

Contrato de Venda

- [Como cadastrar um contrato de venda](#)
- [Como criar aditivos aos contratos de venda](#)

Como cadastrar um contrato de venda

O **Contrato de Venda** registra as principais informações de uma transação imobiliária, como compradores, proprietários, imóvel, valor da venda, comissão da imobiliária e divisão dos valores entre os envolvidos.

A partir desse contrato, o sistema permite gerar as faturas da comissão, controlar os repasses aos corretores e utilizar as informações nos processos de **VGV** e **DIMOB**.

Diferente do contrato de locação, o contrato de venda não possui cobrança recorrente. O faturamento está relacionado principalmente à **comissão da venda**, que pode ser distribuída entre diferentes pagadores.

Navegação no Módulo

Boa tarde, João

Quarta-feira, 16 de Setembro

25 faturas atrasadas

+ Negócio

Imóvel

Contatos

Editar painel

1 Repasses com erro

1 Faturas vencendo hoje

6 Reajustes vencidos

4881 Eventos atrasados

2 Tickets atrasados

1 Vistorias atrasadas

32 Leads não lidos

261 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

36.73%

Faturas Recebidas

36.73%

12.24%

51.02%

18 liquidadas

6 A vencer

25 Atrasadas

63.27%

Faturas Pendentes

Contas a Receber em 7 dias

Resumo das cobranças do dia atual até os próximos 7 dias

16/09/2026

#151

#1184 - Sítio com 2 Quartos, Nereu Ramos - Jaraguá

6476

Não Pago

Venda contrato #151

16/12/2025 ~ 10/10

1d

+14.400,00

17/09/2026

#1214

Escritório, Barragem - Rio do Sul - Marcos Eduardo

5455

Não Pago

Lote Parcelado

12/30

+3.000,00

17/09/2026

#132

#1344 - Casa com 2 Quartos, Centro - Rio do Sul

5455

Não Pago

Aluguel

17/09/2026 ~ 12/36

+1.000,00

18/02/2026

#184

Kaue Inquilino - Inquilino

6224

Não Pago

Fatura energia

18/02/2026 ~ 1d

+100,00

22/09/2026

#184

#1404 - Alto Padrão com 2 Quartos, Barragem - Rio

6880

Não Pago

Aluguel (30/09/2026 ~ 29/10/2026)

6/12

+1.320,00

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

28/08/2026

31/08/2026

#207

#1449 - Casa com 2 quartos para Locação - Repasse ~ Aluguel ~ Casa com 2 quartos para Locação - Progresso

-2.403,33

Rotina: Financeiro > **Contratos** > **Contratos de Venda** > Para iniciar um novo cadastro, clique em **Adicionar**.

Contratos de Venda

Buscar por código, referência, imóvel, comprador, proprietário, anotações...

+ Adicionar

Situação

Pessoas

Imóvel

Prazo

Cobrança

Valores

Ações

Métricas de Contratos

Por situação

Por status

Contratos por Status de Pagamento

Ativo

29

70.73%

R\$ 4.247.119,52

Concluído

12

29.27%

R\$ 753.800,00

Pré-Reservado

0

0.00%

R\$ 0,00

Reservado

0

0.00%

R\$ 0,00

Pausado

0

0.00%

R\$ 0,00

Mais de três meses Vencido

16

55.17%

R\$ 2.298.035,10

Nada a pagar

11

37.93%

R\$ 1.445.084,42

Menos de um mês Vencido

1

3.45%

R\$ 480.000,00

Mais de um mês Ve

1

3.45%

R\$ 24.000,00

Para iniciar um novo cadastro, clique em **Adicionar**.

Cadastrando a venda - Aba Dados da venda

Empresa *

Referência ⓘ

Negócio ⓘ

Imóvel *

Apresenta.me

Ian Natanael

Casa com 2 quartos para Locação - Zona Sul 1451

Data da Venda *

Assinado em

Valor da Venda *

% Comissão ⓘ *

Valor da Comissão ⓘ *

03/09/2026

R\$ 11.500.000,00

% 6,3355%

R\$ 728.584,42

Ativo ⓘ

Responsável pelo Contrato *

Tags para o Contrato

Ativo

Ian Gonçalves

Selecione uma tag...

Mais informações do contrato ^

Na aba **Venda**, são preenchidas as principais informações da transação.

Campo	Descrição
Empresa	Define a empresa responsável pelo contrato. O preenchimento é obrigatório.
Referência	Permite informar um código ou identificação interna utilizada pela imobiliária.
Negócio	Permite vincular o contrato ao negócio do funil que originou a venda.
Imóvel	Define o imóvel negociado. O preenchimento é obrigatório.
Data da Venda	Define a data em que a venda foi realizada. O preenchimento é obrigatório.
Assinado em	Permite registrar a data de assinatura do contrato.
Valor da Venda	Define o valor total da transação. O preenchimento é obrigatório.
Ativo	Define a situação do contrato dentro da imobiliária.
Responsável pelo Contrato	Define o usuário responsável pelo contrato. O preenchimento é obrigatório.
Tags para o Contrato	Permite adicionar identificações para facilitar a organização e localização do contrato.

Valores de comissão da venda

A comissão da imobiliária pode ser informada em **percentual** ou **valor**.

Os dois campos são recalculados automaticamente entre si conforme as informações da venda.

% Comissão ⓘ *

\$ Valor da Comissão ⓘ *

% 6,3355%

R\$ 728.584,42

Campo	Descrição
Percentual da Comissão	Define qual percentual do valor da venda corresponde à comissão da imobiliária.
Valor da Comissão	Define diretamente o valor financeiro da comissão.

Atenção: Utilize a trava no campo que não deve ser recalculado automaticamente durante alterações na comissão.

Complementos da venda

Tipo de Contrato ⓘ *

Escritura/Registro ▾

Retenção de NFS ⓘ

% %

Permissão de Acesso ⓘ

Todos os Usuários ▾

Despachante ⓘ

+ Digite dados da Pessoa e selecione-a... ▾

Procurador Proprietário ⓘ

+ Digite dados da Pessoa e selecione-a... ▾

Também podem ser configuradas informações complementares relacionadas à transação.

Campo	Descrição
Tipo de Contrato	Define a modalidade utilizada na venda. O preenchimento é obrigatório.
Retenção de NFS	Define o percentual de retenção de impostos relacionado à nota fiscal de serviço.
Permissão de Acesso	Define quais usuários poderão visualizar o contrato na listagem e nos relatórios.
Despachante	Permite informar o profissional responsável por auxiliar os envolvidos nos processos relacionados à transação.
Procurador Proprietário	Permite informar a pessoa que representa o proprietário por meio de procuração.

Definindo Compradores e proprietários do imóvel

Compradores do Imóvel ⓘ

1º Comprador * 100 % +

Augusto Souza Silva 1663 ▾ % 100

+ Adicionar mais um Comprador

Proprietários do Imóvel ⓘ

1º Proprietário * 100 % +

Augusto Souza Silva 1663 ▾ % 100

+ Adicionar mais um Proprietário

O contrato pode possuir mais de um comprador e mais de um proprietário. Para cada pessoa, é possível definir sua participação percentual na transação.

Grupo	Descrição
Compradores do Imóvel	Permite adicionar as pessoas do tipo Comprador relacionadas à aquisição do imóvel.

Proprietários do Imóvel	Permite adicionar as pessoas do tipo Proprietário responsáveis pela venda.
Percentual	Define a participação de cada pessoa na transação.

Para gerar as faturas da comissão, é necessário possuir compradores ou proprietários cadastrados no contrato, pois são essas pessoas que poderão ser utilizadas como pagadores durante o rateio do faturamento.

Comissionados da venda - corretor que vai receber valores sobre a comissão da imobiliária

☆ Tipo do Envolvido *	🔗 Tipo do Item *	👤 Corretor *	% Comissão	💰 Valor *
Corretor Vendedor	🏠 ~ Venda - Repasse de Comissão	🌐 Ian Gonçalves	40	291.433,77
📄 Gerado por regra de item padrão				
☆ Tipo do Envolvido *	🔗 Tipo do Item *	👤 Corretor *	% Comissão	💰 Valor *
Diretor	🏠 ~ Venda - Repasse de Comissão	🌐 Ian Gonçalves	20	145.716,88
☆ Tipo do Envolvido *	🔗 Tipo do Item *	👤 Corretor *	% Comissão	💰 Valor *
Parceria	👤 → 🏠 ~ Venda - Comissão direta ao Corretor	🌐 Eduardo Hoegen	5	36.429,22

Os comissionados representam os usuários ou corretores que participarão da divisão da comissão da venda.

Campo	Descrição
Tipo do Envolvido	Define o papel desempenhado pelo profissional na venda, como captador, vendedor ou outro tipo configurado.
Tipo do Item	Define como vai ser paga a comissão, se vai direto para o corretor ou se vai ser repassada.
Corretor	Define o corretor relacionado à comissão.
Comissão	Define o percentual da comissão destinado ao envolvido.
Valor	Apresenta ou permite definir o valor correspondente à comissão do envolvido.

Os campos de percentual e valor são recalculados entre si conforme as alterações realizadas.

Importante também entender a importância do campo “Tipo do Item”: quando selecionado “Comissão direta ao corretor”, o valor do corretor não conta no repasse de comissão e nem no cálculo de comissionamento. Já o item “Repasse de Comissão” conta: ele entra diretamente como uma comissão a ser paga pela imobiliária.

Gerando as parcelas de comissão - Aba de Financeiro

A aba Financeiro fica disponível após a gravação do contrato. Você irá gerar as faturas. Para isso, clique em “Gerar Parcelas”.

Em Andamento

Vence em 5 dias

R\$ 100.000,00

Valor da Venda

R\$ 10.000,00

Comissão (10,00%)

R\$ 500,00

Valor do Corretor

R\$ 6.000,00

Total a Repassar

R\$ 3.500,00

Total da Imobiliária

Faturas do Contrato

Gerar Parcelas

Criar Fatura

Ações

Data

Descrição

Detalhes

Valor

Este contrato ainda não tem faturas. Use Gerar Parcelas para ratear a comissão entre os pagadores, ou Criar Fatura para lançar uma cobrança avulsa.

Neste momento irá abrir o rateio do faturamento, onde você irá definir quem paga a comissão (definir pagador, quantidade de parcelas, vencimento e método de cobrança) e irá visualizar quem recebe comissão sobre aquela fatura. Se tudo estiver de acordo, clique em “Gerar Faturas”.

Rateio de Faturamento

212

R\$ 10.000,00

Comissão da Venda

R\$ 500,00

Direto ao Corretor

R\$ 9.500,00

A Faturar

R\$ 9.500,00

Distribuído

R\$ 0,00

Saldo a Distribuir

Quem paga a comissão

Dividir Igual

Adicionar Pagador

Pagador

Valor

Parc.

1º Vencimento

Cobrança

1º

Augusto Souza Silva ~ Comprador

R\$ 9.500,00

+

1

16/09/2026

ApBank

Parcela única de R\$ 9.500,00

1 fatura será criada

Atualizar

Pagador	Parcela	Vencimento	Valor	Repassa
Augusto Souza Silva	1/1	16/09/2026	R\$ 9.500,00	R\$ 6.000,00
Total			R\$ 9.500,00	R\$ 6.000,00

A comissão é lançada na fatura no item Comissão - Cliente, configurado na empresa. O repasse usa o item de cada comissionado.

Gerar Faturas

Fechar

No topo também você pode identificar de forma mais clara como ficou todo o rateio:

R\$ 10.000,00

Comissão da Venda

R\$ 500,00

Direto ao Corretor

R\$ 9.500,00

A Faturar

R\$ 9.500,00

Distribuído

R\$ 0,00

Saldo a Distribuir

Informação	Descrição
Comissão total	Apresenta o valor total da comissão calculada sobre a venda.
Recebido direto pelo corretor	Apresenta valores recebidos diretamente pelo corretor e que não precisam ser cobrados do cliente.
Já faturado	Apresenta a soma das faturas já geradas para o contrato.
A faturar	Apresenta o valor que ainda precisa ser cobrado.
Distribuído	Apresenta quanto já foi distribuído entre os pagadores configurados.

Saldo	Apresenta quanto ainda falta distribuir para completar o faturamento.
-------	---

Dividindo a cobrança entre pagadores, no caso de haver mais de um

Ainda na aba de rateio, se, por exemplo, tiver mais de um pagador, você pode fazer o rateio entre eles.

Quem paga a comissão

Dividir Igual

+ Adicionar Pagador

Pagador	Valor	Parc.	1º Vencimento	Cobrança
1º Augusto Souza Silva ~ Comprador	R\$ 4.750,00	1	16/09/2026	ApBank
Parcela única de R\$ 4.750,00				
2º Augusto Souza Silva ~ Comprador	R\$ 4.750,00	1	16/09/2026	ApBank
Parcela única de R\$ 4.750,00				

Augusto Souza Silva: R\$ 9.500,00 em 2 linhas

A comissão pode ser distribuída entre compradores e proprietários cadastrados no contrato.

Campo	Descrição
Pagador	Define quem será responsável pelo pagamento daquela parte da comissão.
Valor	Define o valor atribuído ao pagador.
Parcelas	Define em quantas cobranças o valor será dividido.
1º Vencimento	Define a data de vencimento da primeira parcela.
Cobrança	Define o método utilizado para cobrança das faturas.

Também estão disponíveis atalhos para agilizar a distribuição:

Opção	Descrição
Dividir Igual	Distribui igualmente o valor entre os pagadores configurados.
Adicionar Pagador	Adiciona uma nova pessoa ao rateio da cobrança.
Atualizar	Recalcula a prévia do faturamento considerando os valores atuais do contrato e das comissões.

Após tudo conferido, a fatura gerada fica desta forma:

Em Andamento Vence em 5 dias	R\$ 100.000,00 Valor da Venda	R\$ 10.000,00 Comissão (10,00%)	R\$ 500,00 Valor do Corretor	R\$ 6.000,00 Total a Repassar	R\$ 3.500,00 Total da Imobiliária
---------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------

Faturas do Contrato

03/09/2026

16/09/2026

#212

#1451 ~ Casa com 2 quartos para Locação - Zona Sul

A Augusto Souza Silva

A Inquilino

7264

Não Pago

Venda contrato #212 (03/09/2026 ~ 03/09/2026)

7d

+9.500,00

Exportar

Colunas

Listando 1 a 1 de 1 registros

50

<<

1

>>

Lançamentos do Contrato

+ Lançamento

Remove

Repassar comissões

Data

Descrição

Detalhes

Valor

Nenhum lançamento interno ligado a este contrato até agora. Os repasses de comissão aparecem aqui quando forem gerados.

50

<<

1

>>

Atenção: As faturas somente podem ser geradas quando o **Saldo** da distribuição chegar a **R\$ 0,00**. Caso exista valor faltando ou excedente, ajuste o rateio antes de continuar.

Atenção: A empresa precisa possuir o **Item para Venda** configurado para que as faturas sejam criadas. Essa configuração fica em **Configurações > Empresas > aba Financeiro**.

Caso algum valor seja alterado depois da geração da prévia, utilize **Atualizar** antes de confirmar o faturamento.

Aba de Documentos

Documentos (1)	+ Adicionar Documento
----------------	-----------------------

1°

Contrato de compra e venda de Imóvel - eduardo

Anexos avulsos para este contrato da Venda

Enviar Arquivos

✓ Marcar

Remove

Download

Arraste aqui os arquivos do Contrato de Venda, ou clique em Enviar Arquivos...

Documentos para Assinatura Digital

+ Adicionar Documento

Ações

Status

Assinaturas

Documento

Envolvidos

Nenhum documento para assinatura · Documentos enviados para assinatura digital aparecem aqui.

+ Adicionar Documento

Vistorias

+ Adicionar Vistoria

Remove

Data

Tipo da Vistoria

Status

Imóvel

Contrato

Tags

Nenhuma vistoria encontrada · Vistorias de entrada, saída e periódicas aparecem aqui.

+ Adicionar Vistoria

A aba **Documentos** reúne os arquivos e documentos relacionados à transação.

Recurso	Descrição
Anexos avulsos	Permite armazenar arquivos relacionados ao contrato.
Assinatura digital	Permite disponibilizar documentos para assinatura eletrônica.
Vistorias	Apresenta as vistorias vinculadas ao contrato de venda.

Os anexos avulsos permitem adicionar até **100 arquivos**, com limite de **20 MB por arquivo**.

Complementos

Em Andamento

Vence em 5 dias

R\$ 100.000,00

Valor da Venda

R\$ 10.000,00

Comissão (10,00%)

R\$ 500,00

Valor do Corretor

R\$ 6.000,00

Total a Repassar

R\$ 3.500,00

Total da Imobiliária

Regras fiscais e de cobrança

Nota Fiscal de Serviço

Métodos de Cobrança

Conta

Será gerada manualmente

ApBank

ApBank

☐ DIMOB

☐ Ocultar PIX na tela de pagamento

Testemunhas do Contrato

Primeira Testemunha

Segunda Testemunha

Digite dados da Pessoa e selecione-a...

Digite dados da Pessoa e selecione-a...

Anotações Gerais para o Contrato

Observações internas para a Imobiliária

Cláusulas adicionais sobre a venda

Dados do Registro

Equipe de Vendas

Selecione uma Equipe...

A aba **Complementos** concentra configurações adicionais relacionadas à venda.

Campo	Descrição
Nota Fiscal de Serviço	Define as regras relacionadas à emissão de nota fiscal para o contrato.
DIMOB	Define se as informações da venda serão consideradas na geração da DIMOB.
Ocultar PIX na tela de pagamento	Ocultar a opção de pagamento via PIX quando aplicável.
Testemunhas	Permite cadastrar a primeira e a segunda testemunha utilizadas nos documentos.
Observações internas para a Imobiliária	Permite registrar informações de uso interno.
Cláusulas adicionais sobre a venda	Permite adicionar informações contratuais complementares.

Equipe de Vendas	Permite relacionar a equipe responsável pela negociação.
-------------------------	--

Perguntas frequentes

- **Mudei o valor da comissão e o percentual também mudou. Como evitar?** Utilize a trava ao lado do campo que deve permanecer fixo antes de realizar a alteração.
- **O botão para gerar as faturas não está disponível.** Verifique se o **Saldo** do rateio está em **R\$ 0,00**. Todo o valor da comissão precisa estar distribuído entre os pagadores.
- **O sistema informa que não existem compradores ou proprietários.** Cadastre os envolvidos na aba **Venda** antes de realizar o faturamento.
- **O sistema solicita a configuração do Item para Venda.** Configure o item em **Configurações > Empresas > aba Financeiro** e depois abra novamente o rateio.
- **O valor da venda foi renegociado e aumentou. Como faço a alteração?** Utilize o **Aditivo de valor** e escolha como o acréscimo deverá ser tratado nas faturas.
- **Após o aditivo, os relatórios de VGV de períodos anteriores também mudaram.** Os relatórios utilizam o valor atual registrado no contrato, portanto alterações no valor podem refletir nas informações apresentadas.
- **A aba Financeiro está desabilitada.** As áreas de faturas e lançamentos ficam disponíveis após a gravação inicial do contrato.
- **Onde acompanho o repasse das comissões aos corretores?** Utilize o atalho disponível na aba **Financeiro** para acessar o saldo de comissões relacionado ao contrato.

Como criar aditivos aos contratos de venda

O **aditivo** permite alterar condições de um contrato de venda já existente sem precisar criar um novo contrato.

Esse recurso é utilizado principalmente quando o valor da venda sofre um acréscimo depois que o contrato já foi cadastrado ou as faturas da comissão já foram geradas.

Navegação no Módulo

Boa tarde, João

Quarta-feira, 16 de Setembro

25 faturas atrasadas

+ Negócio

Imóvel

Contatos

Editar painel

1 Repasses com erro

1 Faturas vencendo hoje

6 Reajustes vencidos

4881 Eventos atrasados

2 Tickets atrasados

1 Vistorias atrasadas

32 Leads não lidos

261 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

36.73%

Faturas Recebidas

36.73%

12.24%

51.02%

18 liquidadas

6 A vencer

25 Atrasadas

63.27%

Faturas Pendentes

Contas a Receber em 7 dias

Resumo das cobranças do dia atual até os próximos 7 dias

16/12/2025	#151	#1184 - Sítio com 2 Quartos, Nereu Ramos - Jaraguá	+14.400,00
16/09/2026	6476	Não Pago Venda contrato #151 (16/12/2025 ~ 10/10 1d	
17/09/2026	#1214	Escritório, Barragem - Rio do Sul Marcos Eduardo	+3.000,00
17/09/2026		Lote Parcelado 12/30	
17/09/2026	#132	#1344 - Casa com 2 Quartos, Centro - Rio do Sul	+1.000,00
20/09/2026	5455	Não Pago Aluguel (17/09/2026 ~ 12/36 30d	
18/02/2026	6224	Kaue Inquilino Inquilino	+100,00
20/09/2026		Fatura energia (18/02/2026 ~ 1d	
22/09/2026	#184	#1404 - Alto Padrão com 2 Quartos, Barragem - Rio	+1.320,00
22/09/2026	6880	Não Pago Aluguel (30/09/2026 ~ 6/12 30d	

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
18/08/2026			
19/08/2026		Aluguel do Escritório 24/99	-1.500,00
19/08/2026			
24/08/2026	#138	#1354 - Apartamento com 3 Quartos para Locação, IPTU 11/11	-50,00
24/08/2026			
04/08/2026	#194	#1400 - Alto Padrão com 2 Quartos, Barragem - Rio teste agenor 3/6	-1.000,00
25/08/2026			
26/08/2026		Padaria Sonho Nosso	-1.000,00
26/08/2026		Assessoria Jurídica 8/12	
28/08/2026	#207	#1449 - Casa com 2 quartos para Locação -	
31/08/2026		Repasso ~ Aluguel ~ Casa com 2 quartos para Locação - Progreso	-2.403,33

Rotina: Financeiro > Contratos > Contratos de Venda >

Aplicando o aditivo ao contrato

Você irá clicar no botão de engrenagem e, em seguida, vai clicar em “Criar Aditivo”, conforme a imagem abaixo.

Contratos de Venda

Buscar por código, referência, imóvel, comprador, proprietário, anotações...

+ Adicionar

Situação

Pessoas

Imóvel

Prazo

Cobrança

Valores

Ações (1)

Métricas de Contratos

Ativo

29

70.73%

R\$ 4.247.119,52

Concluído

12

29.27%

R\$ 753.800,00

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

16

55.17%

R\$ 2.298.035,10

Nada a pagar

11

37.93%

R\$ 1.445.084,42

Menos de um mês Vencido

1

3.45%

R\$ 480.000,00

Mais

1

3.45%

R\$ 480.000,00

	#	Status	Valor da Venda	Imóvel	Compradores	Telefones dos Compradores	Proprietário
	212	Contrato sem Faturas	R\$ 728.584,42 6,34% R\$ 11.500.000,00	Casa com 2 quartos para Locação - Zona Sul (1451)	Augusto Souza Silva	(47) 99644-8362	Augusto
	211	Contrato sem Faturas	R\$ 28.000,00 10,00% R\$ 280.000,00	Casa com 3 Quartos à Venda, Santana - Rio do Sul (1412 - Ref: 1013)	Augusto Souza Silva	(47) 99644-8362	Augusto
	209	Em Andamento Menos de um mês Vencido	R\$ 480.000,00 4,00% R\$ 12.000.000,00	Casa com 2 quartos, 1 suite - Progresso, Rio do Sul (1450)	Augusto Souza Silva	(47) 99644-8362	Augusto
	196	Contrato sem Faturas	R\$ 68.000,00 8,00% R\$ 850.000,00	Sítio com 3 quartos, 1 suite - Rio do Oeste (1421)	Bento Iago Augusto Araújo	(47) 3984-7590	Carlo
	194	Contrato sem Faturas	R\$ 35.000,00 10,00% R\$ 350.000,00	Alto Padrão com 2 Quartos, Barragem - Rio do Sul (1400)	Caio Nunes	(44) 3256-8944	Marle
	192	Contrato sem Faturas	R\$ 7.500,00 5,00% R\$ 150.000,00	Apartamento com 1 Quarto para Locação - Barragem Eeee (1248 - Ref: Caio0101)	Renan	(47) 4747-4747	Ricard
	190	Em Andamento	R\$ 180.000,00 10,00%	Alto Padrão com 4 Quartos à Venda, Budag -	Nelson Danilo Santos	(47) 99972-3187	Levi C

Na primeira etapa, devem ser informados os valores relacionados à alteração do contrato.

Aditivo de Contrato de Venda 209

Valor atual do contrato

R\$ 12.000.000,00

Valor do acréscimo *

R\$ 1.500,00

Novo valor do contrato (resultante) ?

R\$ 12.001.500,00

Info

Acréscimo de R\$ 1.500,00 sobre o contrato.

Campo	Descrição
Valor atual do contrato	Apresenta o valor registrado atualmente no contrato. O campo é apenas informativo.
Valor do acréscimo	Define quanto será acrescentado ao contrato. O valor deve ser maior que zero.
Novo valor do contrato	Apresenta automaticamente o novo total, considerando o valor atual somado ao acréscimo informado.

Aplicando o acréscimo nas faturas

Como aplicar o acréscimo nas faturas ? *

Não editar faturas

Não editar faturas

Distribuir nas faturas a partir de...

Criar uma nova fatura

Após informar o valor, deve ser definido como o acréscimo será tratado nas faturas do contrato.

Ao escolher “Distribuir a partir de uma fatura”, o sistema pede a partir de qual fatura:

Como aplicar o acréscimo nas faturas ⓘ *

Distribuir nas faturas a partir de... ▾

Distribuir o acréscimo a partir da fatura ⓘ *

#7127 ~ R\$120,00 ~ Boleto de multa ~ Vencimento: 25/08/2026 ▾

Opção	Descrição
Não editar faturas	Altera somente o valor total do contrato, sem modificar ou criar faturas.
Distribuir a partir de uma fatura	Distribui igualmente o valor do acréscimo entre as faturas em aberto a partir da fatura selecionada, incluindo-a.
Criar uma fatura extra	Gera uma nova fatura com o valor do acréscimo, sem alterar as faturas existentes. O vencimento e a competência são definidos com a data atual.

Ao utilizar **Criar uma fatura extra**, a tela de manutenção da nova fatura é aberta após a confirmação do aditivo.

Atenção: Ao selecionar **Não editar faturas**, o valor total do contrato ficará maior que a soma das faturas existentes. Relatórios como **VGV** e **DIMOB** utilizam o valor atual do contrato, e não necessariamente a soma das cobranças emitidas.

Comissão sobre o acréscimo

☒ Recalcular a comissão do corretor sobre o acréscimo ⓘ

Caso o valor adicional também deva gerar comissão para o corretor, utilize a opção correspondente.

Opção	Descrição
Recalcular a comissão do corretor sobre o acréscimo	Calcula a comissão proporcional sobre o valor acrescentado e cria um novo item de comissão, sem alterar a comissão original do contrato.

O sistema também pode apresentar avisos quando o recálculo da comissão não produzir resultado.

Situação	Comportamento
----------	---------------

Recálculo desativado com percentual de comissão configurado	O sistema pode alertar que existe uma comissão definida no contrato e sugerir a ativação do recálculo.
Percentual de comissão zerado	Não existe percentual disponível para calcular uma comissão sobre o acréscimo.
Acréscimo insuficiente	O valor acrescentado pode ser pequeno demais para gerar uma comissão considerando o percentual atual.

Motivo e notificações

Motivo / observação do aditivo

📧

Notificação por e-mail

☐

Enviar e-mail de notificação ao Comprador ⓘ

☐

Enviar e-mail de notificação ao Vendedor ⓘ

⚠️

Editar o valor do contrato afeta os relatórios de venda (DIMOB / VGV) retroativamente, pois eles leem o valor atual do contrato. A nota fiscal não é emitida automaticamente.

Também é possível registrar o motivo da alteração e comunicar as partes relacionadas à venda.

Campo ou opção	Descrição
Motivo / observação do aditivo	Permite registrar a justificativa e informações adicionais sobre a alteração realizada.
Enviar e-mail de notificação ao Comprador	Envia uma comunicação ao comprador utilizando o modelo de documento selecionado.
Enviar e-mail de notificação ao Vendedor	Envia uma comunicação ao proprietário ou vendedor utilizando o respectivo modelo.

Finalizando o aditivo ao contrato

Você irá clicar em "Mostrar Prévia do Aditivo" para visualizar uma prévia do que foi alterado:

Aditivo de Contrato de Venda 209



Valor atual do contrato

R\$ 12.000.000,00

Valor do acréscimo *

R\$ 1,00

Novo valor do contrato (resultante) ⓘ

R\$ 12.000.001,00

ℹ Acréscimo de R\$ 1,00 sobre o contrato.

Como aplicar o acréscimo nas faturas ⓘ *

Não editar faturas

⚠ O valor do contrato sobe, mas nenhuma fatura é alterada nem criada. O total do contrato ficará maior que a soma das faturas (afeta VGV/DIMOB, que leem o valor do contrato).

☒ Recalcular a comissão do corretor sobre o acréscimo ⓘ

Motivo / observação do aditivo

📧 Notificação por e-mail

☐ Enviar e-mail de notificação ao Comprador ⓘ ☐ Enviar e-mail de notificação ao Vendedor ⓘ

⚠ Editar o valor do contrato afeta os relatórios de venda (DIMOB / VGV) retroativamente, pois eles leem o valor atual do contrato. A nota fiscal não é emitida automaticamente.

💰 Mostrar prévia do Aditivo

🔒 Fechar

Na sua sequência, se tudo está de acordo, clique em “Confirmar Aditivo” para finalizar e gerar as faturas do Aditivo (se houver).

Aditivo de Contrato de Venda 209

Valor atual	R\$ 12.000.000,00
Novo valor	R\$ 12.000.001,00
Acréscimo	R\$ 1,00
% Comissão adicional	R\$ 0,04

Nenhuma fatura será alterada. Apenas o valor do contrato será elevado.

< Voltar

Confirmo o Aditivo

× Fechar

Ao confirmar o aditivo, o valor registrado no contrato é atualizado e passa a ser utilizado pelos processos e relatórios que consultam essa informação.

Atenção: A alteração do valor do contrato pode refletir retroativamente em relatórios de venda, como **DIMOB** e **VGV**, pois esses relatórios consideram o valor atual registrado no contrato.

Atenção: O aditivo não realiza automaticamente a emissão de uma nova Nota Fiscal de Serviço.

Perguntas frequentes

→ **A venda foi renegociada para um valor maior. Preciso criar outro contrato?** Não. Utilize o **Aditivo** para registrar o acréscimo no contrato existente.

→ **Quero distribuir o acréscimo entre as parcelas que ainda estão em aberto.** Utilize **Distribuir a partir de uma fatura** e selecione a primeira cobrança que deverá receber parte do valor.

→ **Quero cobrar o acréscimo separadamente.** Utilize **Criar uma fatura extra** para gerar uma nova cobrança sem alterar as faturas existentes.

→ **Fiz o aditivo e o VGV de um período anterior também mudou.** Isso pode ocorrer porque os relatórios de venda utilizam o valor atual registrado no contrato.

→ **A comissão do corretor não foi recalculada.** Verifique se **Recalcular a comissão do corretor sobre o acréscimo** estava ativado, se existe percentual de comissão configurado e se o valor do acréscimo é suficiente para gerar a comissão.

→ **O aditivo gera automaticamente a nota fiscal do acréscimo?** Não. A emissão da nota fiscal deve ser tratada separadamente conforme as configurações financeiras utilizadas.