

Explicando as configurações gerais do Financeiro

As configurações gerais do financeiro reúnem, em um único lugar, todas as definições que controlam o comportamento do módulo financeiro da sua imobiliária. É aqui que você define como os lançamentos são classificados, como as faturas são geradas e quais informações aparecem para clientes e proprietários.

No dia a dia, essas configurações afetam diretamente a emissão de faturas, a geração de recibos, os relatórios de faturamento, os contratos de locação e temporada, e o acesso à Central do Cliente. Ajustar essas opções corretamente evita erros nos lançamentos e garante que os relatórios reflitam os números reais do seu negócio.

As configurações são divididas em abas: **Geral**, **Contratos**, **Central do Cliente**, **ApBank** e **Relatórios**. Cada aba agrupa as opções relacionadas a um aspecto específico do financeiro. As alterações só são salvas quando você clica em **Gravar Informações**.

1. Navegação no módulo

The screenshot displays the LUZ Financeiro dashboard. At the top, there's a navigation bar with the LUZ logo, a search bar, and user information for João Neto. The main section is titled 'Resumo das cobranças no período selecionado' and features a bar chart showing payment status: 16.44% (green), 16.89% (yellow), and 66.67% (red). Below the chart, it shows 37 liquidadas, 38 a vencer, and 150 atrasadas. A warning icon indicates 83.56% of faturas pendentes.

Below the summary, there are three main sections:

- Aguardando Você:** Shows 105 aprovações and 2 tarefas. It lists two 'Transferência de Caução para a Custódia' tasks with a value of R\$ 1.250,00 each, and one 'Alteração de Imóvel' approval.
- Contas a Pagar em 7 dias:** A table showing upcoming payments. The total is R\$ -34.101,18.
- Contas a Receber em 7 dias:** A table showing upcoming receivables. The total is R\$ 177.907,51.

At the bottom, there are three more sections: 'Vendas (VGV)' showing the current year's volume, 'Índices Imobiliários' showing the latest monthly variation, and 'Últimas Notificações' showing recent events and tasks.

Rotina: Financeiro > Configurações > Configurações Gerais

2. Aba Geral: informações da empresa e plano de contas

Informações da Empresa

PLANO DE CONTAS DA CONTA CORRENTE DO PROPRIETÁRIO TERCEIROS > PROPRIETÁRIOS	PLANO DE CONTAS DA CONTA CORRENTE DO INQUILINO TERCEIROS > INQUILINOS
PLANO DE CONTAS DA CONTA CORRENTE DO USUÁRIO TERCEIROS > CORRETORES	PLANO DE CONTAS PADRÃO PARA TRANSFERÊNCIAS Transferências

☐ Obrigiar seleção de Plano de Contas quando informado um imóvel em Lançamentos Avulsos
 ☒ Utilizar os dados da imobiliária para enviar faturas ou recibos
 ☐ Bloquear a exclusão de faturas divididas

Nesta seção você define quais planos de contas são usados automaticamente nos lançamentos de conta corrente de proprietários, inquilinos, corretores e transferências. Você também controla comportamentos importantes dos lançamentos avulsos.

Campo	Descrição	Obrigatório
Plano de Contas da Conta Corrente do Proprietário	Define o plano de contas padrão usado nos lançamentos da conta corrente de proprietários. Aparece pré-classificado como "Terceiros > Proprietários".	Não
Plano de Contas da Conta Corrente do Inquilino	Define o plano de contas padrão para lançamentos da conta corrente de inquilinos. Classificado como "Terceiros > Inquilinos".	Não
Plano de Contas da Conta Corrente do Usuário	Define o plano de contas padrão para lançamentos da conta corrente de corretores. Classificado como "Terceiros > Corretores".	Não
Plano de Contas Padrão para Transferências	Plano de contas utilizado automaticamente nas transferências entre contas. Classificado como "Transferências".	Não
Obrigar seleção de Plano de Contas quando informado um imóvel em Lançamentos Avulsos	Quando ativado, impede que um lançamento avulso seja salvo sem que um plano de contas seja escolhido, sempre que o imóvel for preenchido no lançamento.	Não
Utilizar os dados da imobiliária para enviar faturas ou recibos	Quando ativado, as faturas e recibos enviados aos clientes exibem os dados cadastrais da imobiliária (nome, endereço, contato) no cabeçalho do documento.	Não
Bloquear a exclusão de faturas divididas	Impede que faturas que foram parceladas ou divididas sejam excluídas individualmente, evitando inconsistências no histórico financeiro.	Não

Atenção: ao ativar o bloqueio de exclusão de faturas divididas, não será possível remover parcelas individualmente. Para desfazer uma divisão, será necessário desativar esta opção temporariamente.

3. Aba Geral: Itens de geração de lucro para a imobiliária

 Itens de geração de lucro para a imobiliária

Selecione os planos de contas de receita da imobiliária (comissão, tarifa, boleto...). Todos os lançamentos classificados nesses planos — inclusive avulsos — entram como receita nos relatórios de Faturamento Mensal de Locação, Venda e Assinatura.

PLANOS DE RECEITA — LOCAÇÃO

RECEITAS > COMISSÕES > Aluguel Anual

PLANOS DE RECEITA — VENDA

RECEITAS > COMISSÕES > Vendas

PLANOS DE RECEITA — ASSINATURA

Selecione o plano de conta...

Nesta seção você seleciona quais planos de contas representam receitas da imobiliária: comissões, tarifas, boletos e outras cobranças. Todos os lançamentos classificados nesses planos, incluindo lançamentos avulsos, são contabilizados como receita nos relatórios de Faturamento Mensal de Locação, Venda e Assinatura.

Campo	Descrição	Obrigatório
Planos de Receita: Locação	Selecione os planos de contas que representam receitas de locação da imobiliária, como comissões de aluguel. Lançamentos nesses planos alimentam o relatório de Faturamento Mensal de Locação.	Não
Planos de Receita: Venda	Selecione os planos de contas de receitas de venda, como comissões de vendas de imóveis. Alimentam o relatório de Faturamento Mensal de Venda.	Não
Planos de Receita: Assinatura	Selecione os planos de contas de receitas de contratos de assinatura. Alimentam o relatório de Faturamento Mensal de Assinatura.	Não

Se um plano de contas de receita não for cadastrado aqui, os lançamentos classificados nele não aparecerão nos relatórios de faturamento mensal, mesmo que representem comissões reais da imobiliária.

4. Aba Geral: Multa de rescisão de contratos de assinatura

% Multa de rescisão de Contratos de Assinatura

% MULTA DENTRO DA FIDELIDADE (%)

% MULTA COM DESCONTO COMERCIAL (%)

Defina aqui os percentuais de multa aplicados quando um contrato de assinatura é rescindido. Você pode configurar dois cenários: rescisão dentro do período de fidelidade e rescisão com desconto comercial negociado.

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

Multa Dentro da Fidelidade (%)	Percentual de multa cobrado quando o contrato de assinatura é rescindido antes do término do período de fidelidade.	Não
Multa com Desconto Comercial (%)	Percentual reduzido de multa aplicado em casos onde foi concedido um desconto comercial ao cliente no momento da rescisão.	Não

6. Aba Contratos: referência automática e boletos

Configurações para os Contratos

Referência automática para contratos

Informações financeiras padrões para Contratos de Locação Mensal

EMPRESA

Apresenta.me

CONTA

ApBank Apresenta.me

ITEM PARA ALUGUEL (PROPRIETÁRIO)

Locação - Aluguel

ITEM PARA PRIMEIRA COMISSÃO (IMOBILIÁRIA)

Locação - Comissão

ITEM PARA COMISSÃO (IMOBILIÁRIA)

Locação - Comissão

Usar Endereço do Imóvel para Registro de Boletos

Informações financeiras padrões para Contratos de Temporada

EMPRESA

Suporte LTDA

CONTA

Caixinha

ITEM PARA ALUGUEL (PROPRIETÁRIO)

Locação - Aluguel

ITEM PARA COMISSÃO (IMOBILIÁRIA)

Temporada - Comissão

ITEM PARA TAXA DE SERVIÇO (IMOBILIÁRIA)

boleto

PERCENTUAL DO SINAL

10

PRAZO DE RESERVA DO CONTRATO DE TEMPORADA

0

Liberar reserva direta no site para contratos de Temporada

Usar Endereço do Imóvel para Registro de Boletos

A aba Contratos concentra as configurações relacionadas à numeração automática de contratos, ao registro de boletos e às regras específicas para contratos de temporada.

Campo	Para que serve	Obrigatório
Referência automática para contratos	Quando ativada, permite que o sistema gere automaticamente a referência dos contratos.	Não
Empresa – Locação Mensal	Define a empresa padrão que será utilizada nas movimentações financeiras dos contratos de locação mensal.	Não indicado
Conta – Locação Mensal	Define a conta financeira padrão utilizada nos lançamentos dos contratos de locação mensal.	Não indicado
Item para Aluguel (Proprietário)	Define o item financeiro utilizado para representar o valor do aluguel destinado ao proprietário.	Não indicado
Item para Comissão (Imobiliária)	Define o item financeiro utilizado para registrar a comissão da imobiliária nos contratos de locação mensal.	Não indicado
Item para Primeira Comissão (Imobiliária)	Define o item utilizado especificamente para o lançamento da primeira comissão da imobiliária.	Não indicado

Usar Endereço do Imóvel para Registro de Boletos – Locação Mensal	Quando ativado, utiliza o endereço do imóvel do contrato nas informações de registro dos boletos.	Não
Empresa – Temporada	Define a empresa padrão utilizada nas movimentações financeiras dos contratos de temporada.	Não indicado
Conta – Temporada	Define a conta financeira padrão utilizada nos lançamentos dos contratos de temporada.	Não indicado
Item para Aluguel (Proprietário) – Temporada	Define o item financeiro utilizado para registrar o valor do aluguel destinado ao proprietário nos contratos de temporada.	Não indicado
Item para Comissão (Imobiliária) – Temporada	Define o item utilizado para registrar a comissão da imobiliária nos contratos de temporada.	Não indicado
Item para Taxa de Serviço (Imobiliária)	Define o item financeiro utilizado para o lançamento da taxa de serviço cobrada pela imobiliária.	Não indicado
Percentual do Sinal	Define o percentual do valor do contrato que será considerado como sinal na reserva de temporada.	Não indicado
Prazo de Reserva do Contrato de Temporada	Define o prazo utilizado para manter a reserva do contrato de temporada.	Não indicado
Liberar reserva direta no site para contratos de Temporada	Quando ativado, permite realizar reservas diretamente pelo site para imóveis de temporada.	Não
Usar Endereço do Imóvel para Registro de Boletos – Temporada	Quando ativado, utiliza o endereço do imóvel nas informações de registro dos boletos de contratos de temporada.	Não

Atenção: o campo "Tipo de Contrato" torna-se obrigatório quando a referência automática está ativada. Sem ele preenchido, a numeração automática não funcionará corretamente.

7. Aba Central do Cliente: recibos e visibilidade de informações

Configurações para a Central dos Clientes

☒ Utilizar a Central do Cliente

☒ Recibo para clientes

MODELOS DE RECIBOS HABILITADOS PARA CLIENTE UTILIZAR

Recibo de Recebimentos

☒ Recibo para proprietário

MODELOS DE RECIBOS PARA REPASSE HABILITADOS PARA O PROPRIETÁRIO UTILIZAR

Recibo de Repasse

ANO PARA DEMONSTRATIVO IR

A partir de 2018

☒ Esconder valor de comissão para IR do inquilino
☒ Esconder informações do proprietário para IR do inquilino
☒ Exibir pagamentos em atraso do locatário para o proprietário
☒ Exibir Cobranças de Locação para o proprietário

Nesta aba você controla o que clientes e proprietários podem visualizar ao acessar a Central do

Cliente, além de definir se recibos estarão disponíveis para cada perfil.

Campo	Descrição	Obrigatório
Utilizar a Central do Cliente	Ativa ou desativa o acesso à Central do Cliente para todos os perfis. Quando desativado, nenhum cliente ou proprietário consegue acessar o portal.	Não
Recibo para clientes	Quando ativado, os inquilinos e clientes conseguem visualizar e baixar recibos de pagamento diretamente pela Central do Cliente.	Não
Recibo para proprietário	Quando ativado, os proprietários conseguem visualizar e baixar recibos dos repasses realizados pela imobiliária através da Central do Cliente.	Não
Esconder valor de comissão para IR do inquilino	Quando ativado, o valor da comissão da imobiliária não aparece no demonstrativo de Imposto de Renda acessado pelo inquilino na Central do Cliente.	Não
Esconder informações do proprietário para IR do inquilino	Quando ativado, os dados do proprietário (nome, CPF/CNPJ) ficam ocultos no demonstrativo de IR exibido para o inquilino.	Não
Exibir pagamentos em atraso do locatário para o proprietário	Quando ativado, o proprietário consegue ver na Central do Cliente quais faturas do locatário estão em atraso.	Não
Exibir Cobranças de Locação para o proprietário	Quando ativado, o proprietário visualiza na Central do Cliente as cobranças de locação relacionadas aos seus imóveis.	Não
Ano para Demonstrativo IR	Define o ano de referência utilizado na geração do demonstrativo de Imposto de Renda disponível na Central do Cliente.	Não

As configurações de visibilidade do demonstrativo de IR são especialmente importantes no início de cada ano, quando proprietários e inquilinos buscam essas informações para a declaração.

8. Aba ApBank: saldo reservado e negativação automática

 Reserva de saldo por **Pagamentos de Contas (ApBank)**

☒

Reservar saldo para pagamentos de contas agendados

RESERVAR PAGAMENTOS QUE VENCEM NOS PRÓXIMOS DIAS

30

dias

 **Negativação automática de faturas em atraso**

☐

Solicitar negativação automaticamente para faturas em atraso

Esta aba reúne as configurações relacionadas à conta digital integrada (ApBank), incluindo a reserva de saldo para pagamentos agendados e a solicitação automática de negativação de inadimplentes.

Campo	Descrição	Obrigatório
Reservar saldo para pagamentos de contas agendados	Quando ativado, o sistema bloqueia o valor correspondente às contas agendadas para pagamento, evitando que o saldo seja utilizado em outras operações antes da data do vencimento.	Não
Solicitar negativação automaticamente para faturas em atraso	Quando ativado, o sistema solicita automaticamente a negativação do devedor junto ao serviço de proteção ao crédito quando uma fatura atinge determinado prazo de atraso.	Não
Opções padrão	Define as configurações padrão aplicadas nas solicitações automáticas de negativação, como prazo mínimo de atraso e demais parâmetros do processo.	Não

Perigo: ao ativar a negativação automática, o sistema enviará solicitações de negativação sem que você precise confirmar cada caso individualmente. Certifique-se de que as "Opções padrão" estejam configuradas corretamente antes de ativar essa função.

9. Aba Relatórios

Na aba **Relatórios**, essa configuração define quais informações e opções ficarão habilitadas por padrão quando os relatórios financeiros forem gerados.

Campo	Para que serve	Obrigatório
Demonstrativo de Locações » Opções Padrão	Define quais informações serão exibidas automaticamente ao gerar o Demonstrativo de Locações . As opções selecionadas ficam aplicadas como padrão no relatório.	Não

Demonstrativo de Imóveis » Opções Padrão	Define quais informações serão utilizadas automaticamente ao gerar o Demonstrativo de Imóveis .	Não
---	--	-----

Opção	Para que serve
Saldo diferente de Zero	Exibe somente registros que possuem saldo diferente de zero.
Mostrar Contatos	Inclui no relatório as informações dos contatos relacionados.
Conta Bancária	Exibe a conta bancária vinculada às movimentações apresentadas no relatório.
% Comissão	Exibe o percentual de comissão relacionado à locação.
Mostrar CPF/CNPJ	Inclui o CPF ou CNPJ dos envolvidos no relatório.
Saldo Anterior	Exibe o saldo existente antes do período consultado.
Coluna de Repasse	Adiciona ao relatório uma coluna com as informações de repasse.
Saldo do Mês	Exibe o saldo correspondente ao período/mês consultado.

10. Perguntas frequentes

1. Se eu alterar o plano de contas padrão para proprietários, os lançamentos antigos serão reclassificados automaticamente?

Não. A alteração do plano de contas padrão afeta apenas os novos lançamentos criados após a mudança. Lançamentos já registrados permanecem com a classificação original.

2. A opção de liberar reserva direta no site para temporada funciona sem nenhuma configuração adicional?

Para que as reservas diretas pelo site funcionem, é necessário que o percentual do sinal e o prazo de reserva também estejam preenchidos. Sem essas informações, o fluxo de reserva pode não se comportar como esperado.

3. Posso configurar referências automáticas para mais de um tipo de contrato?

Sim. A configuração de referência automática permite selecionar um tipo de contrato por regra. Caso você precise de sequências diferentes para tipos distintos (locação, temporada, assinatura), configure uma regra para cada tipo.

4. O demonstrativo de IR gerado na Central do Cliente usa o ano definido nas configurações ou o ano atual?

O sistema usa o ano definido no campo "Ano para Demonstrativo IR" desta tela. Lembre-se de atualizar esse campo no início de cada ano para que o demonstrativo exibido para clientes e proprietários corresponda ao exercício correto.

Revisão #11

Criado 28 agosto 2025 23:20:04

Atualizado: 19 agosto 2026 15:15:23 por João Neto