

Qual a diferença de Renovação e Prorrogação do contrato de locação

Renovação e prorrogação são duas formas diferentes de estender um contrato de locação no sistema. Cada uma tem um propósito específico e produz resultados distintos na gestão do contrato.

Entender a diferença entre elas evita erros na gestão da vigência dos contratos, no cálculo de reajustes e no histórico de cada locação.

Rotina: Financeiro > Contratos > Contratos de Locação

1. Navegação no módulo

The screenshot displays the Apresenta.me dashboard. On the left is a dark sidebar with navigation options: Principal, Apre Melhorias, Minha Conta, Apre Chat, Inteligência Artificial, Administrador, Imóveis, Pessoas, Negócios, Financeiro, Análise de Ficha, Vitorias, Fluxos de Processos, Tickets, Documentos, and Agenda. The main content area is titled 'Resumo das cobranças no período selecionado' and shows a 11.43% increase in 'Faturas Recebidas'. A progress bar indicates 4 liquidated, 4 due, and 27 overdue invoices. To the right, 'Faturas Pendentes' are at 88.57%. Below this are two tables: 'Contas a Pagar em 7 dias' (Total R\$ -10,543,71) and 'Contas a Receber em 7 dias' (Total R\$ 13,730,00). At the bottom, there are three widgets: 'Contratos por Status' (showing 1 'Em Andamento' and 1 'Suspensa'), 'Leads' (showing 0 total, 0 archived, and 5 ignored), and '\$ Funil de Negócios' (showing 70 pending leads).

Este GIF mostra o caminho de acesso até a listagem de Contratos de Locação, ponto de partida para localizar o contrato que você deseja renovar ou prorrogar.

2. Como funciona a listagem de contratos

Métricas de Contratos

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

Contratos por Status de Pagamento

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

#	Tipo	Status	Valor Inicial / Atual	Período	Tags
188 teste ...	Ativo Anual	Em Andamento	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	R\$ 1.200,00 / R\$ 1.200,00	De 01/03/2026 Até 28/02/2027	10 3/12
185	Ativo Anual	Em Andamento	R\$ 5.000,00 / R\$ 5.000,00	De 04/05/2026 Até 03/05/2027	CD 12 1/12
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	R\$ 1.200,00 / R\$ 1.200,00	De 28/04/2026 Até 27/04/2027	15 3/13
172	Ativo Anual	Em Andamento	R\$ 3.200,00 / R\$ 3.200,00	De 15/04/2026 Até 14/04/2027	11 2/12

A tela principal exibe todos os contratos cadastrados. Para cada contrato, você consegue ver a situação atual, o período de vigência, o valor e o inquilino vinculado. É a partir dessa tela que você acessa um contrato específico para aplicar uma renovação ou uma prorrogação.

Use os filtros de busca para localizar rapidamente o contrato pelo código, pelo imóvel ou pelo nome do inquilino antes de executar qualquer ação.

Editando Contrato de Locação #59

Este é um contrato renovado a partir do Contrato #9

Classificação

ID: 59 | REFERÊNCIA: | TIPO CONTRATO: Anual | STATUS: Ativo | STATUS: Aguardando Reajuste

IMÓVEL: Sítio com 2 quartos para Locação, Nereu Ramos - Jaraguá do Sul

INQUILINO (LOCATÁRIO): Michele Larroyd

Data e Recorrência do Contato

INÍCIO CONTRATO: 17/03/2024 | MODALIDADE: Dia de Vencimento | RECORRÊNCIA: Mensalmente | DURAÇÃO (MÊS): 12

Valores do Contrato

VALOR: 5.000,00 | VALOR ATUAL: 6.521,28 | VENCIMENTO: 18/03/2024 | % 1ª COMISSÃO: 70 | PARCELAR EM: 1

% Reajuste do Contrato

ÍNDICE: | REAJUSTE (MESES): | PROXIMO REAJUSTE: | ÚLTIMO REAJUSTE:

Gravar e Continuar | Gravar e Voltar

Menu de Ações:

- Ver / Editar Locação
- Documentos e Configurações
- Detalhes do Contrato
- Histórico do Contrato
- Faturas do Contrato
- Controle de Repasses
- Adicionar despesa para Imóvel
- Alterar Relacionamentos
- Prorrogar Contrato
- Renovar Contrato
- Reajustar Contrato
- Suspender Contrato
- Aviso Prévio
- Rescisão do Contrato
- Deletar Contrato

3. O que é prorrogação

A prorrogação estende a data de término do contrato existente sem criar um novo registro. O contrato continua sendo o mesmo, com o mesmo código e histórico de faturas. Apenas a data de encerramento é ajustada para uma data futura. A coluna "Prorrogado" na listagem indica quando essa ação foi aplicada.

Use a prorrogação quando as condições do contrato permanecem as mesmas e você precisa apenas ampliar o prazo sem alterar nenhuma outra cláusula.

Característica	Comportamento na prorrogação
Contrato	Permanece o mesmo. O código interno não muda e todo o histórico de faturas é preservado.
Data de término	É estendida para a nova data informada. O sistema registra que o contrato foi prorrogado.
Valor e condições	Permanecem iguais. Não há alteração nas cláusulas ou nos valores do contrato.
Indicação visual	A listagem exibe a marcação "Prorrogado" na coluna correspondente para identificar contratos que passaram por essa ação.

Atenção: a prorrogação não substitui um reajuste de valor. Se o valor do aluguel precisar ser atualizado, utilize a função de reajuste separadamente.

4. O que é renovação

A renovação cria um novo contrato a partir do contrato original. O contrato anterior é encerrado e um novo registro é gerado com um código próprio, permitindo que você defina novas condições, novo valor, novo prazo e novas cláusulas para o período seguinte da locação.

O campo interno do novo contrato guarda a referência ao contrato de origem, mantendo o vínculo entre o histórico antigo e o novo período da locação. Use a renovação quando houver mudança de condições: novo valor negociado, nova modalidade de garantia, novo prazo com condições diferentes ou qualquer outra alteração relevante.

Característica	Comportamento na renovação
Contrato	Um novo contrato é criado com código próprio. O contrato anterior é encerrado.
Histórico	O novo contrato mantém referência ao contrato de origem, preservando o vínculo entre os períodos.
Condições	Podem ser totalmente redefinidas: valor, prazo, garantia, comissões e cláusulas.
Faturas anteriores	Permanecem vinculadas ao contrato original encerrado. O novo contrato inicia suas próprias faturas do zero.

Boa prática: use a renovação sempre que houver qualquer alteração nas condições da locação. Isso garante rastreabilidade e clareza no histórico de cada imóvel.

5. Comparativo rápido

A tabela a seguir resume as principais diferenças entre as duas ações para facilitar a decisão no dia a dia.

Critério	Prorrogação	Renovação
Cria novo contrato?	Não	Sim
Altera condições?	Não	Sim, podem ser redefinidas
Histórico de faturas	Continua no mesmo contrato	Separa: antigas no contrato original, novas no contrato novo
Indicação visual na listagem	Coluna "Prorrogado" marcada	Novo registro na listagem
Quando usar	Mesmo valor e mesmas condições, só estende o prazo	Qualquer mudança de condições ou início de novo ciclo formal

Independentemente da opção escolhida, o imóvel permanece vinculado ao contrato ativo. Certifique-se de encerrar corretamente o contrato anterior antes de criar uma renovação para evitar dois contratos ativos para o mesmo imóvel.

6. Perguntas frequentes

Posso prorrogar um contrato e depois renová-lo?

Sim. São ações independentes. Você pode prorrogar o contrato para ganhar tempo na negociação das novas condições e, quando as condições estiverem definidas, realizar a renovação formal com um novo contrato.

A prorrogação afeta o cálculo do próximo reajuste?

A prorrogação apenas estende a data de término. O calendário de reajuste segue a configuração definida no contrato, com base no índice e no intervalo em meses cadastrados. Se necessário, ajuste a data do próximo reajuste manualmente após prorrogar.

Na renovação, preciso cadastrar tudo do zero?

Não. O sistema cria o novo contrato a partir do contrato de origem, aproveitando as informações existentes como base. Você revisa e ajusta apenas o que mudou antes de salvar o novo contrato.

Como identificar na listagem quais contratos foram prorrogados?

A listagem de Contratos de Locação possui a coluna "Prorrogado". Contratos que passaram por essa ação exibem uma marcação nessa coluna, facilitando o controle da carteira.

O contrato renovado aparece como um registro separado na listagem?

Sim. A renovação gera um novo contrato com código próprio. O contrato anterior aparece

encerrado e o novo contrato aparece como registro independente, com o vínculo ao contrato de origem registrado internamente.

Posso alterar o valor do aluguel em uma prorrogação?

A prorrogação não é o recurso indicado para alterar valores. Para atualizar o valor do aluguel, utilize a função de reajuste disponível na listagem de contratos. Caso as condições mudem, prefira a renovação.

Revisão #4

Criado 21 maio 2026 16:53:10 por João Fronza

Atualizado: 21 maio 2026 16:58:02 por João Fronza