

Como funciona a caução no contrato de locação?

A funcionalidade de **Cauções e Garantias** permite registrar e acompanhar a garantia utilizada em contratos de locação diretamente pelo sistema.

Quando a modalidade escolhida é **Caução em dinheiro**, o sistema permite controlar todo o ciclo financeiro da garantia: desde a definição do valor e geração da cobrança até o recebimento, guarda do dinheiro, rendimento, descontos e devolução ao inquilino no encerramento do contrato.

A caução não é considerada uma receita da imobiliária. Trata-se de um valor pertencente ao inquilino que permanece sob custódia durante o contrato e deve ser devolvido ao final, considerando os rendimentos e eventuais valores que precisem ser descontados.

1. Navegação no Módulo

João Neto
joao.neto@apresenta.me

Resumo das cobranças no período selecionado

Resumo das faturas de cobrança para o período selecionado

15.32%
Faturas Recebidas

15.32%

19.37%

65.32%

34 liquidadas

43 A vencer

145 Atrasadas

84.68%
Faturas Pendentes

Aguardando Você

Aprovações a autorizar e tarefas a confirmar

105

Aprovações

0

Tarefas

Aprovação

Alteração de Imóvel

Imóvel ~ Alteração de imóvel #10533 — 1 seção ...

12/08/2026

Aprovar

Aprovação

Cadastro de Imóvel

Imóvel ~ Cadastro de imóvel #10537

10/08/2026

Aprovar

Aprovação

Alteração de Imóvel

Imóvel ~ Alteração de imóvel #10528 — 1 seção ...

07/08/2026

Aprovar

Contas a Pagar em 7 dias

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

	Data	H	Descrição		\$
←	19/07/2026		teste45454		-600
	19/07/2026		3/12		
	08/11/2024		#1610 ~ 370 Repasse ~		-1.500
	20/07/2026		Aluguel ~		
←	08/07/2026		Vivo Telecom Vivo Fibra	bs2	-150
	20/07/2026		16/30		
←	24/07/2026		#2457		2.500
					Total R\$ -34.701,18

Contas a Receber em 7 dias

Resumo das cobranças do dia atual até os próximos 7 dias

	Data	H	Descrição		\$
	18/11/2024		#1632 #9544 ~		
	18/08/2026		22554 Não Pago teste 160x (18/11/2024)		
	18/11/2024		#1632 #9544 ~		
	18/08/2026		22676 Não Pago teste 40x (18/11/2024)		
	18/11/2024		#1617 #9529 ~		
	18/08/2026		22718 Não Pago teste 120x (18/11/2024)		
					Total R\$ 225.971,88

Vendas (VGV)

Volume geral de vendas no ano corrente

54.643.746,19
VGV — Volume Geral de Vendas (2026)

Vendas no ano

44

Índices Imobiliários

Última variação mensal disponível por índice

ÍNDICE	MÊS/ANO	MENSAL	ACUM. 12M
CUB/CE	06/2026	0,15	14,78
CUB/MG	05/2026	0,00	0,00
CUB/PE	05/2026	0,00	0,00

Últimas Notificações

Notividades, solicitações, eventos e tarefas

Todos

Lidos

Não Lidos

O cliente Pedro Paulo preencheu o formulário para cadastro de inquilino
O cliente **Pedro Paulo (56349)** acaba de preencher o formulário para cadastro de inquilino pelo site

12 minutos

A garantia pode ser acompanhada individualmente dentro do contrato ou através da visão geral das cauções da imobiliária. Para isto você vai precisar entrar diretamente dentro do contrato,

quando estiver gerando o mesmo.

Rotina: Financeiro » Contratos » Contrato de Locação » Criar ou Editar um contrato existente

2 .Modalidades de garantia

Na aba de "Garantias e Seguros", você irá verificar que existem os seguintes formatos de garantia:

- Caução em dinheiro;
- Caução em bens ou imóvel;
- Fiador;
- Seguro fiança;
- Título de capitalização;
- Cessão fiduciária;
- Sem garantia.

Somente a modalidade **Caução em dinheiro** possui movimentação financeira dentro da funcionalidade.

Nas demais modalidades, o sistema mantém o registro das informações da garantia, mas não gera cobrança, depósito ou extrato financeiro.

2.1 Caução em dinheiro: modalidade de garantia em que o inquilino entrega um valor em dinheiro para garantir o cumprimento das obrigações do contrato. Esse valor permanece guardado durante a locação e, quando fica sob responsabilidade da imobiliária, pode ser acompanhado pelo sistema desde a cobrança e o depósito até o rendimento e a devolução. Ao final do contrato, o saldo é devolvido ao inquilino, podendo ser descontados valores referentes a débitos ou despesas pendentes.

A garantia deste contrato

[Remover garantia](#)

QUAL É A GARANTIA DESTES CONTRATO?

Caução em dinheiro

O inquilino deposita um valor que fica guardado durante o contrato e é devolvido no fim, corrigido, descontando o que ele ficar devendo.

O que foi combinado

A conta escolhida não tem rendimento automático configurado, então o saldo não será corrigido. Configure em [Financeiro](#) → Configurações → Bancos e Carteiras, no cadastro da conta.

QUANTOS ALUGUÉIS

3

aluguéis

R\$ VALOR DA CAUÇÃO

3.000,00

COM QUEM FICA O DINHEIRO?

Imobiliária

PRAZO PARA DEPOSITAR

__/__/__

EM QUAL CONTA?

Alysson Caução

Quantos Aluguéis: Aqui você informa a quantidade de meses que será cobrado caução, por exemplo eu cobro 2 meses de aluguel você irá colocar a cobrança de 2 meses e o sistema irá calcular no campo "Valor da Caução" o valor referente aos 2 meses de caução.

A Lei do inquilinato permite cobrar até 3 meses de caução, porém o sistema não trava isso, você pode cobrar mais (porque as vezes pode ser negociado), porém é sempre importante verificar o que diz a Lei do Inquilinato.

Com quem fica o dinheiro: Campo aonde você vai definir com quem vai ficar o dinheiro da caução, se com a imobiliária ou com o proprietário.

Prazo para depositar: você irá definir qual o prazo máximo para receber este valor de caução.

Em qual conta: você irá definir e qual conta será depositado este valor.

2.2 Caução em bens ou imóvel: modalidade de garantia em que um bem ou imóvel é utilizado como garantia do cumprimento das obrigações do contrato. Diferente da caução em dinheiro, nesta modalidade não existe valor depositado ou mantido em custódia pela imobiliária; o sistema apenas registra as informações referentes ao bem oferecido como garantia.

A garantia deste contrato

[Remover garantia](#)

QUAL É A GARANTIA DESTES CONTRATO?

Caução em bens ou imóvel

A garantia é um bem ou imóvel dado em garantia. Não há dinheiro guardado — registre aqui a descrição e a matrícula.

R\$ VALOR DA GARANTIA

3.000,00

VIGÊNCIA ATÉ

__/__/__

BEM OU MATRÍCULA DO IMÓVEL

Ex.: Apartamento 302, matrícula 45.112 do 2º RI

OBSERVAÇÕES DESTA GARANTIA

Este contrato não é garantido por fiador nem por seguro fiança. Mostrar assim mesmo

Valor da garantia: informe o valor atribuído ao bem ou imóvel utilizado como garantia do contrato.

Vigência até: informe até qual data essa garantia permanecerá válida.

Bem ou matrícula do imóvel: informe qual é o bem utilizado como garantia ou, no caso de um imóvel, os dados necessários para identificá-lo, como descrição e número da matrícula. Exemplo: *Apartamento 302, matrícula 45.112 do 2º RI.*

Observações desta garantia: campo destinado ao registro de informações complementares sobre a garantia, como condições acordadas, características do bem ou qualquer outra observação relevante para o contrato.

Importante: nesta modalidade não existe cobrança, depósito, rendimento ou controle de saldo, pois nenhum dinheiro fica guardado pela imobiliária. O sistema mantém apenas o registro das informações da garantia.

2.3 Fiador: modalidade de garantia em que uma ou mais pessoas assumem a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações do contrato caso o inquilino não cumpra com o que foi acordado. Nesta modalidade não existe valor de caução depositado ou mantido em custódia pela imobiliária; os fiadores responsáveis devem ser vinculados ao contrato no bloco **Fiadores do Contrato**.

 **A garantia deste contrato** Remover garantia

QUAL É A GARANTIA DESTA CONTRATO? 

Fiador

Uma pessoa se responsabiliza pelo contrato. Cadastre os fiadores no bloco **Fiadores do Contrato**, logo abaixo.

OBSERVAÇÕES DESTA GARANTIA

 **Fiadores do Contrato**

1ª PESSOA FIADORA 

2ª PESSOA FIADORA 

Digite dados da Pessoa e selecione-a...

Digite dados da Pessoa e selecione-a...

Este contrato não é garantido por seguro fiança. [Mostrar assim mesmo](#)

Observações desta garantia: campo destinado ao registro de informações complementares relacionadas à garantia por fiador, como condições acordadas ou outras observações consideradas importantes para o contrato.

1ª Pessoa Fiadora: informe e selecione a pessoa que será cadastrada como primeiro fiador responsável pelo contrato. Caso a pessoa ainda não esteja cadastrada no sistema, utilize o botão + para realizar o cadastro.

2ª Pessoa Fiadora: permite vincular um segundo fiador ao contrato, quando necessário. Assim como no primeiro campo, é possível pesquisar uma pessoa já cadastrada ou utilizar o botão + para realizar um novo cadastro.

Importante: na modalidade **Fiador** não existe cobrança de caução, depósito, conta de custódia ou extrato financeiro da garantia. O sistema mantém o registro da modalidade e das pessoas cadastradas como fiadoras do contrato.

2.4 Seguro fiança: modalidade de garantia em que uma seguradora assume a cobertura das obrigações previstas na apólice caso ocorra inadimplência do inquilino. Nesta modalidade, o contrato registra as informações referentes à garantia e às apólices de seguro vinculadas, sem realizar controle de dinheiro em custódia pela imobiliária.

 Remover garantia

Valor da garantia: informe o valor coberto pelo seguro fiança utilizado como garantia do contrato.

Vigência até: informe a data até a qual o seguro fiança permanecerá válido para o contrato.

Observações desta garantia: campo destinado ao registro de informações complementares relacionadas ao seguro fiança, como condições específicas da contratação ou outras observações importantes.

2.5 Título de capitalização: modalidade de garantia em que o inquilino adquire um título que permanece vinculado ao contrato como garantia durante a locação. Ao final do contrato, o título pode ser resgatado conforme as condições estabelecidas pela instituição responsável.

Remover garantia

Valor da garantia: informe o valor do título de capitalização utilizado como garantia do contrato.

Vigência até: informe a data até a qual o título permanecerá válido como garantia.

Número do título e seguradora: informe o número de identificação do título e a instituição responsável. Exemplo: *Título 8842-1, Icatu Capitalização*.

Observações desta garantia: campo destinado ao registro de informações complementares sobre o título de capitalização, como condições específicas, detalhes do resgate ou outras observações importantes relacionadas à garantia.

Importante: nesta modalidade o sistema registra as informações do título utilizado como garantia, mas não realiza controle de depósito, conta de custódia ou extrato financeiro de caução.

2.6 Cessão fiduciária de aplicação: modalidade de garantia em que uma aplicação financeira do inquilino fica vinculada ao contrato e bloqueada em favor do proprietário durante a locação. Dessa forma, o valor aplicado permanece como garantia para o cumprimento das obrigações previstas no contrato.

A garantia deste contrato

Removegarantia

QUAL É A GARANTIA DESTES CONTRATO?

Cessão fiduciária de aplicação

Uma aplicação financeira do inquilino fica bloqueada em favor do proprietário.

R\$ VALOR DA GARANTIA

3.000,00

VIGÊNCIA ATÉ

__/__/__

APLICAÇÃO E INSTITUIÇÃO

Ex.: CDB 1.204.556, Banco do Brasil

OBSERVAÇÕES DESTA GARANTIA

Valor da garantia: informe o valor da aplicação financeira que ficará vinculada ao contrato como garantia.

Vigência até: informe a data até a qual a cessão fiduciária permanecerá válida como garantia do contrato.

Aplicação e instituição: informe qual aplicação financeira está sendo utilizada como garantia e a instituição financeira responsável. Exemplo: *CDB 1.204.556, Banco do Brasil*.

Observações desta garantia: campo destinado ao registro de informações complementares relacionadas à cessão fiduciária, como condições acordadas, detalhes da aplicação ou outras informações importantes sobre a garantia.

Importante: nesta modalidade, o sistema registra as informações da aplicação utilizada como garantia, mas não realiza controle de depósito, conta de custódia ou extrato financeiro de caução, pois o valor permanece aplicado na instituição financeira.

Sem garantia: modalidade utilizada quando o contrato de locação não possui nenhuma garantia vinculada. Nesse caso, o contrato é registrado sem caução, fiador, seguro fiança ou qualquer outra modalidade de garantia. Essa situação pode ocorrer, por exemplo, em contratos negociados com clientes ou empresas considerados de baixo risco.

A garantia deste contrato

Removegarantia

QUAL É A GARANTIA DESTES CONTRATO?

Sem garantia

Contrato sem garantia. Costuma acontecer em locação para empresa de baixo risco — registre o motivo nas observações.

POR QUE ESTE CONTRATO NÃO TEM GARANTIA?

Por que este contrato não tem garantia?: informe o motivo pelo qual o contrato foi realizado sem nenhuma modalidade de garantia. Utilize este campo para registrar a justificativa ou condição acordada entre as partes.

Importante: como o contrato não possui garantia, não existe cobrança, depósito, valor em custódia, rendimento ou extrato relacionado à garantia.

Depois de fazer toda a configuração da modalidade caução em dinheiro conforme mencionado no tópico acima, você irá salvar o contrato e irá abrir a seguinte tela logo abaixo das garantias:

Esta tela já irá lhe trazer um resumo de como está a situação do caução, este resumo é visto diretamente dentro do contrato, você também pode ver o resumo deste caução em uma tela específica do sistema em: **Financeiro » Cauções e Garantias**, logo você estará nesta tela (se preferir ver desta forma):

Cauções e Garantias

Esta tela mostra o dinheiro de terceiros que a imobiliária está guardando. A caução pertence ao inquilino e é devolvida no fim do contrato, corrigida, descontando o que ele ficar devendo. A garantia de cada contrato é definida na aba Garantias e Seguros do contrato.

Em custódia hoje
R\$ 0,00
soma do saldo de todas as cauções ativas

Rendimento acumulado
R\$ 0,00
pertence ao inquilino

Aguardando depósito
14
combinadas mas ainda não recebidas

Depositadas
0
com valor completo em custódia

Buscar por contrato, imóvel, inquilino...

MODALIDADE
Selecione...

SITUAÇÃO
Selecione...

COM QUEM ESTÁ
Selecione...

CONTA
Selecione...

Buscar

Listando 1 a 50 de 1267 registros

	#	Código	Contrato	Imóvel	Modalidade	Com quem está	R\$ Combinado	R\$ Depositado	% Renc
☐	108798	#2479 435345345	Alto Padrão- para Locação (10491)	Caução em dinheiro	Imobiliária	R\$ 2.000,00			
☐	108793	#2475 435345345	Alto Padrão- para Locação (10509)	Caução em dinheiro	Imobiliária	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00		
☐	107385	#2467 435345345	Apartamento- para Locação (10517)	Sem garantia	—				
☐	107325	#2466 João Fronza (Teste) - Não Utilizar	Condomínio- para Locação (9671)	Sem garantia	—				
☐	104108	#2465 Adele Simpson	Apartamento- com 3 Quartos para Locação - Centro- Ibirama - Sc (10529)	Sem garantia	—				
☐	103804	#2464 Aaaaaa Aaaaa	Casa- com 2 Quartos para Locação - Centro- Rio do Sul - Sc (9923)	Sem garantia	—				
☐	103738	#2463 Aaaaaa Aaaaa	Apartamento- com 5 Quartos para Locação - Laranjeiras- Rio do Sul - Sc (10262)	Sem garantia	—				
☐	103737	#2462 "OUDUOIIOZO DQDLDFORDEDDOOO"	Casa- para Locação - Laranjeiras- Rio do Sul - Sc (9802)	Seguro fiança	—				

Lembrando que: clicando na opção, você irá cair diretamente dentro do contrato.

Agora que sabemos como visualizamos vamos a cobrança, você pode ou "Cobrar do Inquilino" aonde você já faz a cobrança direto dele, clicando nesta opção, já irá aparecer a seguinte tela:

A interface 'Gerar cobrança da caução' apresenta um formulário para configurar a cobrança. No topo, há um ícone de documento com uma seta verde e o título 'Gerar cobrança da caução'. Abaixo, uma caixa de texto azul informa: 'A cobrança vira **fatura do inquilino**, com boleto e baixa automática como qualquer outra. Quando a fatura for paga, o depósito entra sozinho no extrato da caução.' O formulário contém os seguintes campos: 'COMO COBRAR DO INQUILINO?' com uma seta para baixo e uma opção selecionada 'Gerar fatura própria da caução'; 'R\$ VALOR A COBRAR' com o valor '2.000,00'; 'EM QUANTAS VEZES' com o valor '1'; 'VENCIMENTO DA 1ª PARCELA' com campos para dia, mês e ano; e 'ITEM FINANCEIRO' com uma seta para cima e uma opção selecionada 'Locação - Caução'. No rodapé, há dois botões: 'Gerar cobrança' (verde) e 'Fechar' (cinza).

Aonde você pode escolher as seguintes opções:

Como cobrar do inquilino: você pode escolher entre gerar fatura própria do caução, aonde cria no contrato uma fatura separada do aluguel, somente do caução e também "Incluir nas próximas faturas do contrato" aonde inclui automaticamente nas faturas do contrato o item de caução (somente nas próximas).

Valor a cobrar: Valor em reais que você quer gerar nesta cobrança.

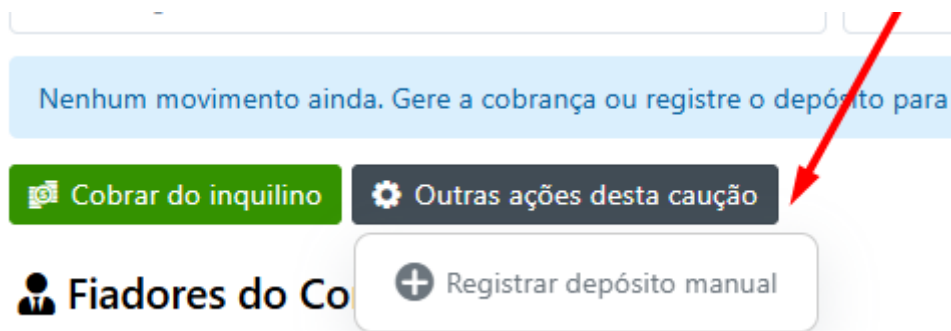
Em quantas vezes: Você irá definir em quantas vezes vai cobrar o caução, se caso escolher incluir nas faturas do contrato ele vai incluir nas próximas faturas do contrato.

Vencimento da 1ª parcela: este somente aparece na opção de "Gerar Fatura própria da caução", que aonde você vai gerar ela separada aí você pode definir um vencimento manualmente.

Item financeiro: aonde você vai definir qual item que vai adicionar nas faturas para cobrar o caução.

Após realizar a cobrança o sistema vai seguir exatamente conforme você solicitou, se gerou própria ele vai criar uma fatura nova conforme você pediu, se incluir na locação o item vai conforme você pediu nas faturas que já existem.

4. Registrando um depósito manual



Existe também a opção de gerar um depósito manual, pensamos da seguinte forma o inquilino foi lá e pagou no dinheiro na sua mão, você pode clicar em "Outras ações desta caução" e depois em sequência "Registrar Depósito Manual"

A modal form titled "Registrar depósito" with a close button (X) in the top right corner. Inside the modal, there is a light blue instruction box: "Use quando o dinheiro entrou **fora do sistema** — transferência direta, dinheiro em espécie ou depósito feito antes do contrato entrar aqui." Below this, there are two input fields: "R\$ VALOR DEPOSITADO" with a question mark icon and a red asterisk, and "DATA DO DEPÓSITO" with a question mark icon, a red asterisk, and a calendar icon. The "VALOR DEPOSITADO" field contains "0,00" and the "DATA DO DEPÓSITO" field contains "__/__/__". Below these fields is a "HISTÓRICO" section with a text area containing the example "Ex.: Transferência recebida em 10/03". At the bottom right of the modal are two buttons: a green "Registrar" button with a checkmark icon and a dark grey "Fechar" button with an X icon.

Valor depositado: você vai definir o valor que ele pagou para você.

Data do depósito: data que ele pagou

Histórico: um breve comentário que você fez para registrar este depósito.

Após isso automaticamente o valor consta no extrato da caução, conforme imagem abaixo:

DATA	MOVIMENTO	HISTÓRICO	VALOR	SALDO
18/08/2026	Depósito	Depósito	R\$ 100,00	R\$ 100,00

[Cobrar do inquilino](#) [Ver extrato](#) [Outras ações desta caução](#)

Você também pode consultar o extrato geral da caução clicando em "**Ver Extrato**"

Depósitos podem ser adicionados conforme o inquilino for lhe pagando.

5. Transferência para conta de custódia

O valor da caução pode ser recebido em uma conta diferente daquela escolhida para mantê-lo guardado.

Por exemplo: a cobrança é recebida na conta utilizada normalmente pela imobiliária, porém a caução deve permanecer em uma conta específica de custódia.

Nessa situação, o sistema identifica que o dinheiro precisa ser transferido.

A transferência deve ser realizada normalmente no banco e, posteriormente, confirmada no sistema.

Ao confirmar, são registrados:

- A saída do valor da conta onde o dinheiro foi recebido;
- A entrada do mesmo valor na conta definida para custódia.

A confirmação da transferência pode ser realizada em Administrativo » Aprovações e Pendências » Tarefas, na pendência Transferência de Caução para a Custódia.

Importante: a confirmação realizada no sistema não movimenta dinheiro no banco. Ela apenas registra a transferência entre as contas. O saldo pertencente ao inquilino continua o mesmo.

6. Consigo recalcular o rendimento na caução?

Sim, basta apenas você clicar em "Outras ações desta caução" e em sequência em Recalcular rendimento, e o sistema se habilitado isso na conta financeira irá fazer o cálculo.

Ao final disto você também pode uma observação e uma data de encerramento, para finalizar basta clicar em **Encerrar caução**. que todo o calculo da caução aparece na aba do contrato, e você poderá ver o extrato.

A tela apresenta uma visão geral da carteira de garantias da imobiliária.

Entre os totais apresentados estão:

- Valor atualmente em custódia;
- Rendimento acumulado;
- Garantias aguardando depósito;
- Garantias depositadas.

Também existem filtros para facilitar a consulta por:

- Modalidade;
- Situação;
- Conta;
- Responsável pela guarda do dinheiro.

9. Perguntas Frequentes

1. O inquilino recebeu dois boletos. Como faço para cobrar a caução junto com o aluguel?

Ao gerar a cobrança, selecione **Incluir nas próximas faturas do contrato**. A opção **Fatura própria** gera uma cobrança separada para a caução.

2. Posso informar mais de três aluguéis como caução?

O sistema permite informar uma quantidade superior a três aluguéis, mas apresenta um aviso antes da gravação.

3. O saldo da caução está diferente do esperado. O que devo fazer?

Utilize a opção de **recalcular** a garantia e confira se alguma fatura foi estornada, excluída ou alterada.

4. O que acontece se uma fatura da caução for estornada ou excluída?

O sistema ajusta automaticamente o extrato e o saldo da caução, retirando o valor que deixou de estar efetivamente pago.

5. A caução foi paga, mas o dinheiro ainda aparece fora da conta de custódia. Por quê?

O pagamento pode ter entrado em uma conta diferente daquela definida para guardar a caução. Nesse caso, é necessário realizar a transferência no banco e confirmar a movimentação no sistema. A confirmação apenas registra a transferência; ela não movimenta dinheiro no banco.

6. A caução não está rendendo. Onde devo verificar?

O rendimento é definido na **conta financeira onde o dinheiro está guardado**, e não diretamente no contrato. Confira se a conta possui rendimento configurado e se o índice necessário já está disponível.