

Como criar um Itens para Lançamento?

Itens para Lançamentos são os elementos que compõem as movimentações financeiras do sistema, como aluguéis, comissões, multas, taxas e reembolsos. Cada item define quem paga, quem recebe e como a transação deve ser classificada no financeiro da imobiliária.

No dia a dia, esses itens são utilizados ao criar cobranças, contratos e repasses. Sem um item cadastrado, não é possível registrar uma movimentação financeira. Por isso, configurar os itens corretamente é o primeiro passo para manter o financeiro organizado.

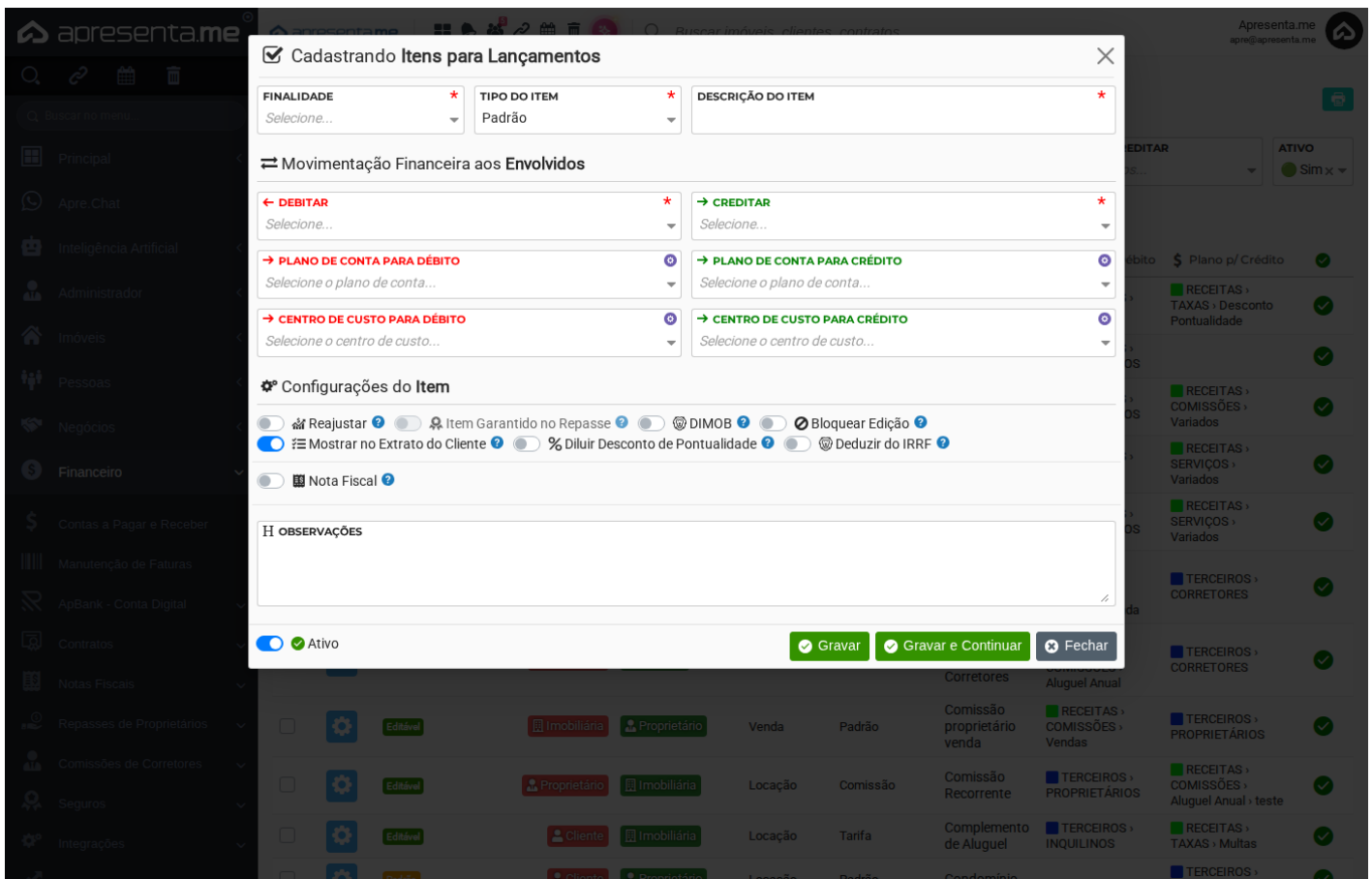
O módulo fica dentro das Configurações do Financeiro. Os itens criados aqui ficam disponíveis em toda a plataforma, nos módulos de Contas a Pagar e Receber, Repasses de Proprietários, Comissões de Corretores e Contratos.

Rotina: Financeiro > Configurações > Itens para Lançamentos

1. Navegação no módulo

The screenshot displays the Apresenta.me dashboard. At the top, there's a search bar and navigation icons. The main content area is divided into several sections:

- Resumo das cobranças no período selecionado:** A summary card showing a 13.21% increase in received invoices (Faturas Recebidas) and an 86.79% increase in pending invoices (Faturas Pendentes). A progress bar indicates 7 liquidated, 25 to be won, and 21 overdue invoices.
- Contas a Pagar em 7 dias:** A table listing outgoing payments. Total: R\$ -7.927,92.
- Contas a Receber em 7 dias:** A table listing incoming payments. Total: R\$ 143.185,77.
- Contratos por Status:** A section showing contract statuses: 1 in progress (Em Andamento), 1 suspended (Suspensa), and 1 pending (Pendente).
- Leads:** A section showing lead counts: 0 Total, 0 Archived (Arquivados), and 5 Ignored (Ignorados).
- Funil de Negócios:** A sales funnel section showing 67 pending leads (Aguardando 67) and a call to action to 'Fazer tour novamente'.



Ao clicar em **Cadastrar**, um formulário é aberto com os campos de configuração do novo item. Preencha os dados conforme a finalidade do lançamento que você deseja criar.

Campo	Descrição	Obrigatório
Finalidade	Define em qual contexto o item será usado: Locação, Venda, Assinatura, entre outros. A finalidade determina onde o item aparecerá disponível para seleção nas demais telas do sistema.	Sim
Tipo do Item	Classifica a natureza do lançamento, como Aluguel, Comissão, Multa/Juros, Tarifa, Desconto, Imposto Retido, entre outros. Essa classificação afeta como o sistema processa e agrupa os valores.	Sim
Descrição do Item	Nome do item que aparecerá nas faturas, extratos e relatórios. Use um nome claro e objetivo, como "Aluguel Residencial" ou "Multa por Rescisão".	Sim
Debitar	Define quem será debitado neste lançamento: Cliente, Proprietário, Imobiliária ou Corretor. É a parte que terá o valor saindo da sua conta ou sendo cobrada.	Sim

Campo	Descrição	Obrigatório
Creditar	Define quem receberá o valor deste lançamento: Cliente, Proprietário, Imobiliária, Corretor ou outra parte. É a parte que terá o valor entrando.	Sim
Plano p/ Débito	Conta do plano de contas vinculada ao lado do débito. Essa classificação é usada nos relatórios contábeis e de fluxo de caixa. O campo aparece como "Plano p/ Débito" na listagem.	Não
Plano p/ Crédito	Conta do plano de contas vinculada ao lado do crédito. Assim como o plano de débito, organiza a classificação contábil do lançamento.	Não

Os campos de plano de contas (débito e crédito) não são obrigatórios no formulário, mas são importantes para relatórios contábeis precisos. Vincule-os sempre que possível.

4. Configurações adicionais do item

Abaixo dos campos principais, há uma série de chaves que ativam ou desativam comportamentos específicos do item. Cada uma controla uma regra de negócio distinta.

Configuração	O que faz quando ativada
--------------	--------------------------

Reajustar	Indica que o valor deste item pode sofrer reajuste automático, por exemplo, durante a renovação de contratos com índices como IGP-M ou IPCA.
Item Garantido no Repasse	Garante que este item seja incluído no repasse ao proprietário mesmo quando há inadimplência do inquilino. Útil para itens que a imobiliária assume o risco.
DIMOB	Marca o item para ser considerado na geração do relatório DIMOB, obrigação acessória da Receita Federal para imobiliárias. Ative apenas em itens de aluguel e afins.
Bloquear Edição	Impede que o valor ou os dados deste item sejam alterados ao usá-lo em um lançamento. Ideal para itens cujo valor deve ser sempre fixo e controlado.
Mostrar no Extrato do Cliente	Define se este item aparecerá no extrato financeiro visível ao cliente (inquilino ou proprietário). Itens internos da imobiliária podem ser ocultados.
Diluir Desconto de Pontualidade	Quando ativado, o desconto de pontualidade do contrato é aplicado proporcionalmente sobre este item, diluindo o benefício ao longo dos valores cobrados.
Deduzir do IRRF	Indica que o valor deste item deve ser abatido na base de cálculo do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) incidente sobre o aluguel do proprietário.
Calcular comissão sobre valor líquido	Faz com que a comissão da imobiliária ou corretor seja calculada sobre o valor líquido do item, descontando abatimentos, em vez do valor bruto.
Nota Fiscal	Habilita a emissão de nota fiscal para este item. Ao ativar, um campo adicional é exibido para indicar o tomador da nota fiscal.
Tomador da Nota Fiscal	Aparece apenas quando a chave "Nota Fiscal" está ativada. Define para quem a nota fiscal será emitida neste lançamento.
Ativo	Controla se o item está disponível para uso em novos lançamentos. Itens inativos não aparecem para seleção, mas mantêm seu histórico.

O campo **Tomador da Nota Fiscal** só aparece na tela quando a chave **Nota Fiscal** está ativada. Se você precisar configurar o tomador, ative a nota fiscal primeiro.

Para itens que não devem mais ser usados, prefira desativá-los pela chave **Ativo** em vez de excluí-los. Assim você preserva o histórico dos lançamentos já realizados com esse item.

5. Resultado após o cadastro

apresenta.me

HOME > FINANCEIRO > CONFIGURAÇÕES > LISTANDO ITENS PARA LANÇAMENTOS

Listando Itens para Lançamentos

Buscar por finalidade, descrição...

FINALIDADE: Finalidade... | DEBITAR: Todos... | CREDITAR: Todos... | ATIVO: Sim x

Buscar Cadastrar Remover

<input type="checkbox"/>	Status	Debitar	Creditar	Finalidade	Tipo do Item	Descrição	Plano p/ Débito	Plano p/ Crédito	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Editável	Cliente	Imobiliária	Locação	Tarifa	Adicional por atraso	TERCEIROS > INQUILINOS	RECEITAS > TAXAS > Desconto Pontualidade	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Padrão	Proprietário	Cliente	Locação	Padrão	Chamada de Capital	TERCEIROS > PROPRIETÁRIOS		<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Padrão	Proprietário	Imobiliária	Locação	Comissão	Comissão - Adicional	TERCEIROS > PROPRIETÁRIOS	RECEITAS > COMISSÕES > Variados	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Padrão	Cliente	Imobiliária	Locação Venda Assinatura	Comissão Avulsa	Comissão - Cliente	TERCEIROS > INQUILINOS	RECEITAS > SERVIÇOS > Variados	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Padrão	Proprietário	Imobiliária	Locação Venda Assinatura	Comissão Avulsa	Comissão - Proprietário	TERCEIROS > PROPRIETÁRIOS	RECEITAS > SERVIÇOS > Variados	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Editável	Imobiliária	Corretor	Venda	Padrão	Comissão empresa de credito	CUSTOS > REPASSE DE COMISSÕES > Comissão Venda	TERCEIROS > CORRETORES	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Padrão	Imobiliária	Corretor	Locação	Padrão	Comissão para Corretores	CUSTOS > REPASSE DE COMISSÕES > Aluguel Anual	TERCEIROS > CORRETORES	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Editável	Imobiliária	Proprietário	Venda	Padrão	Comissão proprietário venda	RECEITAS > COMISSÕES > Vendas	TERCEIROS > PROPRIETÁRIOS	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Editável	Proprietário	Imobiliária	Locação	Comissão	Comissão Recorrente	TERCEIROS > PROPRIETÁRIOS	RECEITAS > COMISSÕES > Aluguel Anual > teste	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Editável	Cliente	Imobiliária	Locação	Tarifa	Complemento de Aluguel	TERCEIROS > INQUILINOS	RECEITAS > TAXAS > Multas	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Padrão	Cliente	Proprietário	Locação	Padrão	Condomínio	TERCEIROS >		<input checked="" type="checkbox"/>

Após salvar, o novo item aparece na listagem com todos os dados configurados. Você pode localizá-lo usando os filtros de Finalidade, Debitar, Creditar ou Ativo no topo da tela. A partir deste momento, o item já estará disponível para uso nos módulos financeiros da plataforma.

A listagem exibe até 50 registros por página por padrão. Use os controles de paginação no rodapé para navegar entre os demais itens, ou ajuste a quantidade de registros exibidos por página.

6. Perguntas frequentes

Posso usar o mesmo item em contratos de locação e de venda ao mesmo tempo?

Sim. No campo **Finalidade**, você pode selecionar mais de uma finalidade para o mesmo item, como Locação, Venda e Assinatura simultaneamente. O item ficará disponível em todos os contextos marcados.

O que acontece com os lançamentos já feitos se eu desativar um item?

Os lançamentos existentes não são afetados. Desativar um item apenas impede que ele seja selecionado em novos lançamentos. Todo o histórico financeiro vinculado a ele é preservado.

Qual a diferença entre um item "Padrão" e um "Editável" na listagem?

Itens "Padrão" são fornecidos pelo sistema com configurações pré-definidas e protegidas. Itens "Editável" foram criados pela sua imobiliária ou tiveram configurações personalizadas, podendo ser alterados conforme a necessidade.

Por que o campo "Tomador da Nota Fiscal" não aparece no formulário?

Esse campo só é exibido quando a chave **Nota Fiscal** está ativada. Ative-a primeiro e o campo aparecerá automaticamente logo abaixo.

Posso excluir um item que já foi usado em lançamentos anteriores?

O sistema verifica o uso do item antes de permitir a exclusão. Se o item já foi utilizado em transações, a exclusão pode ser bloqueada. Nesses casos, use a opção de desativar o item pela chave **Ativo**.

O campo "Deduzir do IRRF" afeta todos os proprietários ou só alguns?

A configuração é feita no item, mas o cálculo efetivo do IRRF depende das regras definidas em cada contrato e das configurações do proprietário. Ative essa opção apenas nos itens que realmente devem compor a base de dedução do imposto.

Revisão #2

Criado 5 junho 2026 15:10:06 por João Fronza

Atualizado: 5 junho 2026 15:11:28 por João Fronza