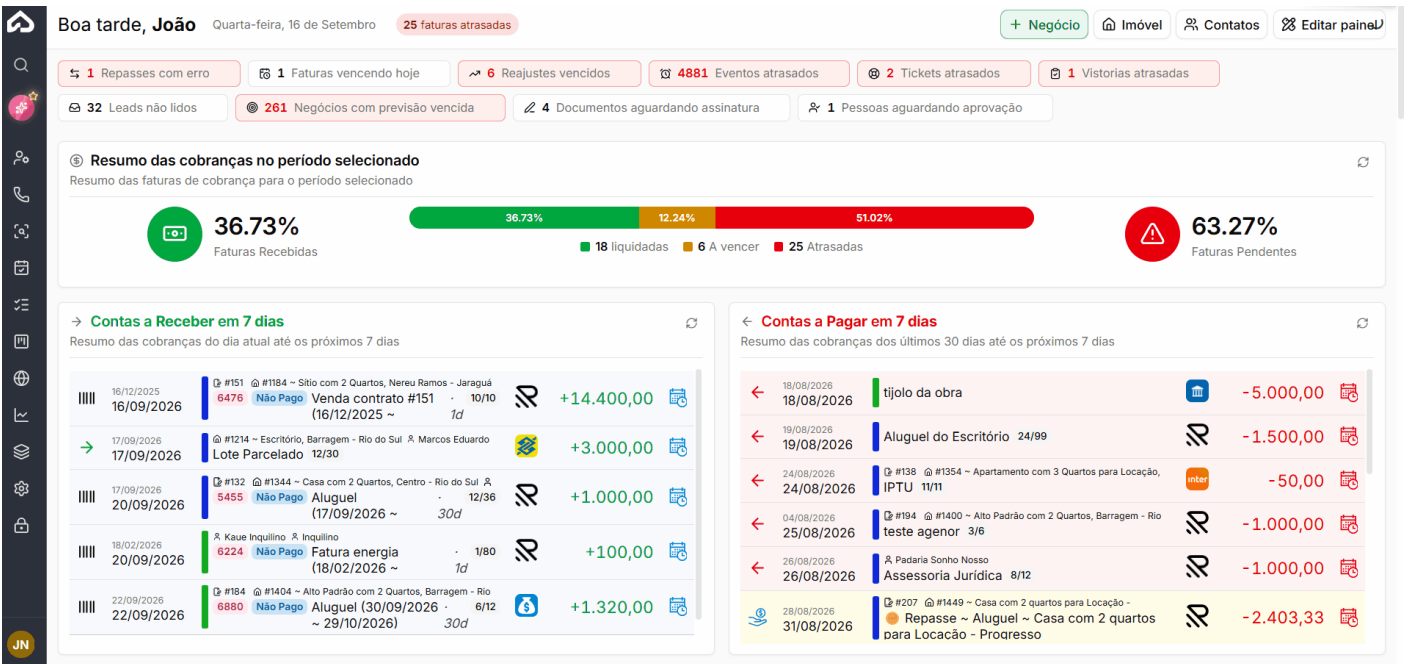


Entendendo a tela de notas fiscais e gerando uma nota fiscal

O módulo de **Notas Fiscais** permite emitir, gerenciar e acompanhar as **Notas Fiscais de Serviço (NFS-e)** da imobiliária a partir das informações já registradas no financeiro.

Dessa forma, os valores recebidos podem ser utilizados na geração dos documentos fiscais sem a necessidade de redigitar manualmente as informações no sistema da prefeitura.

Navegação no Módulo



Rotina: Financeiro > Notas Fiscais > Notas Fiscais

Fluxo da Nota Fiscal

O processo de emissão ocorre em duas etapas.

Etapas	Descrição
--------	-----------

Geração do RPS	O Recibo Provisório de Serviços (RPS) é gerado a partir dos lançamentos recebidos no financeiro.
Conversão em NFS-e	O RPS é convertido em Nota Fiscal de Serviço Eletrônica , concluindo o processo de emissão fiscal.

Por esse motivo, o módulo possui duas áreas relacionadas ao processo:

Área	Descrição
Geração de RPS	Utilizada para criar os recibos a partir dos lançamentos recebidos.
Notas Fiscais	Utilizada para converter, consultar e acompanhar os documentos fiscais.

Consultar as Notas Fiscais

Listando Notas Fiscais

Buscar por código, cliente, nº da NFS-e...

Ações

+ NFS Avulsa

Geração de RPS

Período 1

Situação

Cliente e Empresa

Contrato

Limpar

☐		# Nº RPS	Data	Cliente	Valor		Conver...	# Nº NFS	Baixar
☐		15-1	21/07/2026 15:22	Levi Campos (1804) 652.879.619-01	R\$ 10,00				
☐		13-1	11/06/2026 17:14	Levi Campos (1804) 652.879.619-01	R\$ 50,00				
☐		12-1	26/05/2026 15:45	Levi Campos (1804) 652.879.619-01	R\$ 0,01				
☐		11-1	19/05/2026 17:00	Levi Campos (1804) 652.879.619-01	R\$ 2.240,00				
☐		10-1	24/04/2026 16:10	João Vitor Sawicki Farias (1803) 109.653.979-98	R\$ 100,00				
☐		9-1	24/04/2026 14:24	Adelqui Gregiani Santos (232) 471.464.940-04	R\$ 100,00				
☐		8-1	22/04/2026 16:49	Jorge Henrique Gomes (1806) 307.048.089-90	R\$ 9,50				
☐		7-1	09/03/2026 10:59	Jaison Junior (1364) 636.912.960-76	R\$ 5,00				
☐		6-1	09/03/2026 10:59	Jaison Junior (1364) 636.912.960-76	R\$ 200,00				

A listagem apresenta as principais informações relacionadas aos documentos fiscais gerados.

Entre as informações disponíveis estão:

Informação	Descrição
Documento	Identifica o RPS ou a nota fiscal correspondente.
Tomador	Apresenta a pessoa ou empresa que recebeu o serviço.
Valor	Apresenta o valor utilizado na emissão do documento.
Competência	Informa o período fiscal relacionado à nota.
Situação	Apresenta o status atual do documento.
Fatura	Permite identificar a cobrança relacionada à nota fiscal.
Contrato	Apresenta o contrato que originou o documento, quando houver vínculo.

Ações da Nota Fiscal

Listando Notas Fiscais

Buscar por código, cliente, nº da NFS-e... 🔍

🔄 Período 2 🕒 Situação 👤 Cliente e Empresa 📄 Contrato ✖ Limpar

☐	# Nº RPS	Data	Cliente	Valor		
☐	15-1	21/07/2026 15:22	Levi Campos (1604) 652.879.619-01	R\$ 10,00	⌚	
☒	13-1	11/06/2026 17:14	Levi Campos (1604) 652.879.619-01	R\$ 50,00	⌚	
☐	12-1	26/05/2026 15:45	Levi Campos (1604) 652.879.619-01	R\$ 0,01	⌚	

R\$ 50,00

[Baixar](#)

Ações (1) + NFS Avulsas Geração de RPS ⚙️

- Converter p/ Nota Fiscal
- Reprocessar Confirmação
- Alterações Massivas
- Enviar Nota Fiscal
- Cancelar Nota Fiscal
- Deletar RPS

As ações disponíveis podem variar conforme a situação do documento e as permissões do usuário.

Ação	Descrição
Converter RPS em NFS	Realiza a conversão do recibo em Nota Fiscal de Serviço.
Deletar RPS	Exclui um RPS que ainda não foi convertido em NFS-e.
Cancelar NFS	Solicita o cancelamento de uma nota fiscal já emitida.
Enviar NFS	Permite encaminhar a nota fiscal ao cliente.
Vincular lançamento	Liga uma nota já emitida, que ficou sem receita, ao lançamento de receita de mesmo valor. O filtro Vínculos separa as notas "Com lançamento" e "Sem lançamento".

Atenção: Deletar RPS e Cancelar NFS são processos diferentes. O RPS ainda não convertido pode ser excluído. Já uma NFS-e emitida precisa passar pelo processo de cancelamento correspondente.

Emitir uma nota avulsa a partir da receita

Toda nota fiscal de serviço emitida pela opção **NFS Avulsa** nasce de um lançamento de receita do financeiro, com o mesmo valor. Assim a nota fecha com o caixa e aparece corretamente no DRE.

Rotina: Financeiro > Notas Fiscais > Notas Fiscais > NFS Avulsa

Cadastrando Nota Fiscal Avulsa

Lançamento de receita

Cadastrar receita

Selecione a receita desta nota ou digite para buscar por descrição, cliente ou valor

A nota precisa de uma receita do mesmo valor. A lista traz as sem nota perto da data do serviço, as do cliente primeiro.

Cliente *

+ Empresa *

Data do Serviço

Digite dados da Pessoa e selecione-a...

Selecione uma empresa...

07/10/2026 20:36

Descrição geral do serviço

Itens dos Serviços Prestados

Selecione acima o lançamento de receita: cada lançamento vira um item da nota.

Desconto

R\$ 0,00

Total dos Itens de Serviço

R\$ 0,00

Total da Nota Fiscal

R\$ 0,00

Retenções de Impostos

Tributos retidos na fonte são descontados do valor a receber. As alíquotas foram puxadas do cadastro do cliente (tomador). Confira e ajuste antes de converter a nota.

Outras Informações

Informações Complementares

Natureza da Operação

1 ~ ISS devido para o mun

Gravar

Fechar

1. Clique em **NFS Avulsa**. A janela abre com o bloco **Lançamento de receita** no topo.
2. Escolha a **Empresa** e o **Cliente**. A lista de receitas mostra primeiro as desse cliente.
3. Selecione a receita, ou clique em **Cadastrar receita** se ela ainda não existe. A receita vira um item da nota, com o valor já preenchido e a indicação "Vinculado ao lançamento".
4. Clique em **Gravar**. A nota fica pendente e segue para a conversão como de costume.

Também é possível emitir a nota pela própria receita: em Financeiro > **Contas a Pagar e Receber**, clique na engrenagem da receita e em **Emitir nota fiscal**. Depois de gravada, a mesma opção passa a se chamar **Ver nota fiscal**. Para juntar várias receitas do mesmo cliente numa nota só, marque as receitas e use **Ações > Emitir nota fiscal**.

Regra	Descrição
Mesmo valor	O item da nota tem o mesmo valor da receita. Para emitir um valor menor, divida o lançamento antes.

Só receita da imobiliária	Despesas, repasses, aluguel garantido e receitas de outra empresa não podem receber nota.
Uma nota por receita	A receita que já tem nota pendente, emitida ou com erro não aparece para outra nota. Se a nota for cancelada, a receita fica livre de novo.
Sem desconto	A nota vinculada não leva desconto: registre o desconto no próprio lançamento.

Quem emitiu nota avulsa com item sem lançamento nos últimos 6 meses já encontra ligada a opção "Permitir nota fiscal sem lançamento financeiro" e continua emitindo como antes. Se a sua empresa emite notas de serviços que não passam pelo financeiro do sistema, entre em Configurações > Financeiro > **Configurações Gerais**, aba Geral, seção "Regras de lançamento", e ligue **Permitir nota fiscal sem lançamento financeiro**. A Geração de RPS e a nota emitida pelo contrato ou pela fatura continuam funcionando como antes.

✖ Editando **Configurações » Financeiro » Configurações Gerais** Índices e Cotações

Planos de Contas padrão

Conta Corrente — **Proprietário** ✖
 Conta Corrente — **Inquilino** ✖
 Conta Corrente — **Usuário** ✖
 Transferências ✖

TERCEIROS > PROPRIETÁRIOS
 TERCEIROS > INQUILINOS
 TERCEIROS > CORRETORES
 Transferências

Regras de lançamento

☐ Obrigar seleção de Plano de Contas quando informado um imóvel em Lançamentos Avulsos ✖
☐ Utilizar os dados da imobiliária para enviar faturas ou recibos ✖

☐ Bloquear a exclusão de faturas divididas ✖
☐ Permitir nota fiscal sem lançamento financeiro ✖

Uma receita ligada a uma nota fiscal ativa não pode ser excluída. Cancele ou exclua a nota antes de remover o lançamento.

Configurar a emissão pelo contrato

Configurações | Contrato | Pessoas | Garantias | Documentos | Financeiro | Campos

Informações financeiras para a Imobiliária

Métodos de Cobrança ✖
 Conta ✖
 Nota Fiscal de Serviço ✖

ApBank
 ApBank
 Usar padrão da Empresa ^

☐ Não gerar nota fiscal pelo sistema
☒ Usar padrão da Empresa
☐ Será gerada manualmente
☒ Automaticamente quando o cliente pagar
☐ Automaticamente quando o cliente pagar, sem converter na prefeitura

Informações de Repasse

Como fazer o repasse? ✖
 Dias após ... ✖
 Dia Fixo ✖

Manualmente
 0
 10

Recibo de Repasse ✖
 Recibo de Repasse U... ✖
 Observações Para o Repasse ✖

Recibo de Repasse ✖
 Recibo de Repasse ✖

Cada contrato pode possuir uma configuração específica para definir se e quando a nota fiscal deve ser emitida.

Rotina: Financeiro > **Contratos** > abrir o contrato > aba **Configurações** > **Nota Fiscal de Serviço**

Campo	Descrição
Nota Fiscal de Serviço	Define o comportamento utilizado para emissão das notas fiscais relacionadas ao contrato.

Essa configuração permite automatizar parte do processo e evitar que a emissão precise ser realizada manualmente todos os meses.

A emissão também pode ser solicitada durante a liquidação da fatura, utilizando a opção **Sim, Emitir nota fiscal de serviço**, quando disponível na janela de baixa.

Consultar as Notas Fiscais de um contrato

Editar Contrato de Locação 207

Ações+ EventoListarCadastrar

AtivoEm AndamentoPagamento em DiaR\$ 8.000,0018/08/2026 → 17/08/202714 faturas6 em aberto - R\$ 47.836,3410/04/2027 próxima - R\$ 8.150,002 repasses - R\$ 9.753,331 item adicional1 proprietárioSem garantia2 documentos

ContratoPessoasGarantiasDocumentosConfiguraçõesFinanceiroCampos

Itens AdicionaisFaturasLançamentosRepassesNotas Fiscais

Notas Fiscais emitidas para este contrato

Ações em Lote

☐

#

Nº RPS

Data

Cliente

Valor

Con...

#

Nº NFS

Baixar

Nenhuma nota fiscal encontrada - Ajuste o período do filtro ou emita a primeira nota fiscal.

ExportarColunas

501

Também é possível consultar somente os documentos fiscais relacionados a um contrato específico.

Rotina: Financeiro > **Contratos** > abrir o contrato > aba **Financeiro** > **Notas Fiscais**

Essa área apresenta somente as notas vinculadas ao contrato selecionado.

Perguntas frequentes

→ **Qual a diferença entre RPS e NFS-e?** O **RPS** é o recibo provisório gerado antes da emissão definitiva. A **NFS-e** é a nota fiscal emitida após a conversão do RPS.

→ **A nota fiscal não foi emitida automaticamente.** Verifique a configuração **Nota Fiscal de Serviço** na aba **Configurações** do contrato.

→ **Preciso cancelar uma nota fiscal.** Caso ela já tenha sido convertida em NFS-e, utilize **Cancelar NFS**. Se ainda for apenas um RPS, utilize **Deletar RPS**.

→ **O cliente não recebeu a nota fiscal.** Utilize a ação **Enviar NFS** na linha correspondente ao documento.

→ **Onde consulto apenas as notas fiscais de um contrato?** Acesse a sub-aba **Notas Fiscais**, localizada dentro da aba **Financeiro** do contrato.

→ **Apareceu "Toda nota fiscal precisa estar vinculada a um lançamento de receita do mesmo valor".** Escolha a receita no bloco **Lançamento de receita**. Se a empresa emite notas sem lançamento no financeiro, ligue **Permitir nota fiscal sem lançamento financeiro** em Configurações > Financeiro > Configurações Gerais.

→ **Não consigo excluir uma receita.** Ela está ligada a uma nota fiscal ativa. Cancele ou exclua a nota primeiro.

→ **Não estou vendo "Emitir nota fiscal" na receita.** A opção aparece em receitas avulsas sem nota. Se a receita já tem nota, ela aparece como **Ver nota fiscal**.

Revisão #6

Criado 2026-09-16 11:40:58 -03 por João Neto

Atualizado: 2026-10-13 15:44:41 -03 por João Fronza