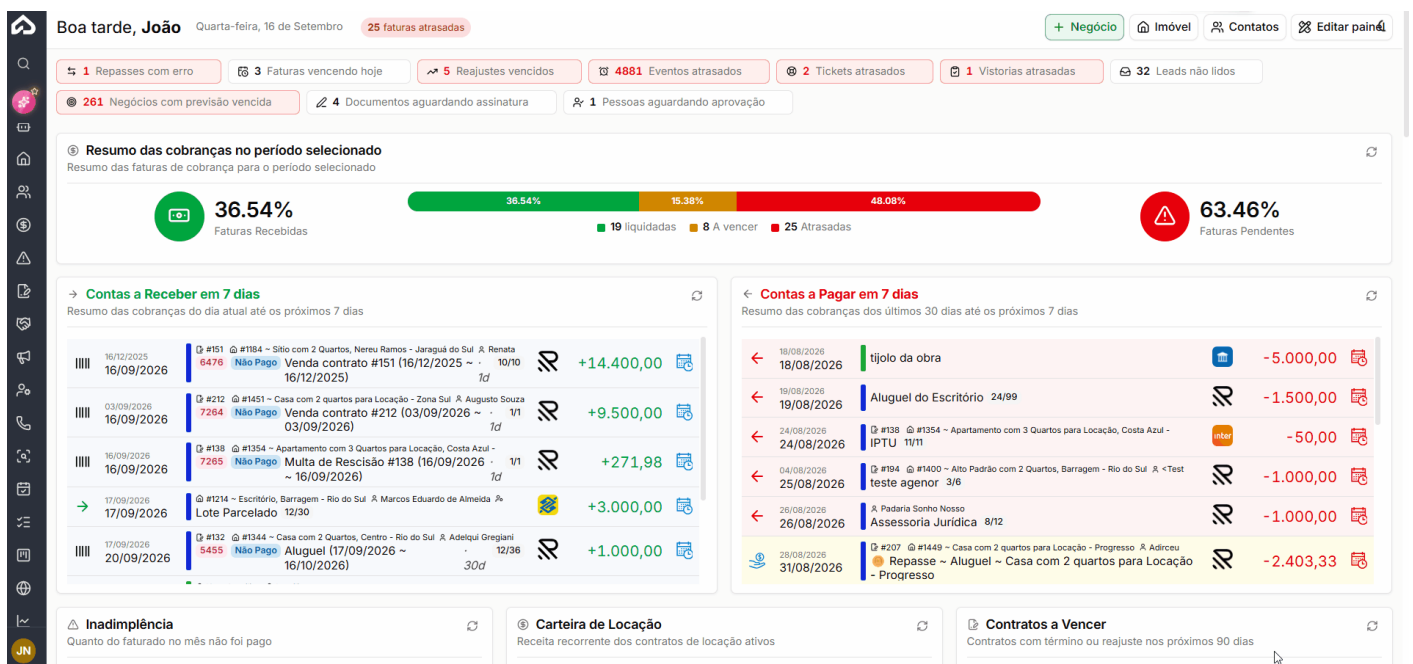


# Como definir as garantias dos contratos

A **Garantia do Contrato** define qual modalidade será utilizada para proteger o proprietário em caso de inadimplência ou outras situações previstas na locação.

Cada contrato pode possuir uma modalidade específica, como **fiador**, **caução** ou **seguro fiança**. A opção selecionada determina quais campos e configurações ficam disponíveis na aba **Garantias**.

## Navegação no Módulo



**Rotina:** Financeiro > **Contratos** > **Contratos de Locação** > abrir o contrato > aba **Garantias**

A aba **Garantias** fica disponível depois que o contrato é gravado.

**Atenção:** Após gravar um novo contrato, é necessário selecionar a modalidade de garantia e **gravar novamente o contrato** para salvar a configuração.

## Escolher a modalidade da garantia

Contrato

Pessoas

Garantias

Documentos

Configurações

Financeiro

Campos

A garantia deste contrato

Remover garantia

Qual é a garantia deste contrato?

Sem garantia

Por que este contrato não tem garantia?

Contrato sem garantia. Costuma acontecer em locação para empresa de baixo risco — registre o motivo nas observações.

No campo **Qual é a garantia deste contrato?**, selecione a modalidade utilizada na locação.

A opção escolhida altera os campos apresentados na tela, exibindo somente as informações relacionadas àquela modalidade.

Para garantias que possuem valor, vigência ou identificação própria, podem ser apresentados os seguintes campos:

| Campo                      | Descrição                                                                                                                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valor da garantia          | Define o valor relacionado à garantia contratada.                                                                        |
| Vigência até               | Define até quando a garantia permanecerá válida.                                                                         |
| Referência                 | Permite registrar informações como número da apólice, certificado, título ou outra identificação, conforme a modalidade. |
| Observações desta garantia | Permite registrar informações complementares relacionadas à garantia.                                                    |

Quando o contrato for cadastrado **sem garantia**, deve ser informada uma justificativa no campo **Por que este contrato não tem garantia?**.

**Atenção:** Blocos de garantias diferentes da modalidade selecionada podem permanecer ocultos. Quando necessário, utilize **Mostrar assim mesmo** para consultar ou preencher essas informações.

## Fiador

A garantia deste contrato

Remover garantia

Qual é a garantia deste contrato?

Fiador

Uma pessoa se responsabiliza pelo contrato. Cadastre os fiadores no bloco Fiadores do Contrato, logo abaixo.

Observações desta garantia

Preenchido como "sem garantia" na atualização do sistema porque o contrato não tinha nenhuma informação de garantia registrada. Não foi verificado — ajuste se este contrato tiver garantia.

Fiadores do Contrato

1ª Pessoa Fiadora

2ª Pessoa Fiadora

Quando a modalidade selecionada for **Fiador**, devem ser informadas as pessoas responsáveis pela garantia.

| Campo | Descrição |
|-------|-----------|
|-------|-----------|

|                   |                                                                                            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1ª Pessoa Fiadora | Define o fiador principal do contrato. O preenchimento é obrigatório para essa modalidade. |
| 2ª Pessoa Fiadora | Permite adicionar um segundo fiador, quando necessário.                                    |

Na seleção são apresentadas pessoas cadastradas com o tipo **Fiador**.

⚠ **Atenção:** Caso existam fiadores vinculados ao contrato, mas a modalidade escolhida seja diferente, o sistema poderá apresentar um aviso de divergência para conferência. O aviso não impede a gravação.

## Seguro Fiança

ContratoPessoasGarantiasDocumentosConfiguraçõesFinanceiroCampos

A garantia deste contrato

Remover garantia

Qual é a garantia deste contrato?

Seguro fiança

Uma seguradora cobre a inadimplência. As apólices ficam no bloco Seguro Fiança, logo abaixo.

Valor da garantia

0,00

Vigência até

Observações desta garantia

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.

Este contrato não é garantido por fiador. Mostrar assim mesmo

Ao selecionar **Seguro Fiança**, a garantia do contrato passa a ser vinculada a uma apólice emitida por uma seguradora, responsável por cobrir a inadimplência conforme as condições contratadas.

| Campo                      | Descrição                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Valor da garantia          | Informa o valor relacionado à garantia contratada.                              |
| Vigência até               | Define até quando o Seguro Fiança permanecerá válido como garantia do contrato. |
| Observações desta garantia | Permite registrar informações complementares relacionadas ao Seguro Fiança.     |
| Remover garantia           | Remove a modalidade de garantia atualmente vinculada ao contrato.               |

As informações das cotações, propostas e apólices ficam disponíveis no bloco **Seguro Fiança** da própria aba de garantias.

## Caução

Contrato

Pessoas

Garantias

Documentos

Configurações

Financeiro

Campos

A garantia deste contrato

Remover garantia

Qual é a garantia deste contrato?

Caução em dinheiro

O inquilino deposita um valor que fica guardado durante o contrato e é devolvido no fim, corrigido, descontando o que ele ficar devendo.

O que foi combinado

Você trocou a conta. Grave o contrato para o sistema aplicar a regra de rendimento da conta escolhida.

Quantos alugueis

3

Valor da caução

0,00

Com quem fica o dinheiro?

Imobiliária

Prazo para depositar

Em qual conta

ApBank

A caução hoje

Atualizar

O INQUILINO PAGOU

R\$ 0,00

valor completo

RENDEU

não configurado

a conta escolhida não tem regra de rendimento — o saldo não é corrigido

GASTO DESCONTADO

R\$ 0,00

pintura, reparos e débitos

É DO INQUILINO HOJE

R\$ 0,00

Aguardando depósito

Quando a modalidade selecionada for **Caução**, devem ser preenchidas as informações relacionadas ao valor e à custódia da garantia.

Entre as informações disponíveis estão:

| Informação                     | Descrição                                                    |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Quantidade de alugueis / valor | Define o valor utilizado como caução.                        |
| Custodiante                    | Define com quem ficará o valor da garantia.                  |
| Prazo para depósito            | Define o prazo utilizado para realizar o depósito da caução. |
| Conta de custódia              | Define a conta utilizada para manter o valor da garantia.    |

O acompanhamento da cobrança, depósito, custódia, rendimento, movimentações e devolução é realizado pelo controle de cauções do sistema.

## Título de Capitalização

A garantia deste contrato

Remover garantia

Qual é a garantia deste contrato?

Título de capitalização

O inquilino compra um título que fica bloqueado como garantia e é resgatado no fim do contrato.

Valor da garantia

0,00

Vigência até

Número do título e seguradora

Ex.: Título 8842-1, Icatu Capitalização

Observações desta garantia

Esta contrato não é garantido por fiador nem por caução fiança. Manter assim mesmo

Ao selecionar **Título de Capitalização** como garantia do contrato, é possível registrar os dados do título adquirido pelo inquilino e utilizado como garantia da locação.

| Campo             | Descrição                                                      |
|-------------------|----------------------------------------------------------------|
| Valor da garantia | Informa o valor do título utilizado como garantia do contrato. |

|                               |                                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vigência até                  | Define até quando o título permanecerá válido como garantia.                                          |
| Número do título e seguradora | Permite registrar o número de identificação do título e a instituição responsável pela capitalização. |
| Observações desta garantia    | Permite adicionar informações complementares relacionadas ao título de capitalização.                 |
| Remover garantia              | Remove a modalidade de garantia atualmente vinculada ao contrato.                                     |

O valor do título permanece vinculado como garantia durante a locação e poderá ser resgatado conforme as condições estabelecidas ao término do contrato.

## Caução em bens ou imóvel

A garantia deste contrato

Qual é a garantia deste contrato?

Caução em bens ou imóvel

A garantia é um bem ou imóvel dado em garantia. Não há dinheiro guardado — registre aqui a descrição e a matrícula.

Valor da garantia

Vigência até

Bem ou matrícula do imóvel

0,00

Ex.: Apartamento 302, matrícula 45.112 do 2º RI

Observações desta garantia

Ao selecionar **Caução em bens ou imóvel**, a garantia do contrato passa a ser um bem ou imóvel indicado pelas partes, sem envolver valor em dinheiro mantido em custódia pelo sistema.

| Campo                      | Descrição                                                                                         |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valor da garantia          | Informa o valor atribuído ao bem ou imóvel utilizado como garantia.                               |
| Vigência até               | Define até quando a garantia será considerada válida.                                             |
| Bem ou matrícula do imóvel | Permite descrever o bem utilizado como garantia ou informar a matrícula do imóvel correspondente. |
| Observações desta garantia | Permite registrar informações adicionais sobre a garantia apresentada.                            |
| Remover garantia           | Remove a modalidade de garantia atualmente vinculada ao contrato.                                 |

**Atenção:** Nessa modalidade não existe valor em dinheiro mantido em custódia. O controle é realizado pelo registro das informações do bem ou imóvel oferecido como garantia.

## Cessão fiduciária de aplicação

A garantia deste contrato

Remove garantia

Qual é a garantia deste contrato?

Cessão fiduciária de aplicação

Uma aplicação financeira do inquilino fica bloqueada em favor do proprietário.

Valor da garantia

Vigência até

Aplicação e instituição

0,00

\_\_/\_\_/\_\_

Ex.: CDB 1.204.556, Banco do Brasil

Observações desta garantia

Ao selecionar **Cessão fiduciária de aplicação**, uma aplicação financeira do inquilino fica vinculada como garantia do contrato em favor do proprietário.

| Campo                      | Descrição                                                                                                |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valor da garantia          | Informa o valor da aplicação financeira utilizada como garantia.                                         |
| Vigência até               | Define até quando a garantia permanecerá válida.                                                         |
| Aplicação e instituição    | Permite identificar a aplicação financeira e a instituição responsável, como CDB e banco correspondente. |
| Observações desta garantia | Permite registrar informações complementares sobre a aplicação utilizada como garantia.                  |
| Remover garantia           | Remove a modalidade de garantia atualmente vinculada ao contrato.                                        |

**Atenção:** Nessa modalidade, o valor permanece aplicado e vinculado como garantia durante o período definido no contrato.

## Sem garantia

ContratoPessoasGarantiasDocumentosConfiguraçõesFinanceiroCampos

A garantia deste contrato

Remove garantia

Qual é a garantia deste contrato?

Sem garantia

Contrato sem garantia. Costuma acontecer em locação para empresa de baixo risco — registre o motivo nas observações.

Por que este contrato não tem garantia?

Feste contrato não é garantido por fiador nem por seguro fiança. Mostrar assim mesmo

Ao selecionar **Sem garantia**, o contrato fica registrado sem uma modalidade de garantia vinculada.

| Campo                                   | Descrição                                                                                                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Por que este contrato não tem garantia? | Permite registrar a justificativa para o contrato não possuir fiador, caução, seguro ou outra modalidade de garantia. |
| Remover garantia                        | Remove a configuração de garantia atualmente vinculada ao contrato.                                                   |

**Atenção:** Ao utilizar **Sem garantia**, registre o motivo no campo de justificativa para manter o histórico e facilitar futuras conferências do contrato.

## Consultar Cauções e Garantias

Boa tarde, João

Quarta-feira, 16 de Setembro

25 faturas atrasadas

+ Negócio

Imóvel

Contatos

Editar painel

1 Repasses com erro

3 Faturas vencendo hoje

5 Reajustes vencidos

4881 Eventos atrasados

2 Tickets atrasados

1 Vitorias 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

36.54%

Faturas Recebidas

36.54%

15.38%

48.08%

19 liquidadas

8 A vencer

25 Atrasadas

63.46%

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 do Sul

R. Renata

6476

Não Pago

Venda contrato #151 (16/12/2025 ~ 10/10/16/12/2025)

1d

+14.400,00

03/09/2026

16/09/2026

#212

#1451

Casa com 2 quartos para Locação - Zona Sul

R. Augusto Souza

7264

Não Pago

Venda contrato #212 (03/09/2026 ~ 1/1/03/09/2026)

1d

+9.500,00

16/09/2026

16/09/2026

#138

#1354

Apartamento com 3 Quartos para Locação, Costa Azul

R. 7265

Não Pago

Multa de Rescisão #138 (16/09/2026 ~ 16/09/2026)

1/1

+271,98

17/09/2026

17/09/2026

#1214

#1214

Escritório, Barragem - Rio do Sul

R. Marcos Eduardo de Almeida

12/30

+3.000,00

17/09/2026

20/09/2026

#132

#1344

Casa com 2 Quartos, Centro - Rio do Sul

R. Adelqui Gregiani

5455

Não Pago

Aluguel (17/09/2026 ~ 16/10/2026)

12/36

+1.000,00

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

18/08/2026

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, Costa Azul

R. IPTU

11/11

-50,00

04/08/2026

25/08/2026

#194

#1400

Alto Padrão com 2 Quartos, Barragem - Rio do Sul

R. <Test

3/6

-1.000,00

26/08/2026

26/08/2026

A Padaria Sonho Nosso

Assessoria Jurídica

8/12

-1.000,00

26/08/2026

31/08/2026

#207

#1449

Casa com 2 quartos para Locação - Progresso

R. Adireu

-2.403,33

Inadimplência

Quanto do faturado no mês não foi pago

Carteira de Locação

Receita recorrente dos contratos de locação ativos

Contratos a Vencer

Contratos com término ou reajuste nos próximos 90 dias

Também é possível consultar as garantias de diferentes contratos em uma única tela.

### Rotina: Financeiro > Cauções e Garantias

A listagem reúne informações relacionadas às garantias cadastradas.

| Informação                | Descrição                                                                                |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Contrato / Inquilino      | Identifica o contrato e o inquilino relacionados à garantia.                             |
| Modalidade                | Apresenta o tipo de garantia utilizado.                                                  |
| Custodiante               | Informa quem está responsável pela custódia do valor, quando aplicável.                  |
| Situação                  | Apresenta a situação atual da garantia.                                                  |
| Aniversário do rendimento | Apresenta o dia utilizado como referência para o rendimento da caução, quando aplicável. |
| Alertas                   | Apresenta avisos relacionados às garantias que precisam de atenção.                      |

O duplo clique sobre um registro permite acessar o contrato correspondente.

**Atenção:** Utilize essa tela para acompanhar valores em custódia e identificar situações pendentes que ainda precisam ser tratadas.

---

## Perguntas frequentes

- **Escolhi a modalidade da garantia, mas ela não foi salva.** Depois de selecionar a modalidade, clique em **Gravar** novamente, pois a garantia é salva junto com o contrato.
- **Não consigo visualizar a aba Garantias.** A aba fica disponível após a gravação do contrato. Caso o contrato já esteja gravado, verifique também as permissões relacionadas a **Cauções e Garantias**.
- **A modalidade que preciso consultar está oculta.** Utilize **Mostrar assim mesmo** para exibir o respectivo bloco mesmo quando ele não corresponde à modalidade principal do contrato.
- **O sistema informa que existe fiador, mas a modalidade selecionada é outra.** Esse aviso indica uma divergência entre os dados cadastrados. Confira qual informação deve permanecer no contrato.
- **Onde registro informações de uma garantia que não possui campos específicos?** Utilize **Observações das Garantias do Contrato** para complementar o cadastro.
- **Onde consulto todas as garantias dos contratos?** Acesse **Financeiro > Cauções e Garantias**.

---

Revisão #3

Criado 2026-09-16 11:54:21 -03 por João Neto

Atualizado: 2026-10-13 15:44:20 -03 por João Fronza