

Como cadastrar um contrato de locação

O **Contrato de Locação** é o registro responsável por centralizar grande parte das operações financeiras relacionadas à locação, como geração das faturas do inquilino, comissões da imobiliária, repasses aos proprietários, reajustes e informações utilizadas na DIMOB.

O cadastro é dividido em diferentes abas. Inicialmente, as informações necessárias para criar o contrato são preenchidas nas primeiras etapas. Após a gravação, outras abas e configurações ficam disponíveis para complementar o cadastro.

Navegação no Módulo

Boa tarde, João

Quarta-feira, 16 de Setembro

25 faturas atrasadas

+ Negócio

Imóvel

Contatos

Editar painel

1 Repasses com erro

2 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

37.25%

Faturas Recebidas

37.25%

13.73%

49.02%

19 liquidadas

7 A vencer

25 Atrasadas

62.75%

Faturas Pendentes

Contas a Receber em 7 dias

Resumo das cobranças do dia atual até os próximos 7 dias

16/12/2025	16/09/2026	#151	#1184	Sítio com 2 Quartos, Nereu Ramos - Jaraguá	10/10	1d	+14.400,00
03/09/2026	16/09/2026	#212	#1451	Casa com 2 quartos para Locação - Zona	1/1	1d	+9.500,00
17/09/2026	17/09/2026	#1214	#1214	Escritório, Barragem - Rio do Sul	12/30		+3.000,00
17/09/2026	20/09/2026	#132	#1344	Casa com 2 Quartos, Centro - Rio do Sul	12/36	30d	+1.000,00
18/02/2026	20/09/2026	#132	#1344	Aluguel	17/09/2026	30d	+1.000,00
18/02/2026	20/09/2026	#132	#1344	Fatura energia	18/02/2026	1d	+100,00

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 IPTU #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	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 - Progreso	-2.403,33

Rotina: Financeiro > Contratos > Contratos de Locação > Adicionar

Identificando o contrato

Identificação do Contrato

Imóvel

Casa com 2 quartos para Locação - Progresso 1454

Inquilino (Locatário)

Augusto Souza Silva 1663

Tipo Contrato

Anual

Referência

Situação

Ativo

Empresa

Apresenta.me

Nesta etapa, são definidas as principais informações que identificam o contrato de locação.

Campo	Descrição
Imóvel	Define o imóvel relacionado ao contrato. O preenchimento é obrigatório. São apresentados os imóveis disponíveis para locação conforme sua situação no sistema.
Inquilino (Locatário)	Define o locatário responsável pelo contrato. O preenchimento é obrigatório.
Tipo Contrato	Define o tipo de contrato utilizado. Essa informação deve ser conferida antes da gravação, pois não poderá ser alterada posteriormente.
Referência	Permite informar um código ou identificação interna utilizada pela imobiliária.
Situação	Define a situação atual do contrato e fica disponível após a gravação.
Empresa	Define a empresa responsável pelo contrato e influencia configurações como dados bancários, informações fiscais e cobrança das faturas.

Depois que o contrato possui **faturas geradas**, informações como imóvel, inquilino, valor e datas podem ficar bloqueadas para edição. Para alterar o valor cobrado posteriormente, utilize o processo de **Reajuste**.

Data e recorrência

Data e Recorrência do Contrato

Início Contrato

01/09/2026

Modalidade

Início do Contrato

Prazo

Por data

Duração (meses)

12

Fim Contrato

31/08/2027

As configurações de data e recorrência determinam o período do contrato e como as mensalidades serão calculadas.

Campo	Descrição
Início Contrato	Define a data de início da locação. O preenchimento é obrigatório.
Modalidade	Define como os períodos das faturas serão calculados.
Prazo	Define se o contrato possui uma data final determinada ou se permanecerá por prazo indeterminado.
Duração (meses)	Define a quantidade de meses de duração quando aplicável.
Fim Contrato	Apresenta a data final calculada pelo sistema conforme as informações preenchidas.

As modalidades disponíveis determinam como o período de cada cobrança será formado.

Modalidade	Descrição
Início do Contrato	Utiliza a data de entrada como referência para os períodos, sem cálculo proporcional inicial. Um contrato iniciado em 23/03, por exemplo, poderá considerar o período de 23/03 a 22/04.
Dia de Vencimento	Utiliza o dia do vencimento como referência. O primeiro período pode ser calculado proporcionalmente até o início do próximo ciclo.
Início do Mês	Considera os meses civis, do primeiro ao último dia de cada mês. A primeira e a última cobrança podem possuir cálculo proporcional.

O campo **Prazo** também interfere na identificação das parcelas.

Prazo	Comportamento
Por data	O contrato possui uma data final e as parcelas podem ser identificadas no formato N de M .
Indeterminado	O contrato não possui data final determinada e as faturas continuam sendo geradas conforme a recorrência configurada.

Valores e comissões

Valores do Contrato

Prévia das Faturas

Valor

Valor Atual

Vencimento

1.200,00

1.200,00

02/09/2026

% Comissões da Imobiliária

% 1ª Comissão

Parcelar Em

A partir da parcela

% Comissão Recorrente

100

1

1

a

10

+ Adicionar comissão recorrente na primeira mensalidade

Unificar a primeira e segunda parcela

Nesta etapa, são configurados o valor da locação, o vencimento e as comissões relacionadas ao contrato.

Campo	Descrição
Valor	Representa o valor originalmente definido na assinatura do contrato. Esse campo não é atualizado pelos reajustes posteriores.
Valor Atual	Representa o valor atualmente utilizado para gerar as faturas do contrato. É atualizado conforme os reajustes realizados.

Vencimento	Define o dia utilizado para o vencimento das cobranças. O preenchimento é obrigatório.
1ª Comissão	Define a comissão inicial ou taxa de intermediação cobrada no início da locação.
Parcelar Em	Define em quantas parcelas a primeira comissão será distribuída.
A partir da parcela	Define a partir de qual parcela a primeira comissão começará a ser cobrada.
Comissão Recorrente	Define a comissão cobrada de forma recorrente nas mensalidades, como a taxa de administração.
Adicionar comissão recorrente na primeira mensalidade	Permite incluir a comissão recorrente já na primeira cobrança.
Unificar a primeira e segunda parcela	Permite juntar as primeiras cobranças quando necessário, como em situações em que a primeira parcela proporcional resulta em um valor reduzido.

Reajuste

% Reajuste do Contrato

Índice ⓘ

IGP-M

Reajuste (m... ⓘ

12

Próximo Reajuste ⓘ

01/09/2027

Último Reajuste ⓘ

__/__/__

As configurações de reajuste determinam quando e de que forma o **Valor Atual** do contrato será atualizado.

Campo	Descrição
Índice	Define o índice utilizado para calcular o reajuste.
Reajuste (meses)	Define o intervalo, em meses, entre os reajustes.
Próximo Reajuste	Apresenta a próxima data prevista para reajuste.
Último Reajuste	Apresenta a data do último reajuste realizado.

Os campos **Próximo Reajuste** e **Último Reajuste** são apresentados inicialmente bloqueados. Quando necessário realizar uma correção manual, utilize a opção disponível ao lado do respectivo campo para liberar a edição.

Definindo o proprietário do imóvel e sua conta bancária

Contrato

Pessoas

Garantias

Documentos

Configurações

Financeiro

Campos

Proprietários do Contrato

+ Adicionar Proprietário

Pessoa

Augusto Souza Silva

Conta para Repasse

Conta Padrão do Proprietário

Método do Repasse Manual

PIX

Participação

100

% DIMOB

%

Não participa do rateio do aluguel

A aba **Pessoas** concentra os participantes e responsáveis relacionados ao contrato de locação.

Proprietários

Campo	Descrição
Pessoa	Define o proprietário relacionado ao imóvel e ao contrato.
Conta para repasse	Define a conta utilizada para receber os valores do repasse.
Método do repasse manual	Define como o repasse manual será realizado para aquele proprietário.
Participação	Define o percentual de participação do proprietário. Quando houver mais de um, a distribuição deve totalizar 100% entre os participantes considerados.
% DIMOB	Define o percentual utilizado para as informações relacionadas à DIMOB.
Não participa do rateio do aluguel	Retira o proprietário da distribuição do valor do aluguel quando aplicável.

Um contrato sem proprietário vinculado não possui destinatário definido para o repasse dos valores recebidos. Confira essa informação antes de iniciar o faturamento e os repasses.

Pessoas Relacionadas

Augusto Souza Silva

Conta Padrão do Proprietário

PIX

100

+ Adicionar Proprietário

% DIMOB

%

Pessoas Relacionadas ao Contrato

Nome

Envolvidos no Contrato

Nenhum e

Testemunhas do Contrato

1ª Pessoa Testemunha

Digite dados da Pessoa e selecione-a...

Pessoas relacionadas ao contrato

Pessoa

+

Digite dados da Pessoa e selecione-a...

Nome da Pessoa

CPF/CNPJ

Descrição

Tipo de Pessoa

Data de Entrada

Data de Saída

Morador

01/09/2026

31/08/2027

Pessoa Principal

Observações Para a Pessoa

Gravar

Fechar

Tipo

Vigência

%

+

+ Adicionar mais um Envolvido

+ Adicionar Envolvido

Permite adicionar outras pessoas relacionadas ao contrato, como ocupantes, e definir um **Responsável pelo Pagamento**.

Quando houver um responsável pelo pagamento, as cobranças poderão ser direcionadas a essa pessoa, enquanto o locatário permanece vinculado ao contrato.

Envolvidos

🏠 Envolvidos no Contrato

+ Adicionar mais um Envolvido

☆ Tipo do Envolvido ⓘ *

👤 Corretor ⓘ *

% Porcentagem ⓘ

Selecione...

Selecione um Usuário...

%

Permite cadastrar os envolvidos que participarão da divisão das comissões.

O percentual informado para os envolvidos representa uma participação sobre a **comissão da imobiliária**, e não sobre o valor total do aluguel.

Também podem ser cadastradas informações relacionadas a:

📄 Testemunhas do Contrato

👤 1ª Pessoa Testemunha ⓘ

+ 👤 2ª Pessoa Testemunha ⓘ

Digite dados da Pessoa e selecione-a...

Digite dados da Pessoa e selecione-a...

🚗 Veículos com acesso ao Imóvel

+ Adicionar Veículo

🚗 Nenhum veículo cadastrado - Registre aqui os carros autorizados a usar a garagem do imóvel.

+ Adicionar Veículo

👤 Usuários responsáveis com acesso ao contrato

👤 Corretor Responsável ⓘ *

👤 Equipe da Locação ⓘ

🔑 Permissão de Acesso ⓘ

👤 Esther x

Selecione uma Equipe...

Todos os Usuários

Informação	Descrição
Testemunhas	Permite vincular as testemunhas relacionadas ao contrato.
Veículos com acesso ao Imóvel	Permite registrar veículos autorizados ou relacionados à ocupação do imóvel.
Corretor Responsável	Define o corretor responsável pela locação.
Equipe da Locação	Permite relacionar a equipe responsável pelo contrato.
Permissão de Acesso	Define os usuários ou regras de acesso ao contrato.

Configurando as garantias do contrato

Contrato

Pessoas

Garantias

Documentos

Configurações

Financeiro

Campos

A garantia deste contrato

Qual é a garantia deste contrato?

Selecione...

Fiadores do Contrato

1ª Pessoa Fiadora

2ª Pessoa Fiadora

Digite dados da Pessoa e selecione-a...

Digite dados da Pessoa e selecione-a...

Seguro Fiança

+ Solicitar Cotação

#

✓

Tipo e Status

✓

Status das Cotações

Valor Total

Vigência

Imóvel

Participantes

Nenhum seguro de fiança encontrado · Ajuste os filtros de busca ou cadastre o primeiro seguro.

Análise de Ficha Cadastral Completa

+ Solicitar Nova Análise

✓

Status

Detalhes da Pessoa

Parecer

Produtos

Tags

Módulo

Valor

Nenhuma análise encontrada · Análises de crédito e risco solicitadas para contatos aparecem aqui.

+ Solicitar Nova Análise

Seguro Incêndio

+ Solicitar Cotação

#

✓

Tipo e Status

Valor Total

Vigência

Imóvel

Participantes

Nenhum seguro incêndio encontrado · Ajuste os filtros de busca ou cadastre o primeiro seguro.

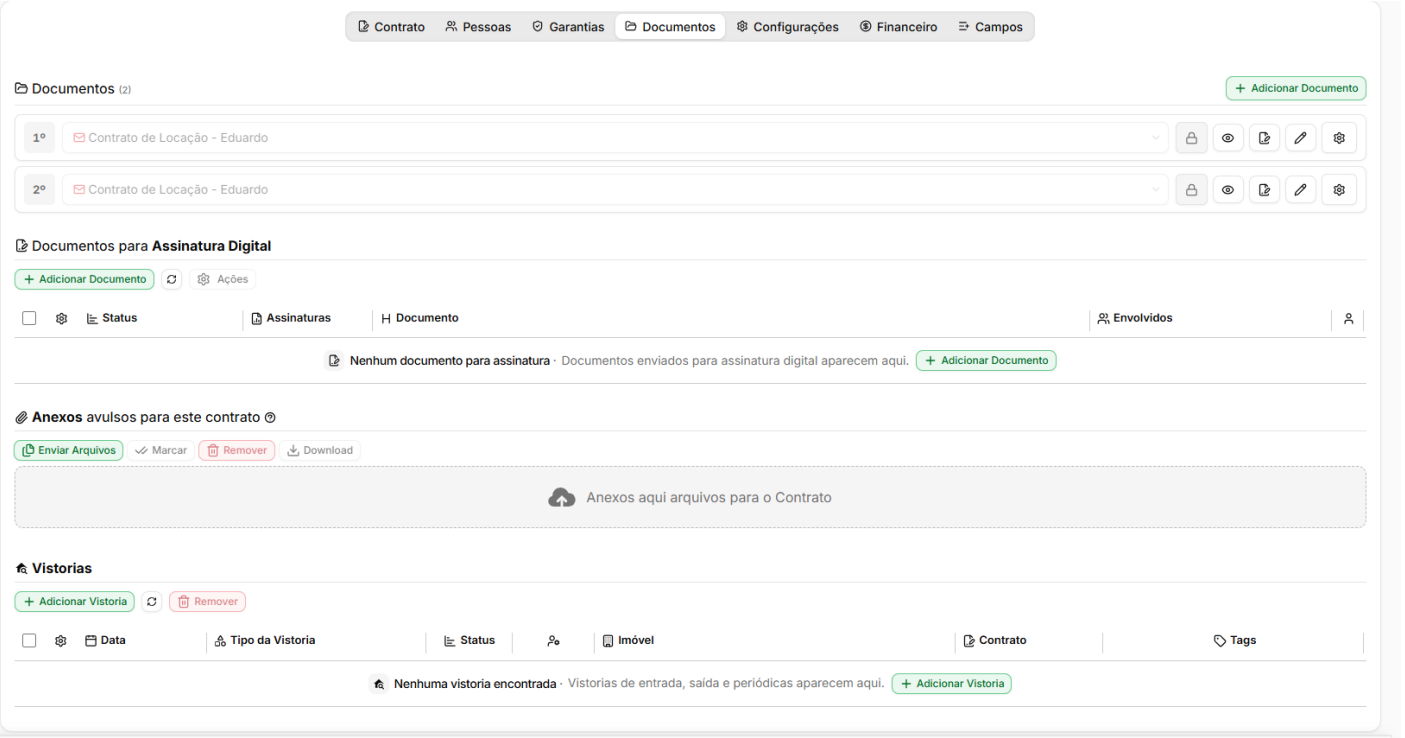
A aba **Garantias** concentra as informações e recursos relacionados às garantias utilizadas no contrato de locação.

No campo **Qual é a garantia deste contrato?**, deve ser selecionada a modalidade utilizada na locação. Conforme a opção escolhida, o sistema disponibiliza os campos correspondentes para configuração.

Área	Descrição
Qual é a garantia deste contrato?	Define a modalidade de garantia utilizada no contrato.
Fiadores do Contrato	Permite informar a 1ª Pessoa Fiadora e, quando necessário, uma 2ª Pessoa Fiadora.
Seguro Fiança	Apresenta os seguros fiança relacionados ao contrato e permite iniciar uma nova cotação por meio de Solicitar Cotação .
Análise de Ficha Cadastral Completa	Apresenta as análises cadastrais realizadas para os envolvidos e permite solicitar uma nova análise.
Seguro Incêndio	Apresenta os seguros incêndio relacionados ao contrato e permite iniciar uma nova cotação.

As áreas de **Seguro Fiança** e **Seguro Incêndio** apresentam informações como situação, valor, vigência, imóvel e participantes conforme os seguros forem cadastrados ou contratados.

Aba de Documentos do contrato



A aba **Documentos** concentra os arquivos e processos relacionados à documentação do contrato, permitindo gerar documentos, enviá-los para assinatura digital, anexar arquivos avulsos e vincular vistorias.

Área	Descrição
Documentos	Permite gerar documentos a partir dos modelos cadastrados no sistema e vinculá-los ao contrato.
Documentos para Assinatura Digital	Reúne os documentos enviados para assinatura eletrônica, permitindo acompanhar o status, assinaturas e envolvidos.
Anexos avulsos para este contrato	Permite enviar e armazenar arquivos relacionados ao contrato que não precisam ser gerados por um modelo.
Vistorias	Permite cadastrar e acompanhar as vistorias vinculadas ao contrato, como entrada, saída ou periódicas.

Por meio das ações disponíveis em cada área, também é possível visualizar, editar, baixar ou remover documentos e registros, conforme as permissões do usuário.

Aba Tickets do contrato

📄 Editando Contrato de Locação 24

⚙️ Ações

+ Evento

☰ Listar

+ Cadastrar

💬

⚙️

● Ativo

● Em Andamento

● Pagamento em Dia

💰 R\$ 1.000,00

📅 09/10/2026 → 08/04/2027

📄 6 faturas

💰 5 em aberto · R\$ 6.000,05

📅 15/11/2026 próxima · R\$ 1.200,01

➡ 4 itens adicionais

👤 1 proprietário

🛡 Caução em dinheiro

📁 2 documentos

🔖 1 ticket

📄 Contrato

👤 Pessoas

🛡 Garantias

📁 Documentos

🔖 Tickets

⚙️ Configurações

💰 Financeiro

☰ Campos

🔖 Tickets deste contrato

+ Abrir ticket

🔄

☐	⚙️	#	H Título	🛡 Status	🏷 Prioridade	🛡 Tipo da Ocorrência	🛡 Tags
☐	⚙️	2719	Vazamento no telhado	✎ Em Análise	🌪 Baixa	🏠 Telhado	

📄 Exportar

📄 Colunas

Listando 1 a 1 de 1 registros

50

«

1

»

A aba **Tickets** mostra, em **Tickets deste contrato**, as manutenções, reformas e solicitações ligadas ao contrato, sem precisar sair dele para procurar no módulo de Tickets.

1. Abra o contrato e clique na aba **Tickets**.

2. Clique em **Abrir ticket**. A janela do ticket abre com o contrato, o imóvel e o inquilino (ou o comprador, no contrato de venda) já preenchidos.

3. Complete o ticket e grave. Ele passa a aparecer na lista da aba.

Se a sua imobiliária ainda não tem o módulo de Tickets no plano, a aba mostra o que o módulo faz e o botão **Ver planos e contratar**. Quem não cuida da contratação vê a orientação para falar com o administrador da conta.

Configurações

📄 Informações financeiras para a Imobiliária

🏦 Métodos de Cobrança

🏦 Conta

📄 Nota Fiscal de Serviço

🏦 ApBank

🏦 ApBank

🟢 Usar padrão da Empresa

📄 Informações de Repasse

👤 Como fazer o repasse?

📅 Dias após receber

📅 Dia Fixo

👤 Manualmente

0

📄 Recibo de Repasse

📄 Recibo de Repasse Unificado

📄 Observações Para o Repasse

📄 Recibo de Repasse

📄 Recibo de Repasse

☐ Ativar Aluguel Garantido

% Configurações de Multa/Juros e Descontos

% Multa e Juros

Usar multa padrão da Empresa

% Desconto de Pontualidade

Usar desconto padrão da Empresa

Multa de Rescisão

Multa

1

aluguéis

Isenção após

12

meses

Outras configurações

DIMOB

Usar Endereço do Imóvel para Registro de Boleto

Ocultar PIX na tela de pagamento

Reajuste Automático

Recibo de Recebimento

Recibo de Recebimentos

R\$

0,00

Data da Assinatura

Observações Internas Para a Imobiliária

A aba **Configurações** reúne regras relacionadas às cobranças, repasses, encargos e demais comportamentos financeiros do contrato.

Configuração	Descrição
Método de cobrança	Define a forma utilizada para cobrar as faturas do contrato.
Conta financeira	Define a conta financeira relacionada às movimentações do contrato.
Nota Fiscal de Serviço	Define as regras relacionadas à emissão de notas fiscais.
Como fazer o repasse?	Define quando e como os valores serão repassados ao proprietário, podendo considerar processos manuais, quantidade de dias após o recebimento ou um dia fixo.
Ativar repasse automático via ApBank	Permite automatizar o envio dos valores ao proprietário utilizando o ApBank.
Recibo de Repasse	Define configurações relacionadas ao documento de repasse.
Recibo de Repasse Unificado	Permite utilizar um recibo unificado quando aplicável.
Observações Para o Repasse	Permite incluir informações adicionais nos documentos ou processos de repasse.
Multa e Juros	Define as regras aplicadas às cobranças em atraso, podendo utilizar a configuração geral ou uma regra específica para o contrato.
Desconto de Pontualidade	Define descontos concedidos conforme as condições de pagamento configuradas.
Multa de Rescisão	Define as regras utilizadas para o cálculo da multa em caso de encerramento antecipado.
DIMOB	Define as configurações relacionadas à geração das informações utilizadas na DIMOB.

Usar Endereço do Imóvel para Registro de Boleto	Permite utilizar o endereço do imóvel nas informações utilizadas para registro da cobrança.
Ocultar PIX	Oculto a opção de pagamento por PIX quando aplicável.
Reajuste Automático	Permite aplicar automaticamente os reajustes conforme as regras definidas no contrato.

Aba de Financeiro

Editar

Editar Contrato de Locação

210

Ações

+ Evento

Listar

Cadastrar

Ativo

Contrato sem Faturas

Nada a pagar

RS 1.200,00

01/09/2026 → 31/08/2027

1 item adicional

1 proprietário

Sem garantia

2 documentos

Contrato

Pessoas

Garantias

Documentos

Configurações

Financeiro

Campos

Itens Adicionais

Faturas

Lançamentos

Repasses

Notas Fiscais

RS 0,00

Total de Descontos

RS 0,00

Valor do Proprietário

RS 0,00

Valor do Corretor

RS 150,00

Valor da Imobiliária

RS 150,00

Total a ser Pago

Lançamentos adicionais para as Faturas

Items Padrão

+ Adicionar Item

Faturamento

Tipo do Item

Descrição do Item

Tipo

Valor

Em toda fatura, de 09/2026 até 12/2026

→ IPTU - Imobiliária

RS

150,00

Como as faturas vão sair, a partir de

16/09/2026

pelos próximos

12 meses

Ocultar

Atualizar

11 faturas

RS 13.650,00 no total

primeira em 02/10/2026

Aluguel

2/12

02/10/2026

01/10/2026 ~ 31/10/2026

31 dias

RS 1.350,00

+ Gerar

RS 1.200,00

RS 120,00

RS 150,00

Aluguel

3/12

02/11/2026

01/11/2026 ~ 30/11/2026

30 dias

RS 1.350,00

+ Gerar

RS 1.200,00

RS 120,00

RS 150,00

Aluguel

RS 1.350,00

Aluguel

RS 1.200,00

Gravar e Continuar

Alterações não gravadas

157879

A aba **Financeiro** concentra as movimentações financeiras relacionadas ao contrato. Nela é possível configurar itens adicionais, acompanhar e gerar faturas, consultar lançamentos, controlar repasses ao proprietário e visualizar as notas fiscais emitidas.

Aba	Descrição
Itens Adicionais	Permite adicionar valores que serão incluídos nas próximas faturas do contrato, definindo o item financeiro, descrição, valor e o período em que a cobrança será aplicada. A tela também apresenta uma prévia de como as próximas faturas serão geradas.
Faturas	Apresenta as faturas vinculadas ao contrato. Permite Antecipar Faturas , criar uma Fatura Avulsa e acompanhar as cobranças já geradas. Também possui uma prévia das próximas faturas conforme as configurações atuais do contrato.
Lançamentos	Reúne os lançamentos financeiros relacionados ao contrato e permite cadastrar novos lançamentos quando necessário.

Repasses	Apresenta os valores relacionados aos proprietários e o saldo disponível para repasse, permitindo consultar as movimentações e efetuar o repasse dos valores correspondentes.
Notas Fiscais	Reúne os RPS e as Notas Fiscais emitidas para o contrato, permitindo acompanhar os documentos fiscais e realizar as ações disponíveis conforme a situação de cada registro.

Você pode, na tela de itens, por exemplo, lançar os itens adicionais ao contrato e, na tela subsequente, gerar as faturas para o seu contrato. Pronto, o seu contrato estará feito.

Agrupando itens em uma composição

Algumas contas chegam divididas em vários itens, como o condomínio com a taxa ordinária, o fundo de reserva, a água e o gás. A **composição** junta esses itens sob um nome só, com o subtotal deles, para que o inquilino entenda de onde vem o valor.

 Editando **composição**

[? Como funciona](#)

 **Identificação**

O nome aparece na fatura, em cima dos itens agrupados, com o subtotal

Nome da composição *

Condomínio Santorini

 **Itens que fazem parte**

☒ Marcar todos

Cada item continua com o próprio valor, cobrança e quem paga

☒ **Condomínio**

 Locatário paga →  Proprietário recebe

R\$ 250,00

☒ **Consumo Água**

 Locatário paga →  Proprietário recebe

R\$ 20,00

☒ **Consumo Gás**

 Locatário paga →  Proprietário recebe

R\$ 55,00

☐ **IPTU**

 Locatário paga →  Proprietário recebe

R\$ 500,00

 **Condomínio Santorini**

3 itens **R\$ 325,00**

Locatário paga **R\$ 325,00**

 **Salvar composição**

 Cancelar

1. No contrato, abra a aba **Financeiro** e depois **Itens Adicionais**.
2. Clique em **Nova Composição**. Se tiver dúvida, passe o mouse em **Como funciona**, no título da janela.
3. Em **Nome da composição**, escreva um nome, por exemplo "Condomínio". O nome é obrigatório e aceita até 80 caracteres.
4. Em **Itens que fazem parte**, clique nos itens da conta ou em **Marcar todos**. Cada item mostra o valor e quem paga e quem recebe, e a prévia embaixo mostra o total e quanto cada parte paga.
5. Clique em **Criar composição** e grave o contrato.

☰ Lançamentos adicionais para as Faturas

↺ Itens Padrão

📦 Nova Composição

+ Adicionar Item

📦 Condomínio Santorini					3 itens	R\$ 325,00	+	✎	↶
🔄 Faturamento	🔗 Tipo do Item *	Descrição do Item		Tipo	💵 Valor *				
🔄 Em toda fatura	👤 → 🏠 ~ Condomínio ⓘ			R\$ ▾	250,00	⚙️	🗑️		
🔄 Em toda fatura	👤 → 🏠 ~ Consumo Água ⓘ			R\$ ▾	20,00	⚙️	🗑️		
🔄 Em toda fatura	👤 → 🏠 ~ Consumo Gás ⓘ			R\$ ▾	55,00	⚙️	🗑️		
🔄 Em toda fatura	👤 → 🏠 ~ IPTU ⓘ			R\$ ▾	500,00	⚙️	🗑️		

Depois de criada, a composição vira um bloco na lista de itens, com o nome, a quantidade de itens e o total. Os botões do cabeçalho servem para adicionar um item na composição, renomear e escolher os itens, ou desfazer a composição. Pela alça à esquerda do cabeçalho, você arrasta a composição inteira para outro lugar da lista.

Logo abaixo, em **Como as faturas vão sair**, cada fatura já mostra a composição com o subtotal. O **R** de cada fatura indica o boleto: clique no **R** cinza para registrar o boleto, ou no **R** verde para cancelar o registro. A confirmação é a mesma da engrenagem da fatura.

⚙️ Aluguel	R\$ 2.825,00
7/12 📅 24/12/2026 23/12/2026 ~ 22/01/2027 31 dias	🟢 Não Pago
👤 → 🏠 ~ Locação - Aluguel	R\$ 2.000,00
📦 Condomínio Santorini	R\$ 325,00
👤 → 🏠 ~ Condomínio	R\$ 250,00
👤 → 🏠 ~ Consumo Água	R\$ 20,00
👤 → 🏠 ~ Consumo Gás	R\$ 55,00
👤 → 🏠 ~ IPTU	R\$ 500,00

Situação	O que acontece
Valores e cobrança	A composição só organiza a visualização. Cada item continua com o próprio valor, a própria forma de cobrança e quem paga, e o total da fatura não muda.
Onde aparece	Na fatura, no boleto, no e-mail da cobrança e na página de pagamento. Na página de pagamento, o nome do grupo traz "soma de N itens", e os itens aparecem ligados a ele por linhas.

Situação	O que acontece
Colocar ou tirar um item	O bloco tem um cabeçalho em cima e uma borda embaixo, e tudo o que está entre os dois faz parte da composição. Arraste o item para qualquer posição dentro do bloco para colocá-lo, inclusive a primeira e a última, ou para acima do cabeçalho ou abaixo da borda para tirá-lo. Durante o arraste, a vaga fica na cor da composição quando o item vai cair dentro. Também dá para marcar e desmarcar na janela da composição.
Composição numa fatura já gerada	Abra a fatura em Financeiro > Manutenção de Faturas , clique em Nova Composição na lista de itens e grave a fatura. A composição feita na fatura vale só para ela. O mesmo botão aparece ao adicionar itens em várias faturas de uma vez.
Item em outra composição	O item mostra "em" e o nome da composição atual. Marcar muda o item de composição.
Composição com um item só	Aparece solta na fatura, sem o bloco.
Itens em percentual	Ficam fora do subtotal da composição.
Nome repetido	O sistema avisa: "Já existe a composição <i>Nome</i> neste contrato. Escolha outro nome ou edite a que já existe."
Desfazer a composição	Ao excluir, você escolhe entre Manter itens soltos , que mantém os itens no contrato sem o agrupamento, ou Excluir os itens (o botão mostra a quantidade, por exemplo "Excluir os 3 itens"), que remove a composição junto com todos os itens dela.

Lista de Itens da Fatura

Nova Composição

+ Adicionar Item

Tipo do Item *	Descrição do Item	Valor *	
→ ~ Locação - Aluguel ▾		2.000,00	
→ ~ IPTU ▾		500,00	

Condomínio Santorini

3 itens R\$ 325,00 +

→ ~ Consumo Água ▾		20,00	
→ ~ Consumo Gás ▾		55,00	
→ ~ Condomínio ▾		250,00	

DESCRIÇÃO	VALOR
Locação - Aluguel	R\$ 2.000,00
Condomínio Santorini soma de 3 itens	R\$ 325,00
Condomínio	R\$ 250,00
Consumo Água	R\$ 20,00
Consumo Gás	R\$ 55,00
IPTU	R\$ 500,00
Total	R\$ 2.825,00

A composição vale para as faturas geradas depois da gravação. As faturas que já existem continuam como estão; para agrupar uma delas, crie a composição na própria fatura. O recurso está disponível nos contratos de locação e de temporada.

Excluindo um contrato

Em **Financeiro > Contratos > Contratos de Locação**, marque o contrato e clique em **Ações > Remover contratos**. Antes de excluir, o sistema pede a confirmação com o aviso:

"A exclusão é definitiva: o contrato e as faturas em aberto são apagados e não poderão ser recuperados."



Ao excluir o contrato, ou ao encerrá-lo sem escolher a situação do imóvel, o imóvel que estava **Locado** volta para **Ativo**. Se outro contrato ativo ainda usa o imóvel, ele continua locado.

Imóvel depois de excluir ou encerrar o contrato				Ilustração - dados fictícios	
ANTES		AGORA			
Situação	Locado	Situação	Ativo		
Bloqueio	Sem Bloqueios	Bloqueio	Sem Bloqueios		
Contrato vinculado	nenhum	Contrato vinculado	nenhum		
O imóvel ficava "Locado" sem contrato e fora das buscas de imóveis disponíveis.		Sem outro contrato ativo, o imóvel volta para "Ativo" e pode ser anunciado de novo.			

Perguntas frequentes

- **O imóvel não aparece na lista.** Verifique se o imóvel está ativo e disponível para locação. Imóveis que já possuem vínculos que impedem uma nova locação podem não ser apresentados.
- **Qual a diferença entre Valor e Valor Atual?** O **Valor** representa o valor originalmente definido no contrato e não é alterado pelos reajustes. O **Valor Atual** representa o valor utilizado atualmente na geração das faturas e é atualizado conforme os reajustes.
- **Não consigo mais editar o valor nem algumas datas do contrato.** Verifique se já existem faturas geradas. Após a geração das cobranças, determinados campos ficam bloqueados para preservar os períodos e valores já calculados.
- **Qual modalidade devo utilizar? Início do Contrato** utiliza a data de entrada como referência dos períodos; **Dia de Vencimento** organiza os ciclos conforme o vencimento configurado; e **Início do Mês** considera o mês civil como referência.
- **Cadastrei o Tipo de Contrato incorretamente.** O **Tipo Contrato** não pode ser alterado após a gravação. Por isso, confira essa informação antes de criar o contrato.
- **A soma das participações dos proprietários não fecha.** Confira os percentuais informados para que a distribuição considerada totalize **100%**. Proprietários que não devem participar da divisão podem utilizar a opção **Não participa do rateio do aluguel**.
- **Consigo recuperar um contrato excluído?** Não. A exclusão é definitiva: o contrato precisa ser cadastrado de novo.
- **Excluí o contrato e o imóvel continua Locado.** Outro contrato ativo ainda usa esse imóvel. Quando não há outro contrato, o imóvel volta para **Ativo**.
- **Agrupei os itens em uma composição e o valor da fatura mudou?** Não deve mudar. A composição só agrupa os itens na apresentação. Se o total estiver diferente, confira os valores e os

períodos de cada item em **Itens Adicionais**.

→ **Criei a composição, mas a fatura deste mês não mostra o agrupamento.** A composição aparece nas faturas geradas depois da gravação. As faturas já geradas não são alteradas.

Revisão #9

Criado 2026-09-16 11:23:13 -03 por João Neto

Atualizado: 2026-10-16 14:40:55 -03 por Maicon Venturi Andreatta