

Configurações Gerais

- [Configurações Gerais do Financeiro](#)
- [Configurações de contratos no financeiro](#)
- [Como configurar a central do cliente no financeiro](#)
- [Configurações gerais do ApBank no financeiro](#)
- [Configuração padrão para relatórios no financeiro](#)
- [Entendendo e configurando a régua de cobrança](#)

Configurações Gerais do Financeiro

A aba **Geral** reúne configurações que definem padrões utilizados pelo Financeiro quando nenhuma informação específica é escolhida durante a criação dos lançamentos.

Essas definições influenciam principalmente a classificação dos lançamentos, o envio de documentos financeiros, as receitas consideradas nos relatórios e algumas regras aplicadas aos contratos.

Navegação no Módulo

Bom dia, João

Quinta-feira, 17 de Setembro

23 faturas atrasadas

+ Negócio

Imóvel

Contatos

Editar perfil

6 Reajustes vencidos

4881 Eventos atrasados

2 Tickets atrasados

1 Vistorias atrasadas

31 Leads não lidos

260 Negócios com previsão vencida

4 Documentos aguardando assinatura

1 Pessoas aguardando aprovação

Resumo das cobranças no período selecionado

Resumo das faturas de cobrança para o período selecionado

46%

Faturas Recebidas

48%

8%

46%

23 liquidadas

4 A vencer

23 Atrasadas

54%

Faturas Pendentes

→ Contas a Receber em 7 dias

Resumo das cobranças do dia atual até os próximos 7 dias

17/09/2026	#1214 ~ Escritório, Barragem - Rio do Sul	Marcos Eduardo de Lote Parcelado 12/30		+3.000,00	
20/09/2026	#132 ~ Casa com 2 Quartos, Centro - Rio do Sul	5455 Não Pago Aluguel (17/09/2026 ~ 16/10/2026)	12/36	+1.000,00	
20/09/2026	Kaue Inquilino ~ Inquilino	6224 Não Pago Fatura energia (18/02/2026 ~ 16/10/2026)	1/80	+100,00	
22/09/2026	#184 ~ Alto Padrão com 2 Quartos, Barragem - Rio do	6880 Não Pago Aluguel (30/09/2026 ~ 29/10/2026)	6/12	+1.320,00	

Ver Todos

← Contas a Pagar em 7 dias

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

18/08/2026	18/08/2026	tijolo da obra		-5.000,00	
19/08/2026	19/08/2026	Aluguel do Escritório 24/99		-1.500,00	
24/08/2026	24/08/2026	#138 ~ Apartamento com 3 Quartos para Locação, IPTU 11/11	inter	-50,00	
25/08/2026	25/08/2026	#194 ~ Alto Padrão com 2 Quartos, Barragem - Rio teste agenor 3/6		-1.000,00	
26/08/2026	26/08/2026	Padaria Sonho Nosso Assessoria Jurídica 8/12		-1.000,00	
05/09/2026	05/09/2026	Teste reforma imobiliária teste 2/2		-5.000,00	

Rotina: Configurações > **Financeiro** > aba **Geral**

Após realizar as configurações, utilize **Gravar Informações** para salvar as alterações.

Configurar os Planos de Contas padrão

Planos de Contas **padrão**

Conta Corrente — **Proprietário**

TERCEIROS > PROPRIETÁRIOS

Conta Corrente — **Inquilino**

TERCEIROS > INQUILINOS

Conta Corrente — **Usuário**

TERCEIROS > CORRETORES

Transferências

Transferências

Os Planos de Contas padrão são utilizados quando determinada movimentação não possui uma classificação específica definida.

Campo	Descrição
Conta Corrente — Proprietário	Define o Plano de Contas utilizado como padrão nas movimentações da conta corrente do proprietário.
Conta Corrente — Inquilino	Define o Plano de Contas padrão para movimentações relacionadas à conta corrente do inquilino.
Conta Corrente — Usuário	Define o Plano de Contas padrão utilizado nas movimentações relacionadas ao usuário do sistema.
Transferências	Define o Plano de Contas utilizado como padrão nas transferências entre contas.

Atenção: O preenchimento correto desses campos ajuda a manter os lançamentos classificados e facilita a leitura dos relatórios financeiros por Plano de Contas.

Obrigar Plano de Contas em lançamentos com imóvel

⚙️ Regras de lançamento

☒ Obrigar seleção de Plano de Contas quando informado um imóvel em Lançamentos Avulsos ⓘ

Planos de Contas que podem vincular a algum imóvel *

Selecione o plano de conta... ▾

É possível restringir quais Planos de Contas poderão ser utilizados quando um lançamento avulso possuir um imóvel vinculado.

Campo ou opção	Descrição
Obrigar seleção de Plano de Contas quando informado um imóvel em Lançamentos Avulsos	Faz com que o sistema exija uma classificação específica sempre que um imóvel for informado no lançamento.
Planos de Contas que podem vincular a algum imóvel	Define quais Planos de Contas estarão disponíveis para lançamentos que possuam imóvel vinculado.

Essa configuração pode ser utilizada para evitar que despesas relacionadas a imóveis sejam classificadas em Planos de Contas inadequados.

Definir os dados utilizados no envio de faturas e recibos

☐ Utilizar os dados da imobiliária para enviar faturas ou recibos ⓘ

Opção	Descrição
Utilizar os dados da imobiliária para enviar faturas ou recibos	Quando ativada, utiliza os dados da imobiliária nos envios. Quando desativada, o envio utiliza os dados do usuário logado.

Essa configuração pode ser definida conforme a forma de comunicação utilizada pela imobiliária, permitindo centralizar os envios ou utilizar os dados de cada usuário responsável.

Bloquear a exclusão de faturas divididas

☒ Bloquear a exclusão de faturas divididas 

Opção	Descrição
Bloquear a exclusão de faturas divididas	Impede a exclusão de faturas que tenham sido geradas a partir de uma divisão.

Esse bloqueio pode ser utilizado para preservar o histórico de parcelamentos e negociações realizados com os clientes.

Definir as receitas da 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.

 Receita — Locação 
 RECEITAS > COMISSÕES > Aluguel Anual  

 Receita — Venda 
 RECEITAS > COMISSÕES > Vendas  

 Receita — Assinatura 
Selecione o plano de conta... 

Os campos de receita determinam quais Planos de Contas serão considerados como receita da imobiliária nos respectivos relatórios.

Campo	Descrição
Receita — Locação	Define os Planos de Contas considerados como receita da imobiliária nas operações de locação.
Receita — Venda	Define os Planos de Contas considerados como receita nas operações de venda.
Receita — Assinatura	Define as configurações relacionadas às receitas dos contratos de assinatura.

Essas definições ajudam a separar valores que representam efetivamente uma receita da imobiliária daqueles que apenas transitam pelo Financeiro, como valores destinados aos proprietários.

Atenção: Nos contratos de **Assinatura**, o sistema considera os itens faturáveis do contrato conforme a regra utilizada pelo módulo, podendo apresentar comportamento diferente das receitas de Locação e Venda.

Configurar a multa de rescisão dos contratos de assinatura

% Multa de rescisão de Contratos de Assinatura

Multa dentro da fidelidade ⓘ

%

Multa com desconto comercial ⓘ

%

Também podem ser definidos os percentuais utilizados no cálculo da multa de rescisão dos contratos de assinatura.

Campo	Descrição
Multa dentro da fidelidade	Define o percentual aplicado sobre as mensalidades restantes quando a rescisão ocorre dentro do período de fidelidade.
Multa com desconto comercial	Define o percentual utilizado quando o contrato possui desconto comercial concedido em razão da fidelidade.

Essas configurações são utilizadas pelo sistema no cálculo da rescisão conforme as condições do contrato.

Perguntas frequentes

→ **Os lançamentos estão sendo criados sem Plano de Contas.** Confira os Planos de Contas padrão configurados para proprietário, inquilino, usuário e transferências.

→ **Alterei um Plano de Contas padrão, mas os lançamentos antigos não mudaram.** A configuração é utilizada como padrão para novos lançamentos. Registros já existentes não são alterados automaticamente.

→ **O e-mail da cobrança está sendo enviado com os dados do usuário.** Ative **Utilizar os dados da imobiliária para enviar faturas ou recibos** para utilizar os dados institucionais.

→ **O relatório de resultado não apresenta a receita esperada.** Confira as configurações de **Receita — Locação, Receita — Venda e Receita — Assinatura**.

→ **A receita de Assinatura está diferente das demais operações.** O módulo de Assinatura possui uma regra própria para considerar os itens faturáveis do contrato.

→ **Quero impedir a exclusão de faturas que foram parceladas.** Ative **Bloquear a exclusão de faturas divididas**.

Configurar a referência automática nos contratos

Referência automática

☒ Gerar referência automática para contratos ⓘ

Referência do Contrato Padrão

Prefixo padrão ⓘ *

Tamanho do Incremento ⓘ

✓

✖

A referência automática permite gerar um código sequencial para os contratos que forem cadastrados sem uma referência informada manualmente.

Campo ou opção	Descrição
Gerar referência automática para contratos	Ativa a geração automática de referências para contratos criados sem um código informado manualmente.
Prefixo padrão	Define o texto utilizado antes da numeração automática, como CTR0001 . O preenchimento é obrigatório quando a referência automática estiver ativa.
Tamanho do Incremento	Define a quantidade mínima de dígitos da numeração, completando o valor com zeros à esquerda quando necessário.

Também é possível criar regras específicas conforme o **Tipo de Contrato**.

Campo	Descrição
Tipo de Contrato	Define para quais tipos de contrato aquela regra será utilizada. É possível selecionar mais de um tipo.
Prefixo	Define um prefixo específico para os contratos da regra, como LOC0001 ou VEN0001.
Tamanho do Incremento	Define o tamanho mínimo da numeração utilizada pela regra.

Por exemplo, contratos de locação podem utilizar referências como **LOC0001**, enquanto contratos de venda utilizam **VEN0001**. A configuração padrão pode continuar sendo utilizada para os demais tipos.

Atenção: A referência automática é aplicada somente quando o contrato é criado sem uma referência informada manualmente.

Configurar os padrões da locação mensal

Padrões financeiros para Contratos de Locação Mensal

Empresa ⓘ

Apresenta.me

Conta ⓘ

ApBank

Aluguel (Proprietário) ⓘ

→ P~ Locação - Aluguel

Comissão (Imobiliária) ⓘ

P~ Locação - Comissão

Primeira Comissão (Imobiliária) ⓘ

P~ Locação - Comissão

Usar Endereço do Imóvel para Registro de Boletos

☐

Esses campos definem os padrões financeiros utilizados nos contratos de locação mensal.

Campo ou opção	Descrição
Empresa	Define a empresa financeira utilizada como padrão no contrato.
Conta	Define a conta financeira padrão utilizada para as movimentações do contrato.
Aluguel (Proprietário)	Define o item financeiro utilizado para representar o valor do aluguel destinado ao proprietário.
Comissão (Imobiliária)	Define o item financeiro utilizado para representar a comissão ou taxa de administração da imobiliária.
Primeira Comissão (Imobiliária)	Define o item financeiro utilizado para a comissão inicial ou taxa de intermediação do contrato.
Usar Endereço do Imóvel para Registro de Boletos	Faz com que o endereço do imóvel seja utilizado no registro do boleto em vez do endereço do inquilino.

Atenção: Os **Itens Financeiros** definem como os valores serão distribuídos e classificados. Uma configuração incorreta pode afetar lançamentos, comissões e repasses gerados posteriormente.

Configurar os padrões da locação por temporada

Padrões financeiros para Contratos de Temporada

Empresa ⓘ

Apresenta.me

Conta ⓘ

ApBank

Aluguel (Proprietário) ⓘ

→ P~ Temporada - Aluguel

Comissão (Imobiliária) ⓘ

P~ Temporada - Comissão

Taxa de Serviço (Imobiliária) ⓘ

→ P~ Taxa de Serviço/Limpeza

Percentual do Sinal ⓘ

0

Prazo de Reserva ⓘ

0

dias

☒ Liberar reserva direta no site para contratos de Temporada ⓘ

☐ Usar Endereço do Imóvel para Registro de Boletos

Os contratos de temporada possuem configurações próprias para suas movimentações e reservas.

Campo ou opção	Descrição
Empresa	Define a empresa financeira padrão utilizada nos contratos de temporada.

Conta	Define a conta financeira que receberá as movimentações.
Aluguel (Proprietário)	Define o item financeiro utilizado para o valor destinado ao proprietário.
Comissão (Imobiliária)	Define o item financeiro utilizado para a comissão da imobiliária.
Taxa de Serviço (Imobiliária)	Define o item financeiro utilizado para a taxa de serviço cobrada na locação.
Percentual do Sinal	Define qual percentual do valor total será cobrado como sinal da reserva.
Prazo de Reserva	Define por quantos dias a reserva poderá permanecer aguardando aprovação.
Liberar reserva direta no site	Permite que o cliente realize a reserva diretamente pelo site ou Central do Cliente.
Usar Endereço do Imóvel para Registro de Boletos	Utiliza o endereço do imóvel para o registro das cobranças.

Atenção: Quando o **Prazo de Reserva** é ultrapassado sem aprovação, o contrato de temporada pode ser cancelado automaticamente.

Configurar a rescisão dos contratos

⊗ Rescisão de Contratos

🔗 Plano de Contas de Comissão ⓘ

⚙️ 🔗 Item de Multa de Rescisão ⓘ

■ RECEITAS > COMISSÕES > Aluguel Anual

👤 → 🏠 ~ Multa

As configurações de rescisão determinam quais classificações serão utilizadas de acordo com quem solicita o encerramento do contrato.

Campo	Descrição
Plano de Contas de Comissão	Define o Plano de Contas utilizado para gerar a comissão quando a rescisão é solicitada pelo proprietário.
Item de Multa de Rescisão	Define o item financeiro utilizado para gerar a cobrança de multa quando a rescisão é solicitada pelo inquilino.

Dessa forma, o sistema pode aplicar tratamentos diferentes conforme o responsável pela solicitação da rescisão.

Configurar os modelos utilizados no reajuste

Reajuste de Contratos

Modelo de e-mail ao inquilino ⓘ

Informe de Reajuste de Contrato ⓘ

Modelo de e-mail ao proprietário ⓘ

Informe de Reajuste de Contrato ⓘ

Os modelos configurados ficam disponíveis como padrão durante o processo de reajuste do contrato.

Campo	Descrição
Modelo de e-mail ao inquilino	Define o modelo utilizado para comunicar o reajuste ao inquilino.
Modelo de e-mail ao proprietário	Define o modelo utilizado para comunicar o reajuste ao proprietário.

Esses modelos ficam previamente selecionados no processo de reajuste, facilitando o envio das comunicações.

Configurar o desconto de pontualidade

% Desconto por Pontualidade

Desconto retido pela imobiliária ⓘ

Desconto Pontualidade Retido

Desconto em faturas avulsas ⓘ

Desconto da Imobiliária

Desconto em faturas de locação ⓘ

Desconto do Proprietário

Os itens de desconto definem como o valor concedido será tratado conforme quem absorve o desconto.

Campo	Descrição
Desconto retido pela imobiliária	Define o item utilizado quando o valor do desconto permanece com a imobiliária.
Desconto em faturas avulsas	Define o item utilizado quando o desconto concedido em uma fatura avulsa é assumido pela imobiliária.
Desconto em faturas de locação	Define o item utilizado para os descontos aplicados às faturas de locação, conforme quem deverá absorver o valor.

Atenção: Apesar de estarem relacionados ao desconto de pontualidade, esses campos representam **fluxos financeiros diferentes**. A configuração do contrato determina quem será responsável por absorver o desconto.

Configurar multas e comissões adicionais

Multas e comissões adicionais

Item Padrão — Multas/Juros/Mora ⓘ *

Item Padrão — Comissões Adicionais ⓘ

👤 → 🏠 ~ Multa - Imobiliária

👤 → 🏠 ~ Comissão - Adicional

Também é possível definir itens financeiros padrão para acréscimos e comissões extras.

Campo	Descrição
Item Padrão — Multas/Juros/Mora	Define o item financeiro utilizado nos valores acrescentados às faturas por atraso. O preenchimento é obrigatório.
Item Padrão — Comissões Adicionais	Define o item utilizado para registrar comissões adicionais, quando aplicável.

Perguntas frequentes

- **Os contratos estão sendo criados sem referência.** Ative **Gerar referência automática para contratos** e configure o prefixo e o tamanho do incremento.
- **Quero utilizar referências diferentes para locação e venda.** Crie regras específicas por **Tipo de Contrato**, definindo um prefixo para cada situação.
- **O repasse ao proprietário foi gerado incorretamente.** Confira principalmente os itens configurados em **Aluguel (Proprietário)** e **Comissão (Imobiliária)**.
- **O contrato de temporada foi cancelado automaticamente.** Verifique o **Prazo de Reserva**. Quando o prazo configurado é ultrapassado sem aprovação, o contrato pode ser cancelado.
- **A rescisão não gerou a cobrança esperada.** Confira quem foi informado como solicitante. O sistema utiliza configurações diferentes para rescisões solicitadas pelo proprietário e pelo inquilino.
- **O desconto de pontualidade foi descontado da parte errada.** Confira no contrato quem deve absorver o desconto e revise os itens configurados nesta aba para cada situação.
- **Altere os padrões, mas os contratos antigos continuam com as configurações anteriores.** Essas definições são utilizadas como padrão para novos contratos. Para registros já existentes, utilize os recursos de alteração disponíveis na listagem de contratos.

Como configurar a central do cliente no financeiro

A aba **Central do Cliente** reúne as configurações que definem o acesso de inquilinos e proprietários à área restrita do site.

Nela é possível controlar quais informações ficarão disponíveis para cada perfil, como recibos, demonstrativos, cobranças, informações de inadimplência e comunicados.

Navegação no Módulo

Bom dia, João

Quinta-feira, 17 de Setembro

23 faturas atrasadas

+ Negócio

Imóvel

Contatos

Editar perfil

6 Reajustes vencidos

4881 Eventos atrasados

2 Tickets atrasados

1 Vistorias atrasadas

31 Leads não lidos

260 Negócios com previsão vencida

4 Documentos aguardando assinatura

1 Pessoas aguardando aprovação

Resumo das cobranças no período selecionado

Resumo das faturas de cobrança para o período selecionado

46%

Faturas Recebidas

46%8%46%

23 liquidadas4 A vencer23 Atrasadas

54%

Faturas Pendentes

→ Contas a Receber em 7 dias

Resumo das cobranças do dia atual até os próximos 7 dias

→	17/09/2026	#1214 - Escritório, Barragem - Rio do Sul	Marcos Eduardo de Lote Parcelado	12/30		+3.000,00	
	17/09/2026	#132	#1344 - Casa com 2 Quartos, Centro - Rio do Sul	Aluguel (17/09/2026 ~ 16/10/2026)	12/36	+1.000,00	
	18/02/2026	6224	Kaue Inquilino	Inquilino	1/80	+100,00	
	22/09/2026	#184	#1404 - Alto Padrão com 2 Quartos, Barragem - Rio do	Aluguel (30/09/2026 ~ 29/10/2026)	6/12	+1.320,00	

Ver Todos

← Contas a Pagar em 7 dias

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

←	18/08/2026		tijolo da obra		-5.000,00	
←	19/08/2026		Aluguel do Escritório	24/99	-1.500,00	
←	24/08/2026	#138	#1354 - Apartamento com 3 Quartos para Locação,	IPTU	11/11	-50,00
←	04/08/2026	#194	#1400 - Alto Padrão com 2 Quartos, Barragem - Rio	teste agenor	3/6	-1.000,00
←	26/08/2026		Padaria Sonho Nosso	Assessoria Jurídica	8/12	-1.000,00
←	16/08/2026		Teste	reforma imobiliária teste	2/2	-5.000,00

Rotina: Configurações > **Financeiro** > aba **Central do Cliente**

Após realizar as configurações, utilize **Gravar Informações** para salvar as alterações.

Ativar a Central do Cliente

☒ Utilizar a Central do Cliente 

Opção	Descrição
Utilizar a Central do Cliente	Ativa a área restrita destinada aos clientes e disponibiliza o respectivo acesso nos menus do site.

Quando essa opção estiver desativada, inquilinos e proprietários não terão acesso à Central do Cliente.

Configurar os recibos disponíveis

Recibos

☒ 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

É possível definir quais tipos e modelos de recibo ficarão disponíveis para cada perfil.

Campo ou opção	Descrição
Recibo para clientes	Permite que inquilinos gerem recibos referentes às faturas pagas pela Central do Cliente.
Modelos de Recibos habilitados para o cliente utilizar	Define quais modelos poderão ser utilizados pelos clientes na geração dos recibos.
Recibo para proprietário	Permite que proprietários gerem recibos relacionados aos repasses recebidos.
Modelos de Recibos para repasse	Define quais modelos de recibo de repasse ficarão disponíveis para o proprietário.

Atenção: Os campos de modelos permitem selecionar várias opções. Somente os modelos definidos nessa configuração serão disponibilizados para utilização na Central do Cliente.

Configurar o Demonstrativo de Imposto de Renda

Demonstrativo de Imposto de Renda

Ano inicial

A partir de 2023

☒ Esconder valor de comissão no IR do inquilino

☐ Esconder informações do proprietário no IR do inquilino

As configurações do demonstrativo determinam a partir de quando ele ficará disponível e quais informações poderão ser ocultadas.

Campo ou opção	Descrição
Ano inicial	Define a partir de qual ano os demonstrativos ficarão disponíveis na Central do Cliente.
Esconder valor de comissão no IR do inquilino	Oculto do demonstrativo do inquilino os valores relacionados à comissão da imobiliária.
Esconder informações do proprietário no IR do inquilino	Oculto do demonstrativo do inquilino os dados relacionados ao proprietário.

Essas opções permitem disponibilizar o demonstrativo ao cliente sem necessariamente apresentar todas as informações envolvidas na operação.

Definir o que o proprietário pode visualizar

 Extrato do **proprietário**

☒ Exibir **pagamentos em atraso do locatário** para o proprietário  ☐ Exibir **Cobranças de Locação** para o proprietário 

Também é possível controlar quais informações relacionadas à locação serão exibidas para o proprietário.

Opção	Descrição
Exibir pagamentos em atraso do locatário para o proprietário	Permite que o proprietário consulte faturas vencidas e ainda não pagas dos contratos relacionados aos seus imóveis.
Exibir Cobranças de Locação para o proprietário	Disponibiliza ao proprietário a área com as cobranças de locação dos seus imóveis. Quando desativada, essa opção deixa de aparecer no menu.

Essas configurações permitem adaptar a Central do Cliente conforme a forma de operação da imobiliária e o nível de informação que será disponibilizado ao proprietário.

Configurar comunicado aos clientes

 Comunicado aos **clientes**

 Texto do comunicado 

 Formatos ▾ Parágrafo ▾ 11pt ▾ **B** *I* 

☐ Mostrar como **aviso ao entrar** (uma vez por texto) 

A Central do Cliente também permite exibir comunicados para inquilinos e proprietários.

Campo ou opção	Descrição
Texto do comunicado	Define a mensagem que será apresentada na Central do Cliente enquanto houver conteúdo preenchido.
Mostrar como aviso ao entrar (uma vez por texto)	Exibe o comunicado em uma janela no primeiro acesso do cliente. Após ser fechado, o aviso somente será exibido novamente quando o texto for alterado.

Esse recurso pode ser utilizado para avisos gerais, mudanças de atendimento, orientações financeiras, períodos de plantão ou outras comunicações importantes.

Atenção: Alterar o conteúdo do comunicado faz com que o aviso seja considerado novo e volte a ser apresentado aos usuários.

Perguntas frequentes

→ **O cliente não encontra a área restrita no site.** Verifique se a opção **Utilizar a Central do Cliente** está ativada.

→ **O inquilino não consegue gerar recibos.** Ative **Recibo para clientes** e selecione pelo menos um modelo em **Modelos de Recibos habilitados para o cliente utilizar**.

→ **Um modelo de recibo interno está aparecendo para o cliente.** Remova esse modelo da lista de modelos habilitados para utilização na Central do Cliente.

→ **O inquilino está visualizando a comissão da imobiliária no demonstrativo de IR.** Ative **Esconder valor de comissão no IR do inquilino**.

→ **Quero ocultar as informações do proprietário no demonstrativo do inquilino.** Ative **Esconder informações do proprietário no IR do inquilino**.

→ **O proprietário está visualizando atrasos do inquilino e não quero disponibilizar essa informação.** Desative **Exibir pagamentos em atraso do locatário para o proprietário**.

→ **A área de cobranças desapareceu do menu do proprietário.** Verifique se **Exibir Cobranças de Locação para o proprietário** está ativada.

→ **Preciso enviar um aviso geral para os clientes.** Preencha o **Texto do comunicado** e, quando necessário, ative **Mostrar como aviso ao entrar**.

→ **O comunicado não aparece novamente para quem já o fechou.** O aviso é exibido uma vez para cada conteúdo. Altere o texto para que ele seja apresentado novamente.

Campo ou opção	Descrição
Reservar saldo para pagamentos de contas agendados	Faz com que os valores necessários para pagamentos futuros sejam reservados na Conta ApBank. Quando desativada, esses pagamentos deixam de comprometer previamente o saldo disponível.
Reservar com antecedência de ... dias	Define com quantos dias de antecedência o valor de um pagamento agendado passará a ser reservado. O padrão informado é de 30 dias .

Por exemplo, se a antecedência estiver configurada em **30 dias**, um pagamento agendado para daqui a dois meses ainda não reservará saldo. A reserva será aplicada quando a data do pagamento entrar nessa janela.

O valor reservado pode ser consultado no painel de **Saldo** da Conta ApBank, dentro do grupo **Pagamentos de Contas**.

Atenção: Quando a reserva estiver desativada, valores comprometidos com pagamentos agendados podem continuar aparecendo como disponíveis. Isso pode permitir que outras operações, como o saque automático, utilizem um saldo que já possui destino definido.

Configurar a negativingação automática

Negativingação automática de faturas em atraso

☒ Solicitar negativingação automaticamente para faturas em atraso

☐ Solicitar após o vencimento em

10

dias

A negativingação automática permite que o sistema solicite diariamente a negativingação de faturas vencidas que atendam às regras configuradas.

Campo ou opção	Descrição
Solicitar negativingação automaticamente para faturas em atraso	Ativa a rotina automática de solicitação de negativingação.
Solicitar após o vencimento em ... dias	Define quantos dias de atraso a fatura deve possuir antes de entrar na rotina. O padrão informado é de 10 dias .

Para que uma fatura seja considerada pela rotina, algumas condições precisam ser atendidas.

Condição	Descrição
Cobrança registrada no ApBank	Somente faturas registradas por meio da Conta ApBank participam da rotina.
Prazo de atraso atingido	A quantidade de dias em atraso precisa atingir o valor configurado.

Negativação automática habilitada no contrato	Contratos configurados para não participar da rotina são ignorados.
--	---

Atenção: Cada solicitação de negativação possui custo de **R\$ 9,90**, descontado do saldo da Conta ApBank. Considere esse custo ao definir o prazo e a utilização da rotina automática.

Definir exceções por contrato

A configuração da aba ApBank é geral, mas contratos específicos podem ser retirados da rotina automática.

Tipo de contrato	Configuração
Contrato de Locação	A opção Negativação Automática permite definir se as faturas daquele contrato participarão da rotina.
Contrato de Assinatura	A opção Desabilitar Negativação Automática permite retirar aquele contrato da rotina automática.

Mesmo quando a negativação automática estiver desabilitada para determinado contrato, a solicitação **manual** poderá continuar disponível diretamente na fatura, quando ela atender às condições necessárias.

Perguntas frequentes

→ **O saldo disponível do ApBank parece maior do que deveria.** Verifique se **Reservar saldo para pagamentos de contas agendados** está ativado e confira a quantidade de dias configurada para a reserva.

→ **O saque automático utilizou um valor que seria usado em um pagamento agendado.** Verifique se a reserva de saldo está ativa e se o pagamento já estava dentro da janela de antecedência configurada.

→ **Um pagamento agendado para daqui a dois meses ainda não reservou saldo.** Ele pode estar fora da janela definida em **Reservar com antecedência de ... dias**. O valor será reservado quando entrar nesse período.

→ **Uma fatura vencida não entrou na negativação automática.** Verifique se ela está registrada no ApBank, se já atingiu o prazo de atraso configurado e se o contrato permite a negativação automática.

→ **Quero utilizar a negativação automática somente em alguns contratos.** Mantenha a rotina geral ativa e desabilite a negativação automática individualmente nos contratos que devem ficar de fora.

→ **Quanto custa cada solicitação de negativação?** O valor informado é de **R\$ 9,90** por solicitação, descontado do saldo da Conta ApBank.

Configuração padrão para relatórios no financeiro

A aba **Relatórios** permite definir quais opções serão selecionadas automaticamente ao abrir determinados demonstrativos financeiros.

Essas configurações funcionam como padrões de preenchimento, facilitando a geração recorrente dos relatórios e ajudando a manter uma configuração mais uniforme entre os usuários.

Navegação no Módulo

Bom dia, João

Quinta-feira, 17 de Setembro

23 faturas atrasadas

+ Negócio

Imóvel

Contatos

Editar painel

6 Reajustes vencidos

4881 Eventos atrasados

2 Tickets atrasados

1 Vistorias atrasadas

31 Leads não lidos

260 Negócios com previsão vencida

4 Documentos aguardando assinatura

1 Pessoas aguardando aprovação

Resumo das cobranças no período selecionado

Resumo das faturas de cobrança para o período selecionado

46%

Faturas Recebidas

46%8%46%

23 liquidadas4 A vencer23 Atrasadas

54%

Faturas Pendentes

> Contas a Receber em 7 dias

Resumo das cobranças do dia atual até os próximos 7 dias

17/09/2026

18/09/2026

#1214 ~ Escritório, Barragem - Rio do Sul Marcos Eduardo de Lote Parcelado 12/30

+3.000,00

17/09/2026

20/09/2026

#132 #1344 ~ Casa com 2 Quartos, Centro - Rio do Sul Não Pago 5455 Aluguel (17/09/2026 ~ 16/10/2026) 12/36 30d

+1.000,00

18/02/2026

20/09/2026

Kauê Inquilino Inquilino 6224 Não Pago Fatura energia (18/02/2026 ~ 1/80 1d

+100,00

22/09/2026

22/09/2026

#184 #1404 ~ Alto Padrão com 2 Quartos, Barragem - Rio do Não Pago 6880 Aluguel (30/09/2026 ~ 29/10/2026) 6/12 30d

+1.320,00

Ver Todos

< Contas a Pagar em 7 dias

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

18/08/2026

18/08/2026

tijolo da obra

-5.000,00

19/08/2026

19/08/2026

Aluguel do Escritório 24/99

-1.500,00

24/08/2026

24/08/2026

#138 #1354 ~ Apartamento com 3 Quartos para Locação, IPTU 11/11

-50,00

04/08/2026

25/08/2026

#194 #1400 ~ Alto Padrão com 2 Quartos, Barragem - Rio teste agenor 3/6

-1.000,00

26/08/2026

26/08/2026

Padaria Sonho Nosso Assessoria Jurídica 8/12

-1.000,00

16/08/2026

05/09/2026

Teste reforma imobiliária teste 2/2

-5.000,00

Rotina: Configurações > **Financeiro** > aba **Relatórios**

Após realizar as configurações, utilize **Gravar Informações** para salvar as alterações.

Definir as opções padrão dos relatórios

Opções marcadas por **padrão** nos relatórios

Demonstrativo de Locações ⓘ
Saldo diferente de Zero x Mostrar Contatos x Conta Bancária x ▼

Demonstrativo de Imóveis ⓘ
Saldo diferente de Zero x Mostrar Contatos x Conta Bancária x ▼

Nesta aba é possível definir quais opções deverão aparecer previamente selecionadas ao acessar os demonstrativos.

Campo	Descrição
Demonstrativo de Locações	Define quais opções serão marcadas automaticamente ao abrir o Demonstrativo de Locações.
Demonstrativo de Imóveis	Define quais opções serão marcadas automaticamente ao abrir o Demonstrativo de Imóveis.

Os dois campos permitem selecionar **mais de uma opção**.

As escolhas realizadas aqui serão carregadas como padrão sempre que o relatório for aberto, mas poderão ser alteradas antes da emissão.

Como os padrões são aplicados

As configurações definidas nesta aba funcionam apenas como uma seleção inicial.

Por exemplo, se a imobiliária normalmente gera o **Demonstrativo de Locações** sempre com as mesmas informações, essas opções podem ser deixadas previamente configuradas para evitar que precisem ser selecionadas manualmente em cada emissão.

Isso também ajuda a manter uma configuração semelhante entre os usuários que geram os mesmos relatórios.

Atenção: As opções configuradas nesta aba **não ficam bloqueadas**. Quem estiver gerando o relatório poderá marcar ou desmarcar qualquer opção antes da emissão.

Perguntas frequentes

→ **O relatório está abrindo com opções diferentes das que utilizamos normalmente.**

Ajuste as opções padrão nesta aba para definir quais campos deverão aparecer selecionados ao abrir o demonstrativo.

→ **Configurei as opções aqui, mas consigo alterá-las no relatório.** Esse é o comportamento esperado. A configuração define apenas os valores inicialmente selecionados e não impede alterações durante a geração.

→ **Cada usuário está gerando o relatório com opções diferentes.** Defina nesta aba uma configuração padrão para que todos iniciem o demonstrativo com a mesma seleção.

→ **Quero alterar os filtros utilizados no relatório.** Os filtros são definidos diretamente na tela do respectivo relatório. Esta aba controla somente as opções selecionadas por padrão.

Entendendo e configurando a régua de cobrança

A **Régua de Cobrança** permite automatizar o envio de lembretes e cobranças relacionados às faturas, utilizando regras configuradas para diferentes momentos do vencimento.

Cada regra define **quando a mensagem será enviada, quais faturas serão consideradas e qual canal será utilizado**. Depois de configurada e ativada, a rotina é executada automaticamente pelo sistema.

Navegação no Módulo

A interface do módulo de cobrança apresenta uma barra superior com o nome de usuário "Bom dia, João", a data "Quinta-feira, 17 de Setembro" e um alerta de "23 faturas atrasadas". Abaixo, há uma barra de navegação com botões para "Negócio", "Imóvel", "Contatos" e "Editar painel".

O painel principal é dividido em seções:

- Resumo das cobranças no período selecionado:** Mostra um gráfico de progresso com 46% de faturas recebidas (verde), 8% a vencer (amarelo) e 46% atrasadas (vermelho). Um ícone de alerta indica que 54% das faturas estão pendentes.
- Contas a Receber em 7 dias:** Lista as cobranças próximas, incluindo:
 - 17/09/2026: Lote Parcelado 12/30, valor de +3.000,00.
 - 20/09/2026: Aluguel (17/09/2026 ~ 12/36 ~ 16/10/2026), valor de +1.000,00.
 - 20/09/2026: Fatura energia (18/02/2026 ~ 1d), valor de +100,00.
 - 22/09/2026: Aluguel (30/09/2026 ~ 29/10/2026), valor de +1.320,00.
- Contas a Pagar em 7 dias:** Lista as obrigações próximas, incluindo:
 - 18/08/2026: tijolo da obra, valor de -5.000,00.
 - 19/08/2026: Aluguel do Escritório 24/99, valor de -1.500,00.
 - 24/08/2026: IPTU 11/11, valor de -50,00.
 - 04/08/2026: teste agenor 3/6, valor de -1.000,00.
 - 26/08/2026: Assessoria Jurídica 8/12, valor de -1.000,00.
 - 16/08/2026: Teste reforma imobiliária teste 2/2, valor de -5.000,00.

Rotina: Configurações > **Financeiro** > aba **Régua de Cobrança**

Atenção: Esta aba possui um botão próprio para salvar as configurações. Utilize **Gravar Informações** no rodapé da Régua de Cobrança.

Qual é o horário de envio das cobranças

O sistema envia os avisos programados de cobrança todos os dias a partir das **9 horas da manhã**.

As regras configuradas são processadas diariamente a partir das **9 horas da manhã**.

O horário de início do envio é definido pelo sistema e não pode ser configurado individualmente em cada regra.

Ativar a Régua de Cobrança

  **Ativar Régua de Cobrança**, para o sistema enviar as cobranças automaticamente

Antes de criar os envios automáticos, a própria Régua de Cobrança precisa estar ativada.

Opção	Descrição
Ativar Régua de Cobrança	Habilita a execução automática das regras cadastradas. Quando desativada, nenhuma regra será executada, mesmo que esteja individualmente ativa.
Adicionar nova regra	Cria uma nova regra de envio dentro da régua.

Cada regra representa um **momento específico de comunicação** com o cliente.

Por exemplo, podem existir regras diferentes para enviar um lembrete antes do vencimento, um aviso no próprio vencimento e novas cobranças após o atraso.

Definir quando a regra será executada

1º CONFIGURAÇÕES DA COBRANÇA

Dias

5

Ação desejada

Antes do Vencimento

Método de Cobrança

ApBank

Registrado

CONFIGURAÇÕES DE ENVIO

Método de envio

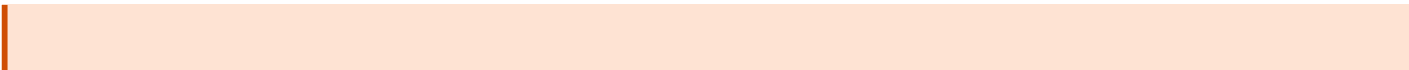
WhatsApp Business

Ignorar fins de semana e feriados

Ativo

A execução da regra é definida pela relação entre a data atual e o vencimento da fatura.

Campo	Opção	Descrição
Ação desejada	Antes do Vencimento	Executa a regra determinado número de dias antes do vencimento.
Ação desejada	No dia do Vencimento	Executa a regra na própria data de vencimento.
Ação desejada	Depois do Vencimento	Executa a regra determinado número de dias após o vencimento.
Dias	—	Define quantos dias antes ou depois do vencimento a regra deverá ser executada.



Atenção: Ao selecionar **No dia do Vencimento**, o campo **Dias** fica desabilitado, pois a regra será executada exatamente na data de vencimento.

Definir quais faturas participarão da regra

Também é possível limitar a regra conforme as características da cobrança.

Campo ou opção	Descrição
Método de Cobrança	Define quais métodos de cobrança serão considerados pela regra. É possível selecionar mais de um.
Registrado	Faz com que a regra considere apenas faturas registradas no banco ou cobranças que utilizem método PIX, conforme o comportamento do sistema.

Essa configuração é importante quando a mensagem depende de uma cobrança já disponível para pagamento.

Por exemplo, caso a mensagem envie o boleto ao cliente, pode ser necessário limitar a regra às faturas que já possuam cobrança registrada.

Configurar o método de envio

Cada regra também determina por qual canal o cliente receberá a mensagem.

Método de envio	Descrição
E-mail	Envia a cobrança por e-mail utilizando o Template de E-mail configurado na regra.
WhatsApp Business	Envia a mensagem pelo canal de WhatsApp Business disponível na configuração.
Apre.Chat	Envia a mensagem pelo Apre.Chat utilizando o respectivo template. A disponibilidade depende do plano contratado.

Outras opções podem ser utilizadas para controlar o comportamento do envio.

Opção	Descrição
Anexar o Boleto na mensagem	Anexa o boleto à mensagem quando o método utilizado permitir.
Ignorar fins de semana e feriados	Impede que a regra envie cobranças nessas datas.
Não criar atendimento	No Apre.Chat, permite enviar a mensagem sem criar um novo atendimento quando não existir um atendimento aberto.

Exemplo de uma Régua de Cobrança

Uma mesma régua pode possuir várias regras para diferentes momentos da cobrança.

Momento	Canal	Exemplo de utilização
5 dias antes	E-mail	Enviar um lembrete antecipado com o boleto anexado.
No vencimento	WhatsApp	Informar que a cobrança vence naquele dia.
3 dias depois	E-mail	Enviar o primeiro aviso de cobrança em atraso.
15 dias depois	Apre.Chat	Iniciar uma comunicação posterior para acompanhamento ou negociação.

Esses valores são apenas um exemplo de organização. A quantidade e o intervalo das regras devem ser definidos conforme o processo de cobrança utilizado pela imobiliária.

Atenção: Cada regra representa uma nova mensagem enviada ao cliente. Evite criar disparos muito próximos ou redundantes para não gerar excesso de comunicações.

Gerenciar as regras

Ativar **Régua de Cobrança**, para o sistema enviar as cobranças automaticamente

+ Adicionar nova regra

CONFIGURAÇÕES DA COBRANÇA

Dias

5

Ação desejada

Antes do Vencimento

Método de Cobrança

ApBank

Registrado

CONFIGURAÇÕES DE ENVIO

Método de envio

WhatsApp Business

Ignorar fins de semana e feriados

Ativo

As regras já cadastradas podem ser ativadas, duplicadas ou removidas.

Ação	Descrição
Ativo / Inativo	Define se aquela regra será executada. Quando inativa, permanece cadastrada, mas deixa de realizar envios.
Duplicar	Cria uma cópia da regra para facilitar a criação de uma configuração semelhante.
Remover	Exclui a regra da Régua de Cobrança.

Atenção: Quando a intenção for apenas interromper temporariamente um envio, utilize **Inativo** em vez de remover a regra. Dessa forma, ela poderá ser utilizada novamente sem precisar ser recriada.

Perguntas frequentes

- **A Régua de Cobrança não enviou nenhuma mensagem.** Verifique se **Ativar Régua de Cobrança** está habilitado, se a regra está **Ativa**, se o método de cobrança da fatura está contemplado, se a regra exige registro e se a opção de ignorar fins de semana ou feriados interferiu no envio.
- **Em que horário as cobranças são enviadas?** O processamento das regras começa diariamente a partir das **9 horas da manhã**. Esse horário não é configurável por regra.
- **Não consigo anexar o boleto à mensagem.** O recurso de anexo não está disponível para o método **WhatsApp**. Utilize outro canal compatível quando precisar enviar o documento.
- **A opção Apre.Chat não aparece.** A disponibilidade desse método depende do plano contratado possuir o Apre.Chat.
- **O campo Dias está desabilitado.** Isso acontece quando a ação selecionada é **No dia do Vencimento**, pois não existe quantidade de dias a informar.
- **O cliente está recebendo mensagens demais.** Revise as regras cadastradas e desative os disparos redundantes ou muito próximos.
- **Quero interromper temporariamente todas as cobranças automáticas.** Desative **Ativar Régua de Cobrança**. As regras permanecerão cadastradas e poderão voltar a ser utilizadas quando a régua for reativada.
- **Onde salvo as alterações da Régua de Cobrança?** Utilize **Gravar Informações** no rodapé da própria aba.