

# Como criar um Contrato de Locação

O módulo de Contratos de Locação centraliza a criação e o acompanhamento de todos os contratos de aluguel gerenciados pela sua imobiliária. Com ele, você registra as condições do contrato, os envolvidos, os valores e as datas, mantendo tudo organizado em um único lugar.

No dia a dia, o módulo permite cadastrar novos contratos, acompanhar a situação de cada um (ativo, suspenso, concluído etc.), monitorar o status de pagamento dos inquilinos e aplicar reajustes. A listagem oferece uma visão completa de todos os contratos ativos, incluindo imóvel, inquilino, proprietário, período e valor.

O acesso às ações disponíveis depende das permissões atribuídas ao seu perfil. Para cadastrar um contrato, você precisa da permissão "Contratos de Locação: Cadastrar". Para aprovar, é necessária a permissão "Contratos de Locação: Aprovar". A exclusão requer a permissão "Contratos de Locação: Deletar".

**Rotina:** Financeiro > Contratos > Contratos de Locação

## 1. Navegação no módulo

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

- Resumo das cobranças no período selecionado:** A summary card showing a 11.43% increase in receivables, with a bar chart indicating 4 liquidated, 4 pending, and 27 overdue invoices. A warning icon indicates 88.57% of invoices are pending.
- Contas a Pagar em 7 dias:** A table listing upcoming payments with columns for date, description, and value. Total: R\$ -10.543,71.
- Contas a Receber em 7 dias:** A table listing upcoming receivables with columns for date, description, and value. Total: R\$ 13.730,00.
- Contratos por Status:** A section showing contract status counts: 1 in progress, 1 suspended, and 1 other.
- Leads:** A section showing lead counts: 0 total, 0 archived, and 5 ignored.
- Funil de Negócios:** A sales funnel visualization showing 70 leads waiting and 5 leads without response.

Este GIF mostra o caminho de acesso até a tela de Contratos de Locação, partindo do menu principal.

## 2. Como funciona

The screenshot displays the 'Listando Contratos de Locação' page. At the top, there's a navigation bar with the Apresenta.me logo and a search bar. Below it, a sidebar menu lists various modules like 'Principal', 'Apresenta Chat', 'Inteligência Artificial', 'Administrador', 'Imóveis', 'Pessoas', 'Negócios', and 'Financeiro'. The main content area features a 'Métricas de Contratos' dashboard with four cards: 'Ativo' (25, 49.02%, R\$ 60.580,48), 'Suspenso' (17, 33.33%, R\$ 53.251,77), 'Concluído' (9, 17.65%, R\$ 14.472,72), and 'Pré-Reservado' (0, 0.00%, R\$ 0,00). To the right, a 'Contratos por Status de Pagamento' section shows 'Mais de três meses Vencido' (13, 52.00%, R\$ 30.780,48), 'Pagamento em Dia' (4, 16.00%, R\$ 7.600,00), and 'Nada a pagar' (3, 12.00%, R\$ 5.700,00). Below the dashboard is a search bar and a table of contracts. A purple alert banner at the top of the table reads 'Atenção, há um contrato que necessita reajuste!'. The table columns include #, Tipo, Status, Valor Inicial / Atual, Período, Tags, and icons for actions like edit, delete, and share.

#	Tipo	Status	Valor Inicial / Atual	Período	Tags	Imóvel	Inquilino	Proprietários	Empresa
188	teste ...	Ativo Anual	Em Andamento Pagamento em Dia	R\$ 2.000,00 / R\$ 2.000,00	De 20/05/2026 Até 19/05/2027	AG	5	1/12	
187		Ativo Anual	Em Andamento Pagamento em Dia	R\$ 1.200,00 / R\$ 1.200,00	De 01/03/2026 Até 28/02/2027		10	3/12	
185		Ativo Anual	Em Andamento Menos de um mês Vencido	R\$ 5.000,00 / R\$ 5.000,00	De 04/05/2026 Até 03/05/2027	CD	12	1/12	inter
184		Ativo Anual	Contrato sem Faturas	R\$ 1.200,00 / R\$ 1.200,00	De 30/04/2026 Até 29/04/2027		22	12	
181		Ativo Anual	Em Andamento Pagamento em Dia	R\$ 1.200,00 / R\$ 1.200,00	De 28/04/2026 Até 27/04/2027		15	3/13	
172		Ativo Anual	Em Andamento Pagamento em Dia	R\$ 3.200,00 / R\$ 3.200,00	De 15/04/2026 Até 14/04/2027		11	2/12	

Ao acessar o módulo, você encontra a listagem de todos os contratos cadastrados. Cada linha exibe o código interno, o tipo de contrato (anual, temporada), a situação, o status de pagamento, o valor inicial e atual, o período de vigência, o imóvel, o inquilino, os proprietários e a empresa vinculada.

Na parte superior da tela, o painel de métricas apresenta um resumo consolidado: quantidade de contratos por situação (ativo, suspenso, concluído, entre outros) e por status de pagamento (em dia, vencido há menos de 5 dias, vencido há mais de um mês, etc.), com os respectivos valores totais.

Use o botão "Plano" para abrir ou fechar o painel de métricas. Ele é útil para uma visão rápida da saúde financeira da carteira de locações.

## 3. Buscando e filtrando contratos

The screenshot displays the 'Listando Contratos de Locação' page in the Apresenta.me system. At the top, there are navigation options like 'HOME', 'FINANCEIRO', and 'LISTANDO CONTRATOS'. The main header shows the page title and a search bar. Below this, there are several summary cards for contract metrics: Ativo (25, 49.02%, R\$ 60.580,48), Suspenso (17, 33.33%, R\$ 53.251,77), Concluído (9, 17.65%, R\$ 14.472,72), and Pré-Reservado (0, 0.00%, R\$ 0,00). To the right, there are cards for payment status: Mais de três meses Vencido (13, 52.00%, R\$ 30.780,48), Pagamento em Dia (4, 16.00%, R\$ 7.600,00), and Nada a pagar (3, 12.00%, R\$ 5.700,00). Below these are search filters for 'TIPO DE CONTRATO', '# ID', and 'DATA DE CADASTRO'. A table of contracts is shown with columns for ID, status, type, value, and dates. A purple alert banner at the top of the table reads 'Atenção, há um contrato que necessita reajuste!'. The table lists several contracts, including one with ID 185 that is 'Menos de um mês Vencido'.

Acima da listagem, você dispõe de filtros para localizar contratos específicos. Informe o código interno ou a referência no campo de busca principal. Para critérios mais específicos, clique em "Abrir Busca Avançada" e utilize os filtros disponíveis:

Filtro	Descrição
Tipo de Contrato	Filtra a listagem por tipo, como anual, temporada ou assinatura. Útil para separar carteiras distintas.
ID	Busca pelo código interno gerado automaticamente pelo sistema.
Data de Cadastro	Filtra contratos cadastrados em um determinado período.

O alerta "Atenção, há um contrato que necessita reajuste!" aparece automaticamente na listagem quando existe ao menos um contrato com reajuste pendente. Clique no botão "Reajustar" para tratar esses casos.

## 4. Adicionando um contrato de locação

**Métricas de Contratos**

Ativo	Suspenso	Concluído	Pré-Reservado
25 49.02%	17 33.33%	9 17.65%	0 0.00%
R\$ 60.580,48	R\$ 53.251,77	R\$ 14.472,72	R\$ 0,00

**Contratos por Status de Pagamento**

Mais de três meses Vencido	Pagamento em Dia	Nada a pagar
13 52.00%	4 16.00%	3 12.00%
R\$ 30.780,48	R\$ 7.600,00	R\$ 5.700,00

**Atenção, há um contrato que necessita reajuste!**

#	Tipo	Status	Valor Inicial / Atual	Período	Tags
188	Anual	Em Andamento	R\$ 2.000,00 / R\$ 2.000,00	De 20/05/2026 Até 19/05/2027	AG 5 1/12
187	Anual	Em Andamento	R\$ 1.200,00 / R\$ 1.200,00	De 01/03/2026 Até 28/02/2027	AG 10 3/12
185	Anual	Menos de um mês Vencido	R\$ 5.000,00 / R\$ 5.000,00	De 04/05/2026 Até 03/05/2027	CD 12 1/12
184	Anual	Contrato sem Faturas	R\$ 1.200,00 / R\$ 1.200,00	De 30/04/2026 Até 29/04/2027	AG 22 12
181	Anual	Em Andamento	R\$ 1.200,00 / R\$ 1.200,00	De 28/04/2026 Até 27/04/2027	AG 15 3/13
172	Anual	Em Andamento	R\$ 3.200,00 / R\$ 3.200,00	De 15/04/2026 Até 14/04/2027	AG 11 2/12

Para criar um novo contrato, clique no botão **Adicionar Contrato**, localizado no canto superior direito da listagem. Um formulário será aberto com todos os campos necessários para o cadastro. Os campos estão organizados em blocos temáticos descritos nas seções seguintes.

## 5. Identificação e situação do contrato

**Classificação**

IMÓVEL: Digite dados do imóvel e selecione...

INQUILINO (LOCATÁRIO): Digite dados da Pessoa e selecione...

**Data e Recorrência do Contrato**

INÍCIO CONTRATO: 21/05/2026

MODALIDADE: Início do Contrato

RECORRÊNCIA: Mensalmente

DURAÇÃO (MÊS): 12

FIN CONTRATO: 20/05/2027

**Valores do Contrato**

VALOR: 0,00

VALOR ATUAL: 0,00

VENCIMENTO: 0,00

% T COMISSÃO: 10

PARCELAR EM: 1

A PARTIR: 1

% COMISSÃO RECORRENTE

**Reajuste do Contrato**

ÍNDICE: IGP-M

REAJUSTE (MESES): 12

PRÓXIMO REAJUSTE: 21/05/2027

ÚLTIMO REAJUSTE

**Informações Adicionais**

OBSERVAÇÕES INTERNAS PARA A IMOBILIÁRIA

EMPRESA: Apresenta.me

CORRETOR RESPONSÁVEL: Seleccione um Usuário...

VINCULAR UM NEGÓCIO: Seleccione um negócio...

TACS PARA O CONTRATO: Seleccione uma tag...

PERMISSÃO DE ACESSO: Todos os Usuários

REGISTRO: Seleccione um registro...

Este bloco define as informações básicas de identificação e o estado atual do contrato.

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

Referência	Código ou identificador personalizado que sua imobiliária usa para nomear o contrato. Facilita a busca e o reconhecimento rápido.	Não
Tipo Contrato	Define a natureza do contrato: anual, temporada, assinatura, entre outros. A seleção do tipo altera os campos disponíveis no restante do formulário.	Sim
Ativo	Indicã se o contrato está em vigor. Contratos inativos deixam de gerar cobranças e repasses.	Sim
Status	Situação operacional do contrato, como "Em Andamento", "Em Aviso Prévio", "Encerrando" ou "Concluído".	Sim
Status de Pagamento	Situação financeira atual do contrato, como "Pagamento em Dia", "Vencido" ou "Nada a pagar". Atualizado automaticamente conforme as faturas são processadas.	Sim
Permissão de Acesso	Define quem pode visualizar este contrato dentro do sistema, útil em ambientes com múltiplas equipes ou filiais.	Não
Empresa	Empresa da imobiliária à qual este contrato está vinculado. Relevante em operações com mais de uma empresa cadastrada.	Não

## 6. Período e valores do contrato anual

Este bloco é exibido para contratos do tipo anual (locação residencial ou comercial com recorrência mensal). Aqui você define as datas de vigência, os valores e as condições de cobrança.

<b>Campo</b>	<b>Descrição</b>	<b>Obrigatório</b>
Início Contrato	Data em que o contrato começa a valer. Define o marco inicial para cálculo de parcelas, reajustes e vigência.	Sim
Duração (Mês)	Quantidade de meses de vigência do contrato. Ao preencher, o sistema calcula automaticamente a data de encerramento.	Não
Fim Contrato	Data prevista para o encerramento. Pode ser preenchida diretamente ou calculada com base na duração informada.	Não

Modalidade	Define o tipo de locação, como residencial, comercial ou industrial. Influencia as regras aplicadas ao contrato.	Não
Recorrência	Define com qual frequência as cobranças são geradas, geralmente mensal. Contratos anuais normalmente usam recorrência mensal.	Não
Valor	Valor original do aluguel definido no contrato. Serve como base para cálculo de reajustes futuros.	Sim
Valor Atual	Valor vigente do aluguel. Pode diferir do valor original após reajustes aplicados ao longo do contrato.	Sim
Vencimento	Data de vencimento da primeira parcela. As demais parcelas seguirão este dia do mês nas competências seguintes.	Sim

O campo "Valor Atual" deve refletir o valor real cobrado no momento do cadastro. Se o contrato passou por reajustes antes de ser inserido no sistema, informe o valor já reajustado neste campo.

## 7. Comissões

Neste bloco, você define como a comissão será paga à imobiliária ou ao corretor responsável pelo contrato.

Campo	Descrição	Obrigatório
1ª Comissão	Percentual ou valor cobrado como comissão na primeira parcela do contrato, geralmente referente à taxa de administração inicial.	Sim
Parcelar Em	Número de parcelas em que a primeira comissão será dividida, caso ela seja parcelada.	Não
A partir	Indica a partir de qual parcela a comissão parcelada começará a ser cobrada.	Não
Comissão Recorrente	Percentual de comissão aplicado mensalmente sobre o valor do aluguel a cada cobrança recorrente.	Sim
Adicionar comissão recorrente na primeira mensalidade	Quando ativado, inclui a comissão recorrente também na primeira fatura, além da 1ª comissão.	Não

Unificar a primeira e segunda parcela	Quando ativado, junta as duas primeiras faturas em uma única cobrança. Útil quando o contrato inicia no meio do mês.	Não
---------------------------------------	--	-----

## 8. Reajuste do contrato

Este bloco define as regras de correção do valor do aluguel ao longo do tempo.

Campo	Descrição	Obrigatório
Índice	Indicador econômico usado como base para o reajuste, como IGP-M, IPCA ou INPC. Define qual variação de preço será aplicada.	Não
Reajuste (meses)	Intervalo em meses entre um reajuste e outro. O valor padrão em contratos anuais é 12 meses.	Não
Próximo Reajuste	Data prevista para o próximo reajuste. O sistema utiliza essa data para gerar alertas na listagem.	Não
Último Reajuste	Data em que o último reajuste foi aplicado ao contrato. Preenchida automaticamente após cada reajuste processado.	Não

O sistema alerta automaticamente na listagem quando um contrato atingiu a data de reajuste e ainda não foi processado. Use o botão "Reajustar" para aplicar o índice selecionado.

## 9. Campos exclusivos para contratos de temporada

Ao selecionar o tipo "Temporada", o formulário exibe campos específicos para esse modelo de locação de curta duração.

Campo	Descrição	Obrigatório
Período da Estadia	Intervalo de datas com início e fim da estadia. Define o período exato em que o imóvel ficará ocupado pelo inquilino.	Sim
Diária	Valor cobrado por dia de ocupação. O sistema calcula o total com base na quantidade de dias do período informado.	Sim

Taxas	Valores adicionais cobrados na locação de temporada, como taxa de limpeza ou condomínio, que somam ao valor da diária.	Não
Comissão	Percentual ou valor da comissão sobre a locação de temporada.	Sim
Sinal	Valor de entrada cobrado antecipadamente para confirmar a reserva do imóvel.	Não

## 10. Envolvidos no contrato

Neste bloco, você vincula as pessoas relacionadas ao contrato além do inquilino principal, como fiadores, procuradores e testemunhas.

Campo	Descrição	Obrigatório
Tipo do Envolvido	Define o papel da pessoa no contrato: fiador, testemunha, procurador, entre outros. Obrigatório ao adicionar um envolvido.	Sim
Porcentagem	Percentual de participação do envolvido, quando aplicável. Usado em casos com mais de um proprietário ou responsável financeiro.	Não

O contrato permite registrar até dois fiadores e duas testemunhas. Esses dados ficam disponíveis para geração de documentos e assinatura eletrônica.

## 11. Resultado após o cadastro

Após salvar, o novo contrato aparece imediatamente na listagem principal. Você pode clicar sobre ele para visualizar os detalhes, editar informações ou acessar as faturas geradas. A coluna "Valor Inicial / Atual" mostrará os dois valores separadamente caso já tenha ocorrido algum reajuste.

Confira se o imóvel, o inquilino e o proprietário estão corretamente vinculados logo após o cadastro. Esses vínculos são essenciais para a geração correta de faturas e repasses.

## 12. Perguntas frequentes

### Posso cadastrar um contrato sem informar a data de encerramento?

Sim. O campo "Fim Contrato" não é obrigatório. Você pode informar apenas a duração em meses e o sistema calculará a data de encerramento automaticamente, ou deixar ambos em aberto e preencher posteriormente.

### O que acontece se eu selecionar "Temporada" em vez de "Anual"?

O formulário muda para exibir os campos específicos de temporada, como período da estadia e valor da diária, em vez dos campos de recorrência mensal e reajuste anual. As regras de cobrança também mudam conforme o tipo selecionado.

### A comissão recorrente é calculada automaticamente em todas as faturas?

Sim. Ao definir o percentual no campo "Comissão Recorrente", o sistema aplica esse percentual sobre o valor do aluguel a cada fatura gerada. Caso queira incluir a comissão também na primeira fatura, ative a opção "Adicionar comissão recorrente na primeira mensalidade".

### **Como sei que um contrato precisa de reajuste?**

O sistema exibe um alerta em destaque na tela de listagem sempre que houver ao menos um contrato com reajuste pendente. Além disso, a coluna "Próximo Reajuste" indica a data programada para cada contrato.

### **Posso vincular mais de um proprietário a um contrato?**

Sim. Na seção de envolvidos, você pode adicionar múltiplos proprietários e definir o percentual de participação de cada um. Isso é importante para que os repasses sejam divididos corretamente entre os proprietários.

### **O que é o campo "Unificar a primeira e segunda parcela"?**

Quando o contrato inicia no meio do mês, pode ser necessário cobrar os dias restantes do mês atual junto com o mês seguinte. Ativar essa opção gera uma única fatura cobrindo os dois períodos, evitando faturas de valor parcial.

---

Revisão #11

Criado 24 março 2026 14:53:45

Atualizado: 21 maio 2026 16:43:01 por João Fronza