

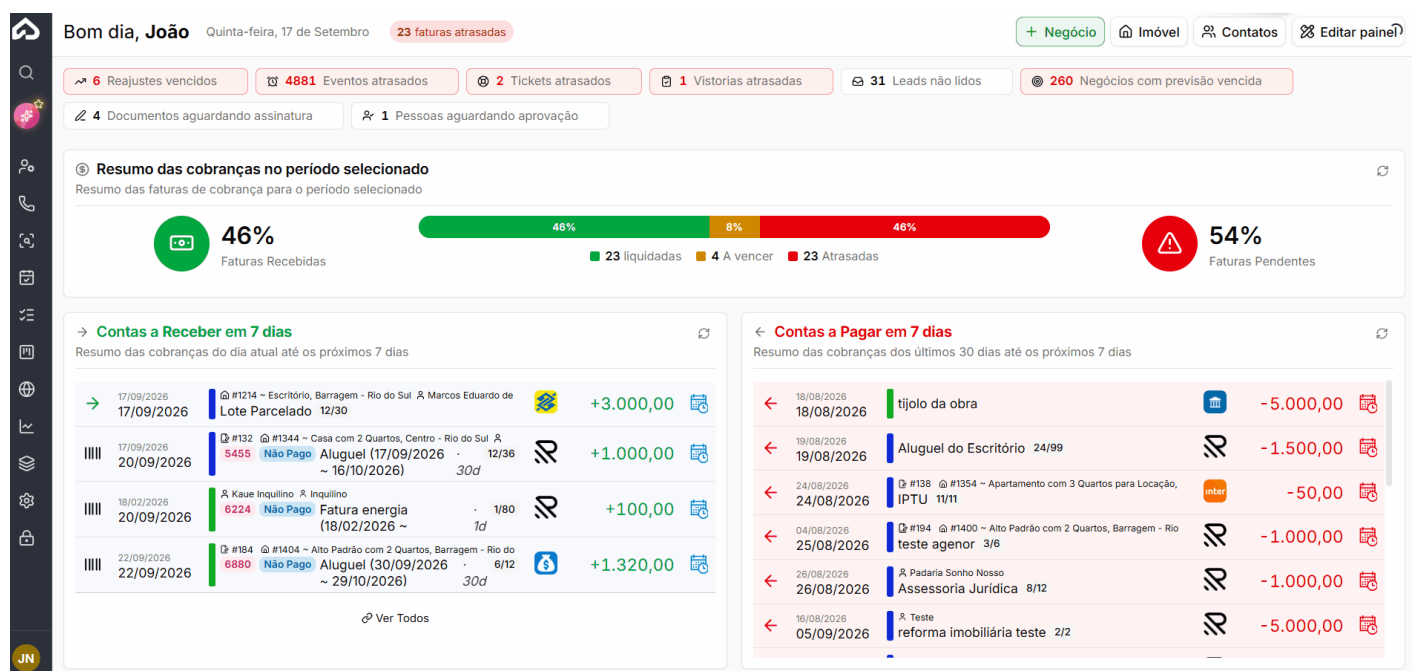
Configurações de contratos no financeiro

A aba **Contratos** reúne os padrões financeiros utilizados na criação de novos contratos.

Nela são definidas configurações como referência automática, empresa e conta padrão, itens financeiros utilizados em aluguel e comissão, regras de rescisão, reajuste, desconto de pontualidade e contratos de temporada.

Essas configurações funcionam como valores padrão para novos contratos e influenciam diretamente a geração das faturas, lançamentos e repasses.

Navegação no Módulo



Rotina: Configurações > **Financeiro** > aba **Contratos**

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

Configurar a referência automática nos contratos

Referência automática

☒ Gerar referência automática para contratos ⓘ

Referência do Contrato Padrão

Prefixo padrão ⓘ *

Tamanho do Incremento ⓘ



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

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

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

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

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

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

Configurar os padrões da locação mensal

Padrões financeiros para Contratos de Locação Mensal

Empresa ⓘ

Apresenta.me

Conta ⓘ

ApBank

Aluguel (Proprietário) ⓘ

→ P~ Locação - Aluguel

Comissão (Imobiliária) ⓘ

P~ Locação - Comissão

Primeira Comissão (Imobiliária) ⓘ

P~ Locação - Comissão

☐ Usar Endereço do Imóvel para Registro de Boletos

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

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

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

Configurar os padrões da locação por temporada

Padrões financeiros para Contratos de Temporada

Empresa ⓘ

Apresenta.me

Conta ⓘ

ApBank

Aluguel (Proprietário) ⓘ

→ P~ Temporada - Aluguel

Comissão (Imobiliária) ⓘ

P~ Temporada - Comissão

Taxa de Serviço (Imobiliária) ⓘ

→ P~ Taxa de Serviço/Limpeza

Percentual do Sinal ⓘ

0

Prazo de Reserva ⓘ

0

dias

☒ Liberar reserva direta no site para contratos de Temporada ⓘ

☐ Usar Endereço do Imóvel para Registro de Boletos

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

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

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

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

Configurar a rescisão dos contratos

⊗ Rescisão de Contratos

🔗 Plano de Contas de Comissão ⓘ

RECEITAS > COMISSÕES > Aluguel Anual

⚙️ 🔗 Item de Multa de Rescisão ⓘ

👤 → 🏠 ~ Multa

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

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

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

Configurar os modelos utilizados no reajuste

Reajuste de Contratos

Modelo de e-mail ao inquilino ⓘ

✉ Informe de Reajuste de Contrato 📧

Modelo de e-mail ao proprietário ⓘ

✉ Informe de Reajuste de Contrato 📧

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

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

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

Configurar o desconto de pontualidade

% Desconto por Pontualidade

Desconto retido pela imobiliária ⓘ

👤 → 🏠 ~ Desconto Pontualidade Retido

Desconto em faturas avulsas ⓘ

🏠 → 👤 ~ Desconto da Imobiliária

Desconto em faturas de locação ⓘ

👤 → 👤 ~ Desconto do Proprietário

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

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

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

Configurar multas e comissões adicionais

Multas e comissões adicionais

Item Padrão — Multas/Juros/Mora ⓘ *

Item Padrão — Comissões Adicionais ⓘ

👤 → 🏠 ~ Multa - Imobiliária

👤 → 🏠 ~ Comissão - Adicional

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

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

Perguntas frequentes

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

Revisão #2

Criado 17 setembro 2026 11:23:52 por João Neto

Atualizado: 21 setembro 2026 15:40:51 por João Neto