

Como funciona o aluguel garantido?

O aluguel garantido é um recurso dos contratos de locação que assegura o repasse ao proprietário mesmo quando o inquilino não paga dentro do prazo previsto. Em vez de o proprietário ficar sem receber enquanto aguarda a cobrança do inquilino, a imobiliária assume o compromisso de efetuar o repasse em uma data estabelecida, independente da situação do pagamento.

No dia a dia, esse recurso é utilizado em contratos em que a imobiliária oferece ao proprietário uma garantia de recebimento pontual. Você configura quantos meses essa garantia cobre e após quantos dias o repasse é liberado automaticamente, tornando o processo previsível para todas as partes.

As configurações de aluguel garantido ficam dentro do próprio contrato de locação. Uma vez ativada a opção, ela passa a valer para os repasses gerados a partir daquele contrato.

Rotina: Financeiro > Contratos > Contratos de Locação

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% rate for 'Faturas Recebidas' (7 liquidadas, 26 a vencer, 20 atrasadas) and an 86.79% rate for 'Faturas Pendentes'.
- Contas a Pagar em 7 dias:** A table listing payments due within 7 days, totaling R\$ -9.207,92. Items include IPTU, IPTU, teste boleto, Internet, and Carro.
- Contas a Receber em 7 dias:** A table listing payments to be received within 7 days, totaling R\$ +3.000,00, +5.000,00, and +2.163,00. Items include Aluguel and Venda.
- Contratos por Status:** A section showing the total number of contracts by status: 1 'Em Andamento', 1 'Suspensa', and 1 'Outro'.
- Leads:** A section showing lead statistics: 0 'Total', 0 'Arquivados', and 5 'Ignorados'.
- Novos Recursos e Melhorias!** A notification box for 'Apresenta.me - v4.6100 - 08/06/2026' with a message about client experience improvements.

Este GIF mostra o caminho de acesso até a listagem de contratos de locação, onde você pode abrir um contrato existente ou criar um novo para configurar o aluguel garantido.

2. Como funciona

A tela principal exibe todos os contratos cadastrados com informações como situação, status de pagamento, valor, período, imóvel, inquilino e proprietários. A partir dessa listagem, você acessa um contrato específico para ativar ou revisar o aluguel garantido.

Para cada contrato, o sistema acompanha de forma independente se o aluguel garantido está ativo, por quantos meses ele se aplica e qual é o prazo em dias para a liberação automática do repasse ao proprietário.

O aluguel garantido não interfere na cobrança do inquilino. A imobiliária continua cobrando normalmente; a garantia diz respeito apenas ao repasse para o proprietário.

3. Configurando o aluguel garantido no contrato

The screenshot shows the 'Configurações' (Settings) page for a contract in the 'apresentame' system. The user is logged in as João Fronza (MASTER). The page is titled 'Garantias e Seguros' and contains several configuration sections:

- Configurações** (Settings)
- Informações financeiras para a Imobiliária** (Financial information for the Real Estate):
 - MÉTODOS DE COBRANÇA: ApBank
 - CONTA: ApBank
- Informações de Repasse** (Repayment information):
 - COMO FAZER O REPASSE?: Manualmente
 - DIAS APÓS RECEBIMENTO: 0
 - DIA FIXO: 0
- RECIBO DE REPASSE** (Repayment receipt):
 - RECIBO DE REPASSE UNIFICADO: Recibo de Repasse
 - OBSERVAÇÕES PARA A REPASSE: (empty)
- Ativar Aluguel Garantido** (Activate Guaranteed Rent) - highlighted with a red box:
 - Ativar Aluguel Garantido:
 - GARANTIR POR ATÉ: 0 meses
 - LIBERAR APÓS: 1 dias do venc.
- Configurações de Multa/Juros e Descontos** (Penalty/Interest and Discounts configurations):
 - MULTA E JUROS: Usar multa padrão da Empresa
 - DESCONTO DE PONTUALIDADE: Usar desconto padrão da Empresa

Buttons at the bottom: Gravar e Continuar, Gravar e Voltar.

Dentro do formulário do contrato de locação, há um conjunto de campos dedicados ao aluguel garantido. Ao ativar a opção, dois campos complementares ficam disponíveis para definir as regras de prazo e cobertura.

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

Aluguel Garantido	Chave que ativa ou desativa a garantia de repasse neste contrato. Quando ligada, o sistema passa a controlar o repasse ao proprietário com base nos campos abaixo, independente do status de pagamento do inquilino.	Não
Meses de garantia	Quantidade de meses durante os quais a imobiliária garante o repasse ao proprietário. Por exemplo, se definido como 3, a garantia cobre os três primeiros meses do contrato sem pagamento confirmado pelo inquilino.	Sim (quando a opção está ativa)
Liberar após (dias)	Número de dias após o vencimento a partir do qual o repasse é liberado automaticamente ao proprietário, mesmo sem o pagamento do inquilino registrado. Define o prazo de tolerância antes de a garantia ser acionada.	Sim (quando a opção está ativa)

Atenção: ao ativar o aluguel garantido, certifique-se de preencher corretamente os campos de meses e prazo de liberação. Deixar esses valores em branco ou com zero pode causar comportamentos inesperados no repasse ao proprietário.

4. Relação com repasses de proprietários

Quando o aluguel garantido está ativo em um contrato, o módulo de repasses de proprietários considera os prazos configurados para determinar quando o valor deve ser transferido. O proprietário recebe dentro da janela definida, e a imobiliária fica responsável pelo valor até que o inquilino efetue o pagamento.

Contratos com essa opção ativa são identificáveis na listagem de locação, permitindo que gestores acompanhem quais imóveis estão sob esse regime e monitorem eventuais impactos no fluxo de caixa da imobiliária.

Boa prática: use o filtro de status de pagamento na listagem para identificar contratos com aluguel garantido que estejam com pagamento vencido há mais de um mês. Isso ajuda a antecipar a necessidade de acionar a garantia.

5. Perguntas frequentes

O aluguel garantido cobre todos os meses do contrato automaticamente?

Não. A cobertura é limitada à quantidade de meses definida no campo "Meses de garantia". Após esse período, os repasses seguem o regime normal, dependendo do pagamento do inquilino.

O que acontece se o campo "Liberar após (dias)" for definido como zero?

Com zero dias, o repasse seria liberado imediatamente no vencimento, sem nenhum prazo de tolerância. Recomenda-se definir um prazo adequado à política da imobiliária para evitar repasses antes de qualquer tentativa de cobrança do inquilino.

Posso ativar o aluguel garantido em um contrato que já está em andamento?

Sim. O campo pode ser alterado a qualquer momento no formulário do contrato. As regras passam a valer para os repasses gerados a partir da alteração.

O inquilino é informado de que o contrato tem aluguel garantido?

Não. Essa configuração é interna da imobiliária e do proprietário. A cobrança do inquilino segue o fluxo normal do contrato, sem distinção.

O aluguel garantido está disponível para todos os tipos de contrato?

Os campos de aluguel garantido estão presentes nos contratos de locação. Contratos de temporada, venda ou assinatura seguem regras próprias e podem não contar com essa opção da mesma forma.

Revisão #3

Criado 9 junho 2026 14:53:53 por João Fronza

Atualizado: 9 junho 2026 14:56:07 por João Fronza