

Como configurar os itens padrão dos contratos dentro da empresa financeira

As regras de comissão e itens do contrato são configurações que definem quais cobranças, repasses e comissões serão incluídos automaticamente nos contratos gerados pelo sistema. Com elas, você evita retrabalho e garante que cada contrato já saia com os valores e destinatários corretos desde o início.

No dia a dia, essa configuração é usada para padronizar os itens financeiros dos contratos, sejam eles de venda, locação ou outros tipos. Em vez de lançar manualmente cada comissão ou taxa, você define as regras uma vez e o sistema as aplica automaticamente sempre que as condições configuradas forem atendidas.

Essa configuração fica dentro do cadastro da empresa, na aba **Financeiro**. Qualquer alteração feita aqui afeta todos os contratos gerados por aquela empresa a partir do momento em que a regra for salva.

1. Navegação no módulo

Resumo das cobranças no período selecionado

Resumo das faturas de cobrança para o período selecionado

16.44% Faturas Recebidas

16.44% 16.89% 66.67%

37 liquidadas 38 A vencer 150 Atrasadas

83.56% Faturas Pendentes

Aguardando Você

Aprovações a autorizar e tarefas a confirmar

105 Aprovações 2 Tarefas

Tarefa Transferência de Caução para a Custódia R\$ 1.250,00

Lançamento Financeiro - Transferir R\$ 1.250,00 para a conta de custódia da ... 18/08/2026 Confirmar

Tarefa Transferência de Caução para a Custódia R\$ 1.250,00

Lançamento Financeiro - Transferir R\$ 1.250,00 para a conta de custódia da ... 18/08/2026 Confirmar

Aprovação Alteração de Imóvel

Imóvel - Alteração de imóvel #10533 - 1 seção alterada 12/08/2026 Aprovar

Contas a Pagar em 7 dias

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

Data	H	Descrição	Valor
08/11/2024	#1610 - 370	Repasso - Aluguel - BLOCO Ab	-1.500,00
08/07/2026	Vivo Telecom	Vivo Fibra	-150,00
24/07/2026	#2457	#10509 - Alto Padrão teste de virgula	-3.522,22
28/07/2026	Sistema apresentame		-2.000,00
28/07/2026	#2419	#10439 - Alto Padrão Manutenção	-450,00
			Total R\$ -34.101,18

Contas a Receber em 7 dias

Resumo das cobranças do dia atual até os próximos 7 dias

Data	H	Descrição	Valor
11/08/2026	#2291	#10285 - Casa	+1.000,01
19/08/2026	#10285	Aluguel (11/08/2026 -	
19/08/2026	#2338	#0561 - Apartamento	+1.275,01
19/08/2026	#10285	Aluguel (19/08/2026 -	
19/08/2026	#2382	#6950 - Casa para	+1.500,00
19/08/2026	#2401	#10527 - Casa	+50.000,00
19/08/2026	#2401	Venda contrato #2481	
			Total R\$ 177.907,51

Índices Imobiliários

Última variação mensal disponível por índice

ÍNDICE	MÊS/ANO	MENSAL	ACUM. 12M
CDI	08/2026	0,57	14,04

Últimas Notificações

Novidades, solicitações, eventos e tarefas

Todos Lidos Não Lidos

David Raphael Freitas Rodrigues e mais 3 pessoas fazem aniversário hoje. Veja quem são os aniversariantes!

Rotina: Configurações > Empresas > (selecione a empresa) > Financeiro > Regras de comissão e itens do contrato

Acima mostramos o caminho completo para acessar a configuração: a partir do menu **Configurações**, acesse **Empresas**, selecione a empresa desejada, abra a aba **Financeiro** e localize a seção de regras de comissão e itens do contrato.

2. Como funciona

Antes de tudo, primeiro você vai localizar a aba "**Financeiro**" dentro da Empresa financeira, conforme imagem abaixo:

Editar empresa **Apresenta.me**

Empresa Nota Fiscal **Financeiro** Área do Cliente

Dados Primários

NOME Apresenta.me **COR DE IDENTIFICAÇÃO** #4820e6 **TIPO** Jurídica **CNPJ**

RAZÃO SOCIAL APRESENTA.ME TECNOLOGIA E GESTAO PARA IMOBILIARIAS LTDA **INSCRIÇÃO ESTADUAL** **INSCRIÇÃO MUNICIPAL** 1111111111 **CRECI** 1111-J

REGIME TRIBUTÁRIO Simples Nacional **TIPO DE EMPRESA** Empresa Limitada **CNAE DA EMPRESA** 6201-5/01 - Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda 6201-5/02 - Web design

Contatos da Empresa

TELEFONE +55 (00) 00000-0000 **E-MAIL** manuella@apresenta.me

Localização da Empresa

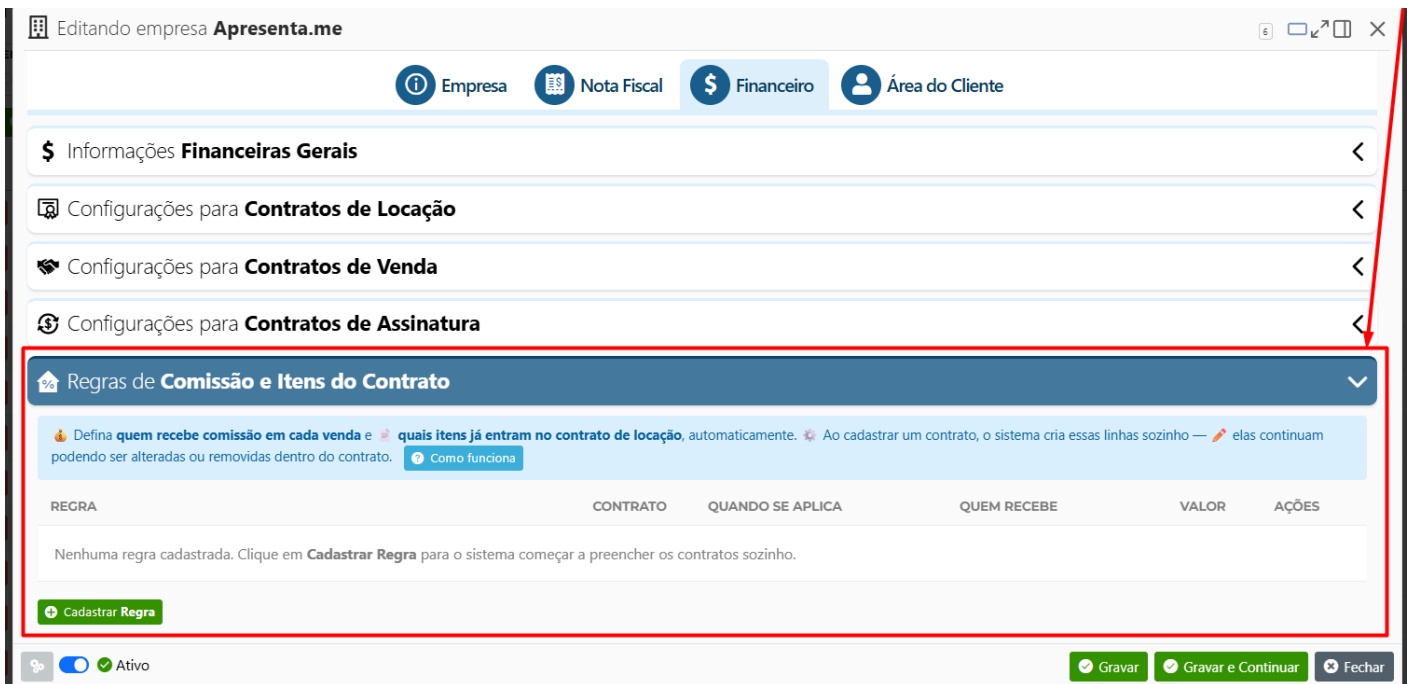
CEP 89160-001 **PAÍS** Brasil **ESTADO** Santa Catarina **CIDADE** Rio do Sul, SC **BAIRRO** Centro

LOGRADOURO Rua dos Caçadores **NÚMERO** 345 **COMPLEMENTO** Sala 01

Outras Informações

OBSERVAÇÕES

Feito isto você estará nas configurações financeiras da empresa, para acessar a parte de comissão desça a tela até "**Regras de Comissão e Itens do Contrato**"

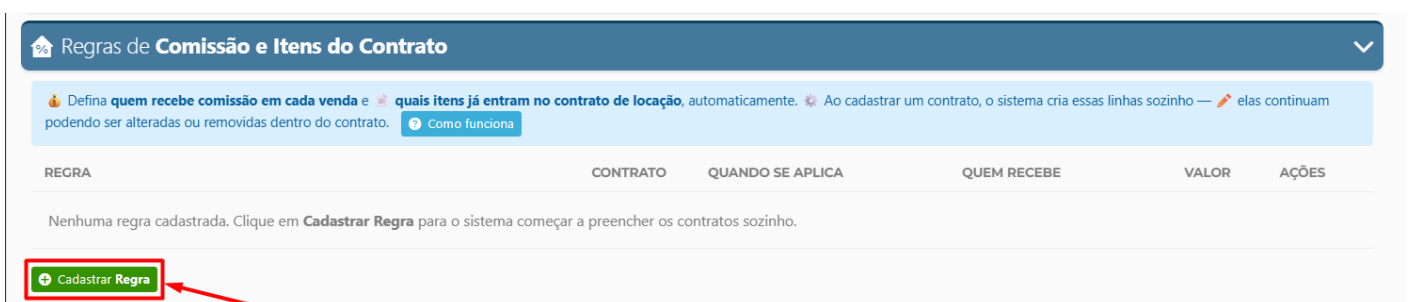


A tela **Regras de Comissão e Itens do Contrato** permite definir quais comissões e itens serão adicionados automaticamente aos contratos conforme regras configuradas pela empresa.

Nela, é possível visualizar as regras cadastradas, identificar **quando cada regra se aplica, quem recebe e qual valor será utilizado**. Para criar uma nova configuração, basta clicar em **Cadastrar Regra**.

Quando a opção **Ativo** estiver habilitada, o sistema passa a considerar essas regras na criação dos contratos. Os itens gerados automaticamente ainda podem ser alterados ou removidos posteriormente dentro do próprio contrato..

3. Criando uma nova regra



Na tela de Regras de Comissão e Itens do Contrato, você irá clicar em **"Cadastrar Regra"**

Você também pode clicar em **"? Como funciona"** e entender melhor como funciona por texto se achar melhor. Uma regra desativada não é excluída do sistema. Você pode reativá-la a qualquer momento sem precisar reconfigurá-la do zero.

Depois disto tudo, você vai estar na tela de cadastro da regra, nela você terá os seguintes campos:

3.1 O que é esta regra

1 O que é esta regra

H DESCRIÇÃO DA REGRA ⓘ
Ex.: Comissão do corretor captador (imóvel de terceiros)

TIPO DE CONTRATO ⓘ
Anual ✕ Temporada ✕ Venda ✕ Assinatura ✕

Campo	Conceito
Descrição da Regra	Nome utilizado para identificar a regra cadastrada.
Tipo de Contrato	Define em quais tipos de contrato a regra poderá ser aplicada.

3.2 Quando aplicar

2 Quando aplicar — deixe tudo em branco para valer em todo contrato do tipo escolhido

MODO DO IMÓVEL ⓘ
Selecione...

IMÓVEL ESPECÍFICO ⓘ
Digite dados do imóvel e selecione-o...

CONDOMÍNIO / LANÇAMENTO ⓘ
Digite dados do imóvel e selecione-o...

TIPO DE VENDA ⓘ
Selecione...

ESTÁGIO DE IMÓVEL

TIPO DE IMÓVEL

CONSTRUTORA

R\$ FAIXA DO VALOR DO CONTRATO ⓘ
0 0

Nesta etapa são definidas as condições que o contrato deve atender para que a regra seja utilizada. Os campos deixados em branco não serão considerados como condição.

Campo	Conceito
Modo do Imóvel	Define o modo do imóvel necessário para aplicação da regra.
Imóvel Específico	Restringe a regra a um imóvel específico.
Condomínio / Lançamento	Define um condomínio ou lançamento específico para aplicação da regra.
Tipo de Venda	Define o tipo de venda em que a regra será aplicada.
Estágio de Imóvel	Define em qual estágio do imóvel a regra poderá ser utilizada.
Tipo de Imóvel	Define para quais tipos de imóvel a regra será válida.
Construtora	Restringe a aplicação da regra a uma construtora específica.
Faixa do Valor do Contrato	Define o valor mínimo e máximo do contrato para aplicação da regra.

3.3 O que o sistema vai criar no contrato

3 O que o sistema vai criar no contrato

TIPO DO ITEM ⓘ
Selecione o tipo de item...

TIPO DO VALOR ⓘ
% Porcentagem

% PORCENTAGEM ⓘ
%

% CALCULAR A PORCENTAGEM DA
Valor da Locação

Nesta etapa é definido qual item será criado automaticamente quando o contrato atender às condições da regra.

Campo	Conceito
Tipo do Item	Define qual item será criado automaticamente no contrato.
Tipo do Valor	Define como o valor do item será calculado.
Porcentagem	Define o percentual utilizado para calcular o valor do item.
Calcular a Porcentagem da	Define qual valor será utilizado como base para o cálculo da porcentagem.

3.4 Concorrência com outras regras

4

Concorrência com outras regras

Como funciona

 Regras do **mesmo grupo** são alternativas entre si: o sistema usa a **primeira faixa** que se encaixar no contrato. Regra **sem grupo** sempre soma às demais.  A ordem das faixas você define **arrastando** as regras na listagem.

★ GRUPO

Ex.: base-venda

Campo	Conceito
Grupo	Permite agrupar regras que funcionam como alternativas entre si. Quando mais de uma regra pertence ao mesmo grupo, o sistema utiliza a primeira que atender às condições do contrato. Regras sem grupo são aplicadas juntamente com as demais.

Ao criar uma regra, a configuração é dividida em etapas para facilitar o preenchimento. Primeiro, você identifica a regra e define em quais tipos de contrato ela poderá ser utilizada. Depois, informa as condições que determinam quando essa regra deve ser aplicada. Em seguida, configura qual item será criado automaticamente no contrato e como o valor será calculado. Por fim, é possível definir um grupo para organizar regras que funcionam como alternativas entre si, fazendo com que o sistema utilize a primeira regra do grupo que atender às condições configuradas..

4. Como funciona a concorrência entre as regras

A concorrência entre as regras define **qual configuração será utilizada quando mais de uma regra puder ser aplicada ao mesmo contrato**. Durante a criação do contrato, o sistema analisa as regras cadastradas, verifica quais atendem às condições configuradas e determina quais itens devem ser incluídos.

Cada regra define três pontos principais: **quando será aplicada, o que será criado no contrato e quem receberá o valor ou comissão**.

4.1 Grupo

O campo **Grupo** é utilizado para indicar quais regras são alternativas entre si. O nome do grupo é livre e serve apenas para organização interna e para que o sistema saiba quais regras devem competir entre si.

- Regras com o **mesmo grupo** competem entre si.
- Regras de **grupos diferentes** são analisadas separadamente e podem ser aplicadas ao mesmo contrato.
- Regras **sem grupo** não participam da concorrência e são aplicadas sempre que suas condições forem atendidas.

Por exemplo, é possível utilizar um grupo chamado **base-venda** para definir o rateio principal da comissão e outro chamado **premiacao** para controlar regras de bonificação. Como pertencem a grupos diferentes, os resultados podem ser somados no mesmo contrato.

4.2 Faixas e prioridade das regras

Dentro de um mesmo grupo, as regras são organizadas em **faixas de prioridade**.

A faixa posicionada mais acima possui maior prioridade. Entretanto, ela somente será utilizada se suas condições forem atendidas pelo contrato.

Regras posicionadas na **mesma faixa** são aplicadas juntas. Isso permite, por exemplo, criar um rateio no qual uma regra destina 30% ao captador e outra destina 30% ao vendedor.

A ordem das faixas pode ser alterada arrastando as regras na listagem. Ao posicionar uma regra em uma nova faixa, ela passa a possuir uma prioridade diferente dentro daquele grupo.

4.3 Como o sistema escolhe a regra

O sistema considera apenas as regras cujas condições correspondem às informações do contrato.

Isso significa que uma regra não será utilizada apenas por estar na primeira faixa. Ela precisa primeiro atender às condições configuradas. Entre as regras válidas daquele grupo, o sistema utiliza a **faixa de maior prioridade**.

Exemplo:

Faixa	Quando se aplica	Quem recebe	Percentual
1ª	Condomínio: Éden	Diretor + Vendedor	50% + 25%
2ª	Imóvel de lançamento	Vendedor	50%
Última	Sem condição específica	Captador + Vendedor	30% + 30%

Com essa configuração, o resultado poderá variar conforme o contrato:

Situação do contrato	Resultado
----------------------	-----------

Imóvel de terceiros	Captador 30% + Vendedor 30%, pois as faixas anteriores não atendem às condições.
Unidade em lançamento	Vendedor 50%, pois a segunda faixa atende às condições e possui prioridade sobre a regra geral.
Unidade no Éden	Diretor 50% + Vendedor 25%, pois a primeira faixa atende às condições e possui a maior prioridade.

4.4 Percentual da imobiliária

A participação da imobiliária **não precisa ser cadastrada como uma linha de comissão**. Ela corresponde ao percentual restante após a distribuição definida pelas regras.

Por exemplo, se uma faixa distribuir 30% para o captador e 30% para o vendedor, os **40% restantes ficam com a imobiliária**.

Por esse motivo, a soma dos percentuais das regras aplicadas em uma mesma faixa não pode ultrapassar **100%**.

4.5 Atenção ao configurar os grupos

Ao criar regras que devem substituir umas às outras, é importante informar o **mesmo grupo**.

Por exemplo, se existir uma regra geral de 30% para o captador + 30% para o vendedor e uma regra específica de 50% para imóveis de lançamento, ambas devem pertencer ao mesmo grupo caso sejam alternativas.

Se a regra de lançamento ficar **sem grupo**, ela não substituirá a regra geral. As duas poderão ser somadas, resultando em 110%, o que torna a distribuição inválida.

5. Configurando os itens do contrato

Cadastrando Regra de Comissão / Item do Contrato

1 O que é esta regra

H DESCRIÇÃO DA REGRA Ex.: Comissão do corretor captador (imóvel de terceiros)

TIPO DE CONTRATO
 Venda X Assinatura X Anual X

2 Quando aplicar — deixe tudo em branco para valer em todo contrato do tipo escolhido

MODO DO IMÓVEL Seleccione...
IMÓVEL ESPECÍFICO Digite dados do imóvel e selecione-o...
CONDOMÍNIO / LANÇAMENTO Digite dados do imóvel e selecione-o...
TIPO DE VENDA Seleccione...
ESTÁGIO DE IMÓVEL
TIPO DE IMÓVEL
CONSTRUTORA
FAIXA DO VALOR DO CONTRATO
 0 0

3 O que o sistema vai criar no contrato

TIPO DO ITEM Seleccione o tipo de item...
TIPO DO VALOR % Porcentagem
% PORCENTAGEM %
% CALCULAR A PORCENTAGEM DA Valor da Locação

4 Concorrência com outras regras [Como funciona](#)

Regras do **mesmo grupo** são alternativas entre si: o sistema usa a **primeira faixa** que se encaixar no contrato. Regra **sem grupo** sempre soma às demais. A ordem das faixas você define **arrastando** as regras na listagem.

★ GRUPO
 Ex.: base-venda

Confirmar **Cancelar**

Dentro de cada regra, você define quais itens financeiros serão adicionados ao contrato quando as condições forem atendidas. Um item pode representar uma comissão, uma taxa administrativa, um repasse ou qualquer outro lançamento financeiro que deva constar no contrato.

Para cada item, você indica o tipo de cobrança, a forma de cálculo (valor fixo ou percentual) e quem é o destinatário daquele valor. Dessa forma, o sistema já sabe, no momento da geração do contrato, quanto cada parte receberá e de onde o valor será descontado. O destinatário precisa estar previamente cadastrado no sistema para que possa ser selecionado na regra. Caso não apareça na lista, verifique o cadastro correspondente antes de continuar.

Lembre-se sempre que um item de comissão de aluguel NÃO pode ser usado em uma regra de venda e vice-versa, por exemplo não posso usar o **"Comissão para corretores"** na venda e sim deverei usar o **"Repasse de Comissão"** ou **"Comissão direta ao corretor"**.

6. Prioridade entre regras

Regras de Comissão e Itens do Contrato

Defina quem recebe comissão em cada venda e quais itens já entram no contrato de locação, automaticamente. Ao cadastrar um contrato, o sistema cria essas linhas sozinho — elas continuam podendo ser alteradas ou removidas dentro do contrato.

Como funciona

REGRA	CONTRATO	QUANDO SE APLICA	QUEM RECEBE	VALOR	AÇÕES
★ Grupo grupo-venda — alternativas entre si: das faixas abaixo, o sistema usa só a primeira que se encaixar no contrato					
1% solte aqui para criar uma faixa acima					
1ª Primeira opção — aplica sozinha	Venda	estágio do imóvel	Coordenador Pessoa física	1,00%	  
1% solte aqui para criar uma faixa acima					
2ª Última opção — estas 2 regras se aplicam juntas	Venda	Sempre	Supervisor Responsável do Contrato	10,00%	  
3ª Supervisor	Venda	Sempre	Marketing Pessoa física	R\$ 50,00	  
4ª Venda - Aplicativo					
1% solte aqui para criar uma faixa abaixo					
Cadastrar Regra					

Quando existem múltiplas regras cadastradas, o sistema utiliza uma ordem de prioridade para decidir qual delas aplicar. Regras com condições mais específicas costumam ter precedência sobre regras mais genéricas. É importante revisar a ordem das suas regras para garantir que o sistema escolha a correta para cada tipo de contrato.

Uma boa prática é criar regras gerais para os cenários mais comuns e regras específicas para os casos excepcionais, garantindo que cada contrato receba exatamente os itens configurados para aquela situação.

Se dois contratos com características semelhantes estiverem recebendo itens diferentes do esperado, revise a prioridade e as condições das regras cadastradas para identificar qual está sendo aplicada em cada caso.

7. Exemplos práticos de configuração

A seguir, dois exemplos que ilustram como configurar as regras na prática:

Exemplo 1: Comissão de venda para corretor

Você deseja que todo contrato de venda inclua automaticamente uma comissão de 6% destinada ao corretor responsável. Nesse caso, crie uma regra com a condição "tipo de contrato: venda", adicione um item do tipo "comissão" com percentual de 6% e selecione o corretor como destinatário. A partir daí, todo contrato de venda gerado pela empresa já terá esse item lançado automaticamente.

Exemplo 2: Taxa administrativa em locações

Para contratos de locação, você quer cobrar uma taxa administrativa mensal de 10% sobre o valor do aluguel, revertida para a imobiliária. Crie uma regra com a condição "tipo de contrato: locação", adicione um item do tipo "taxa administrativa" com percentual de 10% e selecione a empresa como destinatária. Todos os contratos de locação incluirão esse lançamento sem necessidade de

8. Perguntas frequentes

Uma regra configurada aqui afeta contratos que já foram criados?

Não. As regras são aplicadas no momento em que o contrato é gerado. Contratos já existentes não são alterados retroativamente pela criação ou edição de uma regra.

Posso ter regras diferentes para locação e para venda na mesma empresa?

Sim. Você pode cadastrar quantas regras forem necessárias e definir condições distintas para cada tipo de contrato. O sistema identificará automaticamente qual regra aplicar com base nas condições configuradas.

O que acontece se nenhuma regra tiver suas condições atendidas no momento da geração do contrato?

Nesse caso, o contrato será gerado sem os itens financeiros automáticos. Você precisará inserir os lançamentos manualmente ou revisar as condições das regras para cobrir aquele cenário.

Posso definir mais de um destinatário dentro de uma mesma regra?

Sim. Dentro de uma regra, você pode adicionar múltiplos itens, cada um com seu próprio destinatário. Assim, é possível dividir, por exemplo, uma comissão entre dois corretores ou lançar simultaneamente a comissão do corretor e a taxa da imobiliária no mesmo contrato.

Se eu desativar uma regra e reativá-la depois, preciso reconfigurá-la?

Não. Ao desativar uma regra, todas as configurações ficam preservadas no sistema. Ao reativar, ela volta a funcionar exatamente como estava configurada, sem necessidade de nenhum ajuste adicional.