

Configurações gerais do Financeiro

As configurações gerais do financeiro reúnem, em uma única tela, todos os parâmetros que definem como o sistema se comporta nas operações financeiras da imobiliária. Aqui você define padrões para contratos, boletos, rescisões, reajustes, descontos, central do cliente e relatórios.

No dia a dia, essas configurações evitam retrabalho: uma vez definidos os itens padrão, planos de contas e modelos de e-mail, o sistema os aplica automaticamente ao gerar faturas, contratos e repasses, sem precisar preencher os mesmos dados repetidamente.

Essas configurações são globais para toda a imobiliária. Alterações aqui afetam todos os contratos novos e operações financeiras geradas a partir do momento da gravação.

Rotina: Financeiro > Configurações > Configurações Gerais

1. Navegação no módulo

The screenshot displays the financial dashboard of the Apresenta.me system. The interface includes a dark sidebar with navigation options like 'Principal', 'Minha Conta', 'Atualizações do Sistema', 'Apre. Chat', 'Inteligência Artificial', 'Administrador', 'Imóveis', 'Pessoas', 'Negócios', 'Financeiro', 'Análise de Ficha', 'Vistorias', 'Fluxos de Processos', 'Tickets', 'Documentos', and 'Agenda'. The main content area features a top navigation bar with the Apresenta.me logo, a search bar, and user information. Below this, there's a 'Resumo das cobranças no período selecionado' section with a progress bar showing 13.21% received, 47.17% due, and 39.62% overdue. A summary table indicates 7 liquidated, 25 due, and 21 overdue invoices. To the right, a 'Faturas Pendentes' section shows 86.79% of pending invoices. The dashboard is divided into several key sections: 'Contas a Pagar em 7 dias' (Total R\$ -7.927,92), 'Contas a Receber em 7 dias' (Total R\$ 143.185,77), 'Contratos por Status' (1 in progress, 1 suspended), 'Leads' (0 total, 0 archived, 5 ignored), and 'Funil de Negócios' (67 pending, 5 leads without response). A 'VENDAS' section at the bottom right shows a rocket icon and a call to action 'Fazer tour novamente'.

Este GIF mostra o caminho de acesso até a tela de configurações gerais do financeiro.

2. Como funciona

Ao abrir o módulo, você verá um único formulário dividido em seções. Cada seção agrupa configurações por tema: informações da empresa, contratos de locação mensal, contratos de temporada, rescisão, reajuste, descontos, central do cliente e relatórios. Ao terminar de preencher ou ajustar qualquer campo, clique em **Gravar Informações** no final da página para salvar todas as alterações de uma só vez.

Você pode ajustar apenas uma seção sem alterar as demais. Todas as informações da página são gravadas juntas ao clicar em **Gravar Informações**, então revise os campos antes de salvar.

3. Informações da empresa e planos de contas

Nesta seção você vincula os planos de contas utilizados nas movimentações automáticas geradas para proprietários, inquilinos, corretores e transferências entre contas. Além disso, três chaves de comportamento controlam como o sistema trata lançamentos e faturas.

Campo	Descrição	Obrigatório
Plano de Contas da Conta Corrente do Proprietário	Plano de contas vinculado às movimentações da conta corrente de proprietários (categoria: Terceiros > Proprietários).	Não
Plano de Contas da Conta Corrente do Inquilino	Plano de contas para movimentações da conta corrente de inquilinos (categoria: Terceiros > Inquilinos).	Não
Plano de Contas da Conta Corrente do Usuário	Plano de contas para movimentações de corretores (categoria: Terceiros > Corretores).	Não
Plano de Contas Padrão para Transferências	Plano de contas aplicado automaticamente às transferências entre contas da imobiliária.	Não
Obrigar seleção de Plano de Contas quando informado um imóvel em Lançamentos Avulsos	Quando ativado, o sistema exige que o usuário selecione um plano de contas sempre que vincular um imóvel a um lançamento avulso. Evita lançamentos sem classificação contábil.	Não
Utilizar os dados da imobiliária para enviar faturas ou recibos	Quando ativado, faturas e recibos são enviados com os dados cadastrais da imobiliária no cabeçalho, em vez dos dados do contrato ou locatário.	Não
Bloquear a exclusão de faturas divididas	Quando ativado, impede que o usuário exclua individualmente parcelas de faturas que foram divididas, protegendo a integridade do parcelamento.	Não

4. Informações padrão para contratos de locação mensal

Defina aqui quais empresa, conta, item de aluguel e itens de comissão serão preenchidos automaticamente ao criar novos contratos de locação mensal. Isso reduz o preenchimento manual a cada novo contrato.

Campo	Descrição	Obrigatório
Empresa	Empresa vinculada por padrão aos contratos de locação mensal.	Não
Conta	Conta bancária ou digital padrão para recebimento das faturas geradas nesses contratos.	Não
Item para Aluguel (Proprietário)	Item financeiro padrão usado para identificar a parcela de aluguel destinada ao proprietário nas faturas.	Não
Item para Comissão (Imobiliária)	Item financeiro padrão para a comissão cobrada pela imobiliária nas locações mensais.	Não
Item para Primeira Comissão (Imobiliária)	Item financeiro usado especificamente na primeira cobrança de comissão do contrato, quando a regra de primeira locação é diferente das demais.	Não
Usar Endereço do Imóvel para Registro de Boletos	Quando ativado, o endereço do imóvel locado é utilizado no registro dos boletos dos contratos de locação mensal, em vez do endereço do inquilino.	Não

5. Informações padrão para contratos de temporada

Assim como nos contratos mensais, você define os padrões financeiros aplicados automaticamente aos contratos de temporada. Esta seção inclui campos exclusivos desse tipo de contrato, como sinal e prazo de reserva.

Campo	Descrição	Obrigatório
Empresa	Empresa vinculada por padrão aos contratos de temporada.	Não
Conta	Conta padrão para recebimento das faturas de temporada.	Não
Item para Aluguel (Proprietário)	Item financeiro padrão para a parcela de aluguel do proprietário em contratos de temporada.	Não
Item para Comissão (Imobiliária)	Item para a comissão da imobiliária em contratos de temporada.	Não

Item para Taxa de Serviço (Imobiliária)	Item financeiro para taxas de serviço ou limpeza cobradas nos contratos de temporada.	Não
Percentual do Sinal	Percentual cobrado como sinal no momento da reserva do contrato de temporada. Informado em número (ex: 30 para 30%).	Não
Prazo de Reserva do Contrato de Temporada	Número de dias que o sistema mantém a reserva do contrato de temporada antes de liberá-la automaticamente caso não seja confirmada.	Não
Liberar reserva direta no site para contratos de Temporada	Quando ativado, permite que o cliente faça a reserva de imóveis de temporada diretamente pelo site da imobiliária, sem necessidade de contato prévio.	Não
Usar Endereço do Imóvel para Registro de Boletos	Mesma função da seção de locação mensal, aplicada especificamente aos contratos de temporada.	Não

6. Configuração de rescisão de contratos

Defina os itens financeiros e o plano de contas usados quando um contrato é rescindido. Essas configurações são aplicadas automaticamente ao processar uma rescisão no sistema.

Campo	Descrição	Obrigatório
Plano de Contas de Comissão	Plano de contas utilizado para classificar a comissão gerada na rescisão do contrato (categoria padrão: Receitas > Comissões > Aluguel Anual).	Não
Item de Rescisão de Contratos	Item financeiro padrão usado para lançar multas ou valores devidos na rescisão (ex: Multa).	Não

7. Configuração de reajuste de contratos

Escolha os modelos de e-mail que serão enviados automaticamente ao inquilino e ao proprietário quando um contrato for reajustado. Os modelos disponíveis são os cadastrados no sistema e marcados com o ícone de cadeado, indicando que exigem configuração prévia.

Campo	Descrição	Obrigatório
Modelo padrão de e-mail a ser enviado ao inquilino	Modelo de e-mail de informe de reajuste enviado ao inquilino. Deve estar previamente cadastrado e habilitado no sistema.	Não

Modelo de e-mail a ser enviado ao proprietário	Modelo de e-mail de informe de reajuste enviado ao proprietário. Deve estar previamente cadastrado e habilitado no sistema.	Não
--	---	-----

Os modelos exibidos com ícone de cadeado indicam que precisam ser configurados antes de serem selecionados. Sem essa configuração prévia, o envio automático não ocorrerá.

8. Desconto por pontualidade e outras configurações financeiras

Configure os itens financeiros padrão usados em descontos de pontualidade, descontos em faturas avulsas, descontos em faturas de locação, multas, juros e comissões adicionais.

Campo	Descrição	Obrigatório
Item para quando o desconto é retido para imobiliária	Item usado para registrar o desconto de pontualidade quando ele é absorvido pela imobiliária e não repassado ao proprietário (ex: Desconto Pontualidade Retido).	Não
Item de desconto para faturas avulsas	Item financeiro padrão para descontos aplicados em faturas que não estão vinculadas a um contrato (ex: Desconto da Imobiliária).	Não
Item de desconto para faturas de locações	Item financeiro padrão para descontos em faturas geradas por contratos de locação (ex: Desconto do Proprietário).	Não
Item padrão: multas, juros e mora	Item financeiro usado automaticamente ao lançar multas, juros ou mora em qualquer fatura do sistema (ex: Multa - Imobiliária). Campo marcado como obrigatório na tela.	Sim
Item padrão para comissões adicionais	Item financeiro usado em comissões que fogem à regra padrão dos contratos, como comissões extras ou bonificações (ex: Comissão - Adicional).	Não

9. Configurações para a central dos clientes

Esta seção controla o que inquilinos e proprietários podem acessar e utilizar na central do cliente. Você define se a central está ativa e quais modelos de recibo cada perfil pode emitir diretamente pelo portal.

Campo	Descrição	Obrigatório
-------	-----------	-------------

Utilizar a Central do Cliente	Ativa ou desativa o acesso dos clientes ao portal da central do cliente. Quando desativado, nenhum cliente consegue acessar o portal.	Não
Recibo para clientes	Quando ativado, permite que inquilinos emitam recibos de recebimento diretamente pela central do cliente. Os modelos disponíveis aparecem abaixo para seleção.	Não
Modelos de recibos habilitados para cliente utilizar	Lista de modelos de recibo de recebimento que o inquilino pode selecionar ao emitir o documento pela central. Visível somente quando "Recibo para clientes" está ativo.	Não
Recibo para proprietário	Quando ativado, permite que proprietários emitam recibos de repasse diretamente pela central do cliente.	Não
Modelos de recibos para repasse habilitados para o proprietário	Lista de modelos de recibo de repasse disponíveis para o proprietário na central. Visível somente quando "Recibo para proprietário" está ativo.	Não
Ano para Demonstrativo IR	Define o ano-base exibido no demonstrativo de imposto de renda disponível na central do cliente (ex: A partir de 2023).	Não
Esconder valor de comissão para IR do inquilino	Quando ativado, o valor da comissão da imobiliária não aparece no demonstrativo de IR gerado para o inquilino.	Não
Esconder informações do proprietário para IR do inquilino	Quando ativado, os dados do proprietário do imóvel ficam ocultos no demonstrativo de IR do inquilino.	Não

Os modelos de recibo exibidos com ícone de cadeado precisam ser configurados previamente no módulo de documentos antes de ficarem disponíveis para seleção aqui.

10. Configurações para relatórios financeiros

Defina as opções padrão que serão pré-selecionadas ao abrir os relatórios de Demonstrativo de Locações e Demonstrativo de Imóveis. Isso evita que o usuário precise reconfigurar os filtros a cada acesso.

Campo	Descrição	Obrigatório
-------	-----------	-------------

Opções padrão: Demonstrativo de Locações	Filtros pré-selecionados ao abrir o relatório de demonstrativo de locações. Exemplos disponíveis: "Saldo diferente de Zero", "Mostrar Contatos" e "Conta Bancária".	Não
Opções padrão: Demonstrativo de Imóveis	Filtros pré-selecionados ao abrir o relatório de demonstrativo de imóveis. Mesmas opções disponíveis: "Saldo diferente de Zero", "Mostrar Contatos" e "Conta Bancária".	Não

Configurar as opções padrão dos relatórios agiliza o trabalho diário da equipe, pois os filtros mais usados já estarão marcados ao abrir cada demonstrativo.

11. Perguntas frequentes

Se eu alterar o item padrão de comissão, os contratos já existentes são afetados?

Não. As configurações padrão se aplicam somente a novos contratos criados após a alteração. Contratos já existentes mantêm os itens configurados no momento da criação.

O que acontece se eu ativar "Bloquear a exclusão de faturas divididas" com parcelas já lançadas?

A partir do momento em que a chave é ativada e as configurações são gravadas, nenhuma parcela de fatura dividida poderá ser excluída individualmente. Faturas já existentes passam a seguir essa regra imediatamente.

Posso ter modelos de recibo diferentes para inquilinos e proprietários na central do cliente?

Sim. A seção de central do cliente permite configurar modelos de recibo separados para cada perfil: "Recibo para clientes" (inquilinos) e "Recibo para proprietário" (proprietários) são configurados de forma independente.

O "Percentual do Sinal" se aplica a todos os contratos de temporada ou posso definir um valor diferente por contrato?

O valor definido aqui é o padrão sugerido ao criar novos contratos de temporada. Dependendo da configuração do contrato individual, pode ser ajustado no momento da criação.

Se eu desativar "Utilizar a Central do Cliente", os clientes perdem acesso imediatamente?

Sim. Ao gravar as informações com essa chave desativada, o acesso ao portal da central do cliente fica indisponível para todos os inquilinos e proprietários.

Para que serve o campo "Ano para Demonstrativo IR" na central do cliente?

Ele define o ano-base mínimo exibido no demonstrativo de imposto de renda que o cliente pode consultar ou baixar pela central. Registros anteriores ao ano selecionado não são exibidos.

Atualizado: 5 junho 2026 15:16:52 por João Fronza