

Como funciona a caução nos contratos de locação

A **caução** é uma garantia financeira vinculada ao contrato de locação. O valor é pago pelo inquilino, mantido durante a vigência do contrato e utilizado no encerramento para compensar eventuais débitos, quando aplicável.

O sistema permite controlar todo esse processo, desde a definição e cobrança da caução até a custódia, rendimento, descontos e devolução do saldo ao inquilino.

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 Recebíveis

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	#151	#1184 - Sítio com 2 Quartos, Nereu Ramos - Jaraguá	6476	Não Pago	Venda contrato #151	10/10	1d	+14.400,00
03/09/2026	#212	#1451 - Casa com 2 quartos para Locação - Zona	7264	Não Pago	Venda contrato #212	1/1	1d	+9.500,00
17/09/2026	#1214	Escritório, Barragem - Rio do Sul			Aluguel	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 ~	30d	+1.000,00
18/02/2026		Kaue Inquilino - Inquilino	6224	Não Pago	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		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		-1.000,00
25/08/2026		teste agenor 3/6		-1.000,00
26/08/2026		Padaria Sonho Nosso		-1.000,00
26/08/2026		Assessoria Jurídica 8/12		-1.000,00
28/08/2026	#207	#1449 - Casa com 2 quartos para Locação -		
31/08/2026		Repasso ~ Aluguel ~ Casa com 2 quartos para Locação - Progresso		-2.403,33

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

Para consultar as cauções e garantias de todos os contratos:

Rotina: Financeiro > **Cauções e Garantias**

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

Não Pago

Venda contrato #151

10/10

1d

+14.400,00

03/09/2026

16/09/2026

#212

#1451 - Casa com 2 quartos para Locação - Zona

Não Pago

Venda contrato #212

1/1

1d

+9.500,00

17/09/2026

17/09/2026

#1214

Escritório, Barragem - Rio do Sul - Marcos Eduardo

Lote Parcelado

12/30

+3.000,00

17/09/2026

20/09/2026

#1312

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

Aluguel

12/36

+1.000,00

18/02/2026

20/09/2026

#6224

Kaue Inquilino - Inquilino

Fatura energia

1/80

+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

#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

Definindo o tipo de caução dentro das garantias do contrato

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

alugueis

Valor da caução

340,00

Com quem fica o dinheiro?

Imobiliária

Prazo para depositar

08/09/2026

Em qual conta

ApBank

Ao selecionar a modalidade **Caução**, devem ser configuradas as informações relacionadas ao valor e à forma como o dinheiro será mantido.

Campo	Descrição
Quantos alugueis	Permite calcular o valor da caução com base em uma quantidade de alugueis.
Valor da caução	Define diretamente o valor que será utilizado como garantia.
Com quem fica o dinheiro?	Define se o valor ficará sob responsabilidade da Imobiliária ou do Proprietário.
Prazo para depositar	Define o prazo previsto para realização do depósito da caução.

Em qual conta	Define a conta de custódia utilizada para manter os valores. Quando aplicável, o rendimento seguirá a regra configurada nessa conta.
---------------	--

Atenção: Ao informar uma caução acima de **três aluguéis**, o sistema apresenta um aviso relacionado ao limite previsto para essa modalidade.

Atenção: A configuração da garantia é salva juntamente com o contrato. Após selecionar e configurar a modalidade, é necessário **Gravar** o contrato.

Cobrar a caução do inquilino

Qual é a garantia deste contrato?

Caução em dinheiro

O que foi combinado

Quantos aluguéis

3

Valor da caução

340,00

Com quem fica o dinheiro?

Imobiliária

Prazo para depositar

08/09/2026

Em qual conta

ApBank

A caução hoje

O INQUILINO PAGOU

R\$ 0,00

faltam R\$ 340,00 de R\$ 340,00

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

Nenhum movimento ainda. Gere a cobrança ou registre o depósito para começar o controle.

Cobrar do inquilino

Outras ações desta caução

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

Q. Análise de Ficha Cadastral Completa

+ Solicitar Nova Análise

Gravar e Continuar

Alterações não gravadas

Após configurar a garantia, é possível definir como o valor será cobrado do inquilino.

Campo	Descrição
Como cobrar do inquilino?	Define se a caução será adicionada às faturas existentes ou cobrada por meio de faturas próprias.
Valor a cobrar	Define o valor que será incluído na cobrança.
Em quantas vezes	Define a quantidade de parcelas utilizadas para cobrar a caução.
Vencimento da 1ª parcela	Define o vencimento inicial quando forem geradas faturas próprias para a caução.
Item financeiro	Define a classificação financeira utilizada na cobrança. Nessa etapa, são utilizados itens do tipo Caução .

Quando a cobrança for incluída nas faturas existentes, o valor da caução será apresentado como um item separado nas próximas faturas em aberto.

Ao optar por faturas próprias, o sistema apresenta a quantidade de cobranças que serão geradas e seus respectivos valores.

Atenção: Quando uma fatura relacionada à caução é paga, o valor recebido é registrado automaticamente no extrato da caução.

Registrando depósito manual

Quantos alugueis

3

Valor da caução

340,00

Com quem fica o dinheiro?

Imobiliária

Prazo para depositar

08/09/2026

Em qual conta

ApBank

A caução hoje

Atualizar

O INQUILINO PAGOU

R\$ 340,00

valor completo - último pagamento em 16/09/2026

ONDE ESTÁ O DINHEIRO

R\$ 340,00

na conta ApBank

RENDEU

não configurado

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

GASTO DESCONTADO

R\$ 0,00

pintura, reparos e débitos

É DO INQUILINO HOJE

R\$ 340,00

Depositada

DATA	MOVIMENTO	HISTÓRICO	VALOR	SALDO
16/09/2026	Depósito	Depósito da caução	R\$ 340,00	R\$ 340,00

Devolver a caução

Ver extrato

Outras ações desta caução

Este contrato não é garantido por fiador nem por se

Registrar depósito manual

Recalcular rendimento

Q. 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

Gravar e Continuar

Alterações não gravadas

A opção **Registrar depósito** deve ser utilizada quando o valor da caução já foi recebido **fora do sistema**, como por transferência direta, dinheiro em espécie ou depósito realizado antes de o contrato ser cadastrado.

Campo	Descrição
Valor depositado	Informa o valor que já foi recebido e deverá ser registrado na caução.
Data do depósito	Define a data em que o valor foi efetivamente recebido.
Histórico	Permite registrar uma descrição sobre a origem ou forma do depósito.

Antes de confirmar, o sistema apresenta um resumo com o **valor combinado da caução**, o **total já depositado** e como o novo depósito afetará o saldo.

Atenção: Caso o novo depósito ultrapasse o valor combinado da caução, o sistema apresenta um aviso com a diferença. Confira os valores antes de clicar em **Registrar**.

Acompanhar a situação da caução

 A caução hoje Atualizar

O INQUILINO PAGOU

R\$ 0,00

faltam R\$ 340,00 de R\$ 340,00

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

Nenhum movimento ainda. Gere a cobrança ou registre o depósito para começar o controle.

Cobrar do inquilino

Outras ações desta caução

O painel da caução apresenta separadamente as informações de cobrança, custódia, rendimento e saldo disponível.

Informação	Descrição
O inquilino pagou	Apresenta o valor já recebido e o que ainda falta receber, com acesso às faturas relacionadas.
Onde está o dinheiro	Apresenta quanto do valor da caução está efetivamente registrado na conta de custódia.
Cobrado em faturas	Apresenta quanto já foi cobrado e quanto foi pago por meio das faturas.
Rendeu	Apresenta o valor acumulado dos rendimentos, quando a conta de custódia possui regra configurada.
Gasto descontado	Apresenta os valores utilizados para compensar débitos do inquilino.
É do inquilino hoje	Apresenta o saldo atualmente pertencente ao inquilino após considerar depósitos, rendimentos e descontos.

O sistema também pode apresentar alertas quando o valor cobrado em faturas for menor ou maior que o valor definido para a caução.

Atenção: O valor **pago pelo inquilino** e o valor que está **na conta de custódia** podem ser diferentes. O recebimento ocorre inicialmente pela conta utilizada na cobrança e precisa ser registrado na custódia para que o sistema identifique onde o dinheiro está sendo mantido.

Custódia e rendimento

A opção **Registrar transferência para a custódia** permite registrar a movimentação do valor recebido para a conta destinada à guarda da caução.

Campo	Descrição
Conta de origem	Identifica de onde o valor está saindo.
Conta de destino	Identifica a conta de custódia que receberá o valor.
Valor	Define o valor transferido para a custódia.
Data	Define quando a transferência foi realizada.

Atenção: Essa ação registra a transferência no sistema, mas **não realiza a movimentação bancária**. Caso seja necessário transferir o dinheiro entre contas bancárias, essa operação deve ser realizada separadamente.

Quando a conta de custódia possui regra de rendimento, o sistema utiliza essa configuração para calcular a correção da caução.

A opção **Recalcular rendimento** pode ser utilizada quando for necessário atualizar os cálculos, como nos casos em que um índice foi disponibilizado posteriormente ou houve alteração na regra.

Quando a caução estiver sob responsabilidade do **Proprietário**, o rendimento não é controlado pelo sistema.

Devolver a caução

Quanto alugueis

3

Valor da caução

340,00

Com quem fica o dinheiro?

Imobiliária

Prazo para depositar

08/09/2026

Em qual conta

ApBank

A caução hoje

Atualizar

O INQUILINO PAGOU

R\$ 340,00

valor completo - último pagamento em 16/09/2026

ONDE ESTÁ O DINHEIRO

R\$ 340,00

na conta ApBank

RENDEU

não configurado

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

GASTO DESCONTADO

R\$ 0,00

pintura, reparos e débitos

É DO INQUILINO HOJE

R\$ 340,00

Depositada

DATA	MOVIMENTO	HISTÓRICO	VALOR	SALDO
16/09/2026	Depósito	Depósito da caução	R\$ 340,00	R\$ 340,00

Devolver a caução

Ver extrato

Outras ações desta caução

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

Q

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

Gravar e Continuar

Alterações não gravadas

No encerramento da locação, é possível realizar o acerto da caução, informar eventuais descontos e calcular o valor que deverá ser devolvido ao inquilino.

Campo	Descrição
Descontos	Permite informar os débitos que serão descontados do saldo da caução. Cada item possui descrição e valor próprios.
Data do encerramento	Define a data utilizada para finalizar o acerto da caução.
Observações da devolução	Permite registrar informações complementares relacionadas ao encerramento.

Cada desconto informado é registrado no extrato da caução utilizando a descrição cadastrada.

Quando os débitos ultrapassarem o saldo disponível, a diferença poderá ser tratada como uma dívida do inquilino.

Nesse caso, podem ser disponibilizadas configurações para cobrança do saldo restante.

Campo	Descrição
Quantidade de parcelas	Define em quantas faturas a diferença será cobrada.
Vencimento da 1ª parcela	Define quando começa a cobrança do saldo restante.
Item financeiro	Define a classificação utilizada para a dívida gerada após o consumo do saldo da caução.

Os itens financeiros do tipo **Caução** não são utilizados nessa etapa, pois o valor restante representa uma dívida e não um novo depósito de garantia.

A opção **Ver extrato** permite consultar o histórico completo da caução, incluindo valores recebidos, rendimentos e descontos realizados.

Atenção: Caso o acerto tenha sido realizado incorretamente, utilize **Refazer o acerto** para reabrir a caução e corrigir as informações, preservando o histórico existente.

Perguntas frequentes

- **A fatura da caução foi paga. Preciso registrar o recebimento manualmente?** Não. Quando a fatura é baixada, o valor é registrado automaticamente no extrato da caução.
- **O painel mostra que o inquilino pagou, mas o valor em “Onde está o dinheiro” é menor.** O valor recebido ainda pode estar na conta utilizada para cobrança. Registre a transferência para a conta de custódia.
- **A caução não está apresentando rendimento.** Verifique se a conta de custódia possui uma regra de rendimento configurada e se a caução está sob responsabilidade da imobiliária. Cauções mantidas pelo proprietário não possuem rendimento controlado pelo sistema.

→ **Os descontos ultrapassaram o valor disponível da caução.** A diferença poderá ser tratada como dívida do inquilino e, quando disponível, parcelada em novas faturas.

→ **Onde consulto o histórico completo da caução?** Utilize a opção **Ver extrato** para visualizar os depósitos, rendimentos, descontos e demais movimentações relacionadas à garantia.

→ **Posso informar uma caução superior a três aluguéis?** O sistema permite o preenchimento, mas apresenta um aviso relacionado ao limite aplicável à modalidade.

Revisão #6

Criado 2026-09-16 11:25:16 -03 por João Neto

Atualizado: 2026-10-13 15:44:18 -03 por João Fronza