerar as primeiras faturas sem esperar pelo processamento automático do dia seguinte.

8. Alertas de integridade dos contratos

Você tem duas opções: ativar a chave **Ignorar Auto-Suspensão** para desabilitar a suspensão permanentemente neste contrato, ou preencher o campo **Não suspender até** com a data até a qual o sistema deve aguardar antes de avaliar a suspensão.

Posso visualizar o que será cobrado antes de ativar um contrato?

Sim. Dentro do formulário de cadastro, há uma seção de pré-visualização de faturas. Informe a data de início da simulação e a quantidade de faturas desejadas, e o sistema mostrará as datas de vencimento e os valores calculados, incluindo o pró-rata da primeira parcela quando aplicável.

Qual a diferença prática entre usar "Pré" e "Pós" na configuração da assinatura?

Em contratos "pré-pagos", a fatura é gerada antes do período de uso do serviço: o cliente paga em janeiro para usar o serviço em janeiro. Em contratos "pós-pagos", a fatura é gerada após o uso: o cliente usa em janeiro e paga em fevereiro. Essa configuração afeta a data de vencimento de cada fatura gerada.

As faturas geradas automaticamente já vêm com boleto?

Depende da configuração do contrato. Se a chave **Registrar os boletos ao gerar as faturas** estiver ativa, sim: o boleto é registrado junto com a fatura, sem nenhuma ação adicional. Se essa chave estiver inativa, a fatura é criada sem boleto e o registro precisa ser feito manualmente em Manutenção de Faturas.

Revisão #6

Criado 26 março 2026 21:15:09 por João Fronza

Atualizado: 22 maio 2026 17:06:47 por João Fronza