

Como importar imóveis via XML

Quando a imobiliária já anuncia seus imóveis em um portal, todos aqueles cadastros podem vir para o sistema sem digitação. Os portais disponibilizam um arquivo XML com a carteira completa, e a importação lê esse arquivo e cria os imóveis automaticamente. É o caminho usado tanto na migração inicial quanto para manter a carteira atualizada. A seguir, veja o passo a passo.

Navegação no Módulo

Boa tarde, João

Segunda-feira, 14 de Setembro

28 faturas atrasadas

+ Negócio

Imóvel

Contatos

Editar painel

1 Repasses com erro

6 Reajustes vencidos

4881 Eventos atrasados

1 Tickets atrasados

32 Leads não lidos

261 Negócios com previsão vencida

4 Documentos aguardando assinatura

2 Pessoas aguardando aprovação

1 Aprovações pendentes

Resumo das cobranças no período selecionado

Resumo das faturas de cobrança para o período selecionado

27.45%

Faturas Recebidas

27.45%

17.65%

54.9%

14 liquidadas

9 A vencer

28 Atrasadas

72.55%

Faturas Pendentes

Contas a Receber em 7 dias

Resumo das cobranças do dia atual até os próximos 7 dias

15/08/2026	#138	#1354 ~ Apartamento com 3 Quartos para Locação,		+3.000,00
15/09/2026	5645	Aluguel (15/08/2026 ~ 13/30 ~ 14/09/2026)	31d	
05/09/2026	#143	#1192 ~ Casa Geminada com 1 Quarto, Centro - Rio do		+2.500,00
15/09/2026	5799	Aluguel (05/09/2026 ~ 11/12 ~ 30d)		
16/12/2025	#151	#1184 ~ Sítio com 2 Quartos, Nereu Ramos - Jaraguá		+14.400,00
16/09/2026	6476	Venda contrato #151 (16/12/2025 ~ 10/10 ~ 1d)		
17/09/2026	#1214	Escritório, Barragem - Rio do Sul ~ Marcos Eduardo		+3.000,00
17/09/2026		Lote Parcelado 12/30		
17/09/2026	#132	#1344 ~ Casa com 2 Quartos, Centro - Rio do Sul ~		+1.000,00
20/09/2026	5455	Aluguel (17/09/2026 ~ 12/36 ~ 30d)		

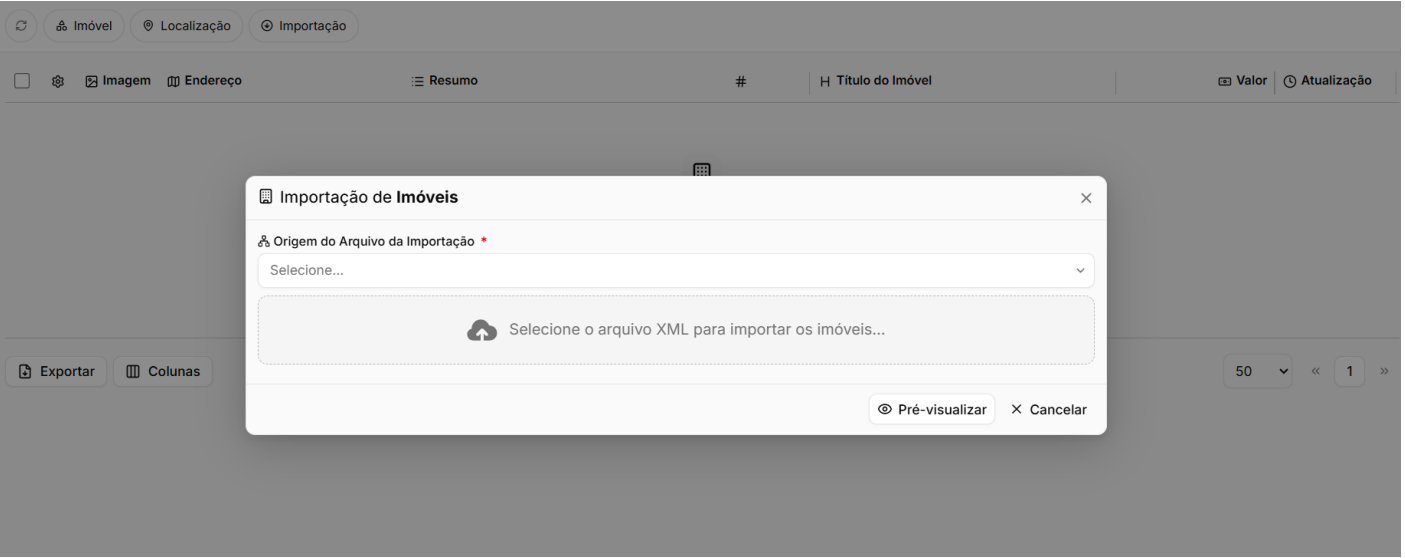
Contas a Pagar em 7 dias

Resumo das cobranças dos últimos 30 dias até os próximos 7 dias

18/08/2026		tijolo da obra		-5.000,00
18/08/2026				
19/08/2026		Aluguel do Escritório 24/99		-1.500,00
19/08/2026				
24/08/2026	#138	#1354 ~ Apartamento com 3 Quartos para Locação,		-50,00
24/08/2026		IPTU 11/11		
04/08/2026	#194	#1400 ~ Alto Padrão com 2 Quartos, Barragem - Rio		-1.000,00
25/08/2026		teste agenor 3/6		
26/08/2026		Padaria Sonho Nosso		-1.000,00
26/08/2026		Assessoria Jurídica 8/12		
28/08/2026	#207	#1449 ~ Casa com 2 quartos para Locação -		-2.403,33
31/08/2026		Repass ~ Aluguel ~ Casa com 2 quartos para Locação - Progresso		

Rotina: Imóveis > Importações > Importação via XML

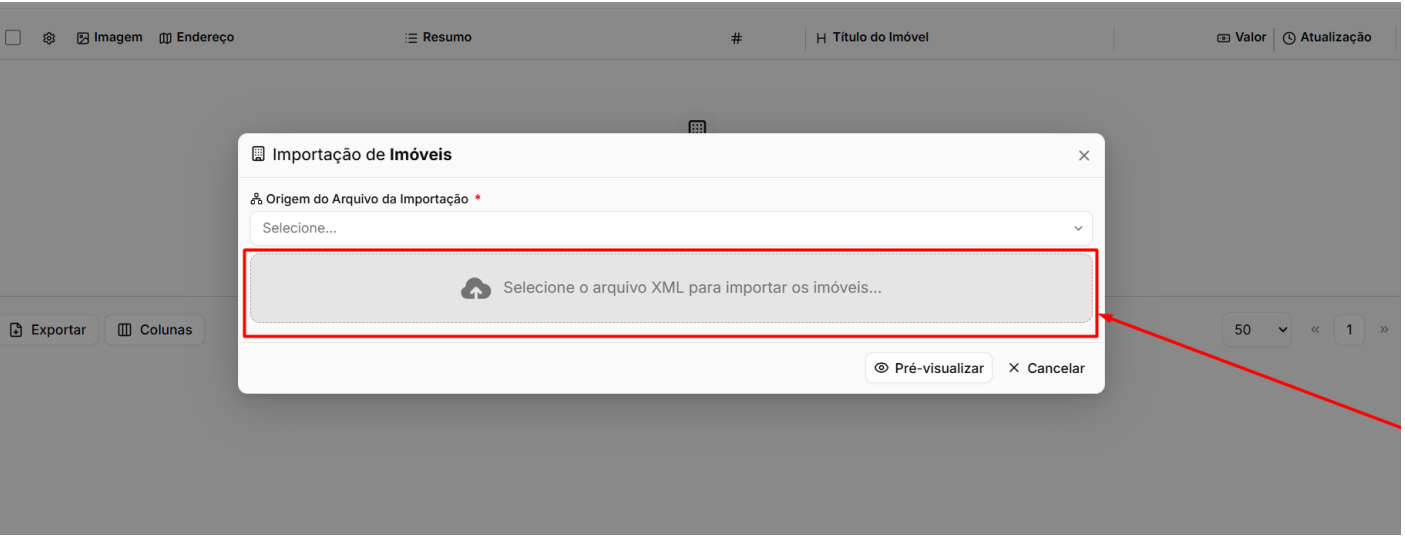
Escolher a origem do arquivo



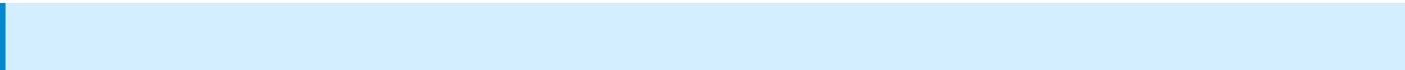
Campo	Descrição
Origem do Arquivo da Importação	Selecione o modelo correspondente ao arquivo que você tem em mãos: Modelo Vivareal ou Modelo Zap . O preenchimento é obrigatório.

Cada portal organiza as informações de um jeito. Escolher o modelo errado faz o sistema não encontrar os imóveis dentro do arquivo.

Enviar o arquivo



Campo	Descrição
Selecione o arquivo XML para importar os imóveis	Envie o arquivo obtido no portal. O envio é obrigatório, o formato precisa ser XML e o arquivo pode ter até 30 MB .



Se a carteira gerar um arquivo maior que 30 MB, será necessário dividi-lo em partes e importar uma de cada vez. Reenviar arquivos não duplica imóveis, conforme explicado no item 6.

Pré-visualizar antes de importar

Clique em **Pré-visualizar**. O sistema lê o arquivo e exibe o painel de **Pré-visualização**.

Informação	Descrição
Total de imóveis	Informa quantos imóveis foram encontrados dentro do arquivo XML.
Cards dos imóveis	Apresentam uma prévia de cada imóvel encontrado, incluindo foto, título, endereço, finalidades, valores, dormitórios, vagas, quartos, banheiros, área útil e área total.

Esta etapa é a conferência: é o momento de verificar se os imóveis são os esperados e se as informações vieram corretamente.

Se aparecer o aviso de que não foi possível buscar as informações no arquivo, o modelo selecionado não corresponde ao arquivo enviado. Volte ao campo de origem, troque entre Vivareal e Zap e pré-visualize novamente.

Iniciar a importação

Conferida a prévia, clique em **Iniciar Importação**. O sistema processa imóvel por imóvel.

Ao final do processo, é exibido um resumo:

Informação	Descrição
Total de Imóveis importados com sucesso	Informa quantos imóveis foram processados e importados corretamente.
Total de Imóveis com erro	Informa quantos imóveis não puderam ser importados e apresenta o identificador de cada um deles.

Os imóveis com erro não impedem a importação dos demais — o processo segue até o fim e apresenta o resumo.

Reenviar o arquivo não duplica imóveis

Cada imóvel importado guarda a **referência do portal** de origem. Ao enviar um novo arquivo com os mesmos imóveis, o sistema reconhece essa referência e **atualiza** os cadastros existentes, em

vez de criar cópias.

Isso torna a importação por XML também um caminho de **atualização periódica**: basta gerar um arquivo novo no portal e reenviá-lo.

Perguntas frequentes

→ **Onde consigo o arquivo XML?** No painel do portal em que a imobiliária anuncia. Cada portal disponibiliza a carteira em um endereço ou arquivo próprio.

→ **Importar duas vezes cria imóveis repetidos?** Não. Os imóveis são identificados pela referência do portal e, se já existirem, são atualizados.

→ **O que fazer com os imóveis que deram erro?** O resumo final lista o identificador de cada um. Verifique esses imóveis no portal de origem — normalmente falta alguma informação obrigatória — e reenvie o arquivo depois de corrigir.

→ **A pré-visualização já importa alguma coisa?** Não. Ela apenas lê o arquivo e mostra o que será criado. Nada é gravado até o clique em **Iniciar Importação**.

→ **Posso usar um arquivo de outro portal, fora Vivareal e Zap?** A importação trabalha com esses dois modelos. Arquivos de outros portais precisam estar em um desses padrões para serem lidos.

→ **A importação atualiza os imóveis sozinha depois?** Não. A importação por XML é manual: sempre que quiser atualizar, envie um arquivo novo. As importações que se atualizam sozinhas são as das plataformas integradas.

Revisão #5

Criado 2026-09-14 16:14:18 -03 por João Neto

Atualizado: 2026-10-13 15:44:07 -03 por João Fronza