



mega
sistemas corporativos



mega
construção

Cartilha do **Cliente**

Apresentação.....	3
A quem se destina.....	3
Contabilidade Imobiliária.....	4
Apuração Fiscal.....	4
Conceitos.....	4
Contabilização Carteira de Recebíveis.....	4
Definições para Implantação.....	5
Parametrizações no sistema.....	6
Definição das Formas de Contabilização da filial.....	6
Definição do Código de Ação da Movimentação Financeira.....	7
Definição dos Investidores do empreendimento.....	9
Vínculos de contas contábeis e códigos de ação nos blocos.....	10
Vínculos de contas contábeis nos projetos.....	11
Parametrização das contas fixas por filial.....	12
Procedimentos Mensais.....	12
Verificação de Termos Não Contratuais.....	12
Execução do processo de Agendamento de Planilhas.....	13
Fechamento da Carteira de Recebíveis.....	15
Emissão e conferência dos relatórios da Carteira.....	16
Contabilização da Carteira.....	16
Conciliação Contábil.....	16
Contas Contábeis.....	17
Apropriação Fiscal.....	17
Definições para Implantação.....	18
Parametrizações do sistema.....	18
Parametrização do empreendimento.....	18
Contas de apropriação de custos do empreendimento.....	22
Conferência das frações das unidades.....	23
Procedimentos Mensais.....	23
Processamento do R.E.F.....	24
Emissão e conferência dos mapas de apoio.....	27
Integração do REF.....	28
Conciliação Contábil.....	28
Inclusão de saldos iniciais.....	28
Exclusão de saldos.....	31

Apresentação

Este documento tem como objetivo apresentar os processos padrões do sistema, conhecidos durante os treinamentos de Implantação. Aqui você encontrará de forma detalhada todas as informações necessárias para auxiliá-lo em futuros cadastros após a implantação.

A quem se destina

Cientes Mega Construção.

Contabilidade Imobiliária



Contabilidade

Apuração Fiscal

Conceitos

Na Apuração Fiscal, o processo R.E.F. calcula e contabiliza os custos, já a contabilização das receitas é feita através da Carteira de Recebíveis. Porém, podemos através de configuração e códigos de ação, parametrizar o reconhecimento da receita (levar a receita para o resultado) pelo próprio R.E.F.

No processo de Apuração Fiscal, o custo do apartamento é considerado de acordo com o percentual de recebimento do contrato, ou seja, se eu recebi 10% referente ao contrato naquele mês, eu considero como custo reconhecido 10%.

É possível escolher se será com custo orçado ou sem custo orçado. Para o lucro presumido não importa se é um ou outro, pois o imposto é pago pela receita. Se for lucro real o que compensa é ser pelo custo orçado, porém isso depende do planejamento tributário da empresa.

O cálculo do percentual incorrido de recebimento (fração Fiscal, que vem da carteira) para reconhecimento do custo é o mesmo tanto na Apuração Fiscal com custo orçado quanto sem custo orçado, porém no custo orçado eu aplico o % de recebimento sobre o orçado total e o sem custo orçado eu aplico o % recebimento sobre o custo incorrido.

Contabilização Carteira de Recebíveis

Conforme explicado anteriormente, os valores do recebimento vem para a Apuração Fiscal através da Carteira de Recebíveis.

Na figura abaixo, podemos verificar os lançamentos contábeis que são realizados através da Contabilidade da Carteira de Recebíveis.

Os valores e Fórmulas utilizadas nesta planilha são para ilustração da Contabilização, não correspondendo exatamente ao cálculo efetuado pelo sistema.

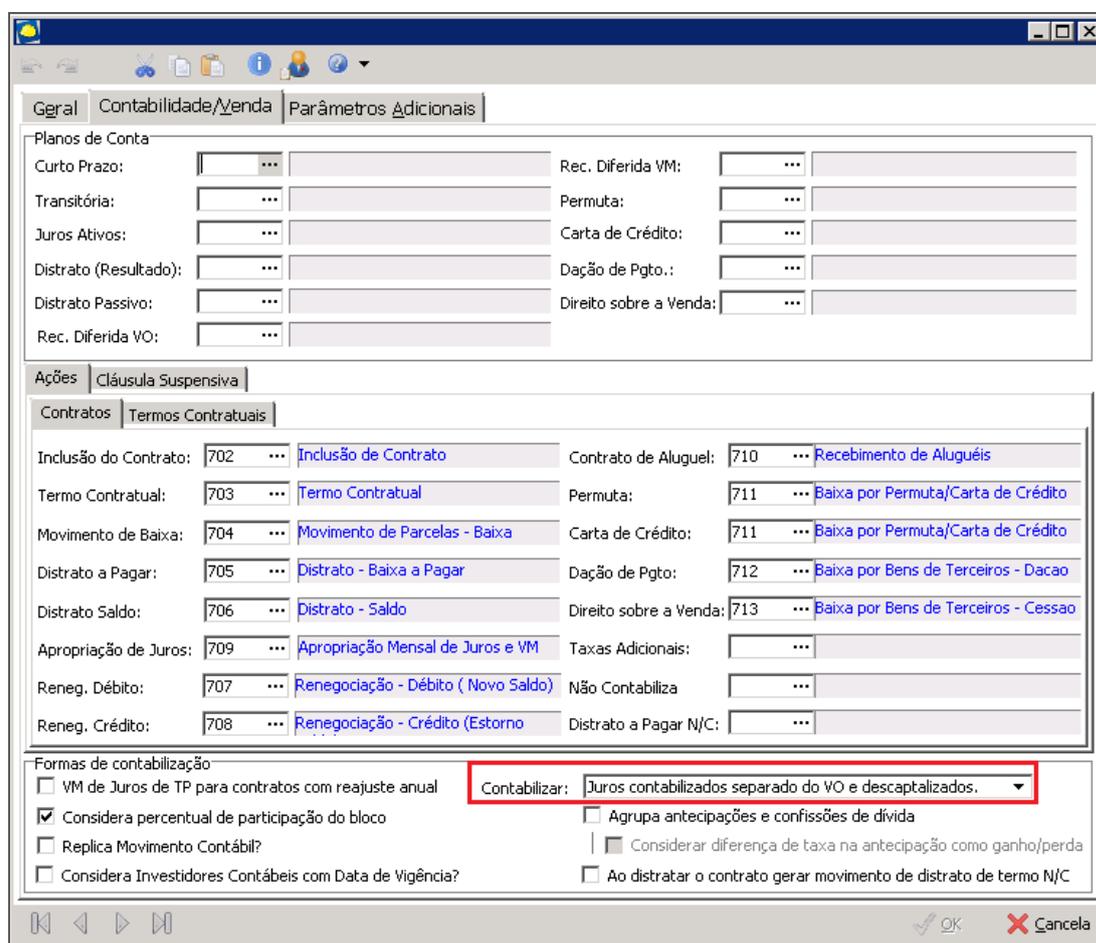
Carteira																		
Clientes - Curto Prazo (Ativo)			Transitória (Ativo)			Banco			Juros Ativos (Ativo)			REF-Receita Diferida (Passivo)						
A	7.000.000		D	700.000		D	807.000	807.000	C	807.000		B	70.000	7.000	D	700.000	7.000.000	A
		F	1.260.000	11.000		I	11.000	11.000	H	11.000		G	8.000	12.600	F	1.260.000		
		J	200.000				818.000	818.000							J	200.000		
Distrito Passivo			Distrito Resultado			Receita Resultado			Juros Apropriados (Receita)			Multa de Mora (Receita)						
		E	98.000				140.000		D	700.000		F	12.600	70.000			80.000	D
									J	200.000		G	8.000				800	I
Juros de Atraso (Receita)			Multa Distrito (Receita)			Termo Desp. Cartorárias (Receita)			Permuta/Carta de Crédito									
		D	20.000					42.000	E		10.000	J	200.000					
		I	200															
A	7.000.000	Inclusão Contrato - Valor Original																
B	70.000	Inclusão Contrato - Valor Juros																
C	807.000	Recebimento Banco																
D	700.000	Baixa de Parcela - Valor Original																
D	7.000	Baixa de Parcela - Valor Juros																
D	80.000	Baixa de Parcela - Multa de Mora																
D	20.000	Baixa de Parcela - Juros de Atraso																
E	140.000	Distrito de 20% dos contratos																
E	98.000	Valor a devolver pelo distrito																
E	42.000	Valor da Multa de Distrito (70% devolver)																
F	1.260.000	Estorno Clientes por Distrito																
F	12.600	Estorno Juros por Distrito																
G	8.000	Apropriação Mensal de Juros																
H	11.000	Recebimento Banco Termo Desp. Cartorárias																
I	10.000	Termo Despesas Cartorárias																
I	200	Termo - Juros de Atraso																
I	800	Termo - Multa de Mora																
J	200.000	Baixa por Permuta																

Lançamentos Contábeis Carteira de Recebíveis

Definições para Implantação

- ✓ Definir a forma de contabilização para os juros contratuais, sendo que os mesmos podem ser contabilizados juntos ou separados do valor original. Caso no empreendimento exista a intenção de utilizar a contabilidade societária, será necessário utilizar a forma de juros separado do valor original. Caso os juros sejam contabilizados separados do VO, definir a forma de contabilização para os mesmos, que pode ser através de regime de competência ou de caixa, diferindo os juros como é feito com o valor original, utilizando uma conta de REF Juros;

Essa definição de juros incorporados ou não ao VO deve ser por organização no Mega. Já a definição sobre a forma de contabilização dos juros, quando são separados do VO, pode ser caixa ou competência e diferente para os empreendimentos dentro da mesma filial.



The screenshot shows the 'Contabilidade/Venda' configuration window. The 'Formas de contabilização' section is highlighted with a red box, showing the 'Contabilizar:' dropdown menu set to 'Juros contabilizados separado do VO e descapitalizados.'

Parâmetros

- ✓ Definir se haverá investidores na contabilização dos empreendimentos, ou seja, se a contabilidade da carteira deverá ser feita apenas em um determinado percentual, correspondente à organização sem a parte dos seus investidores;

Essa definição poderá ser por empreendimento ou até mesmo por unidade, independente de um empreendimento.

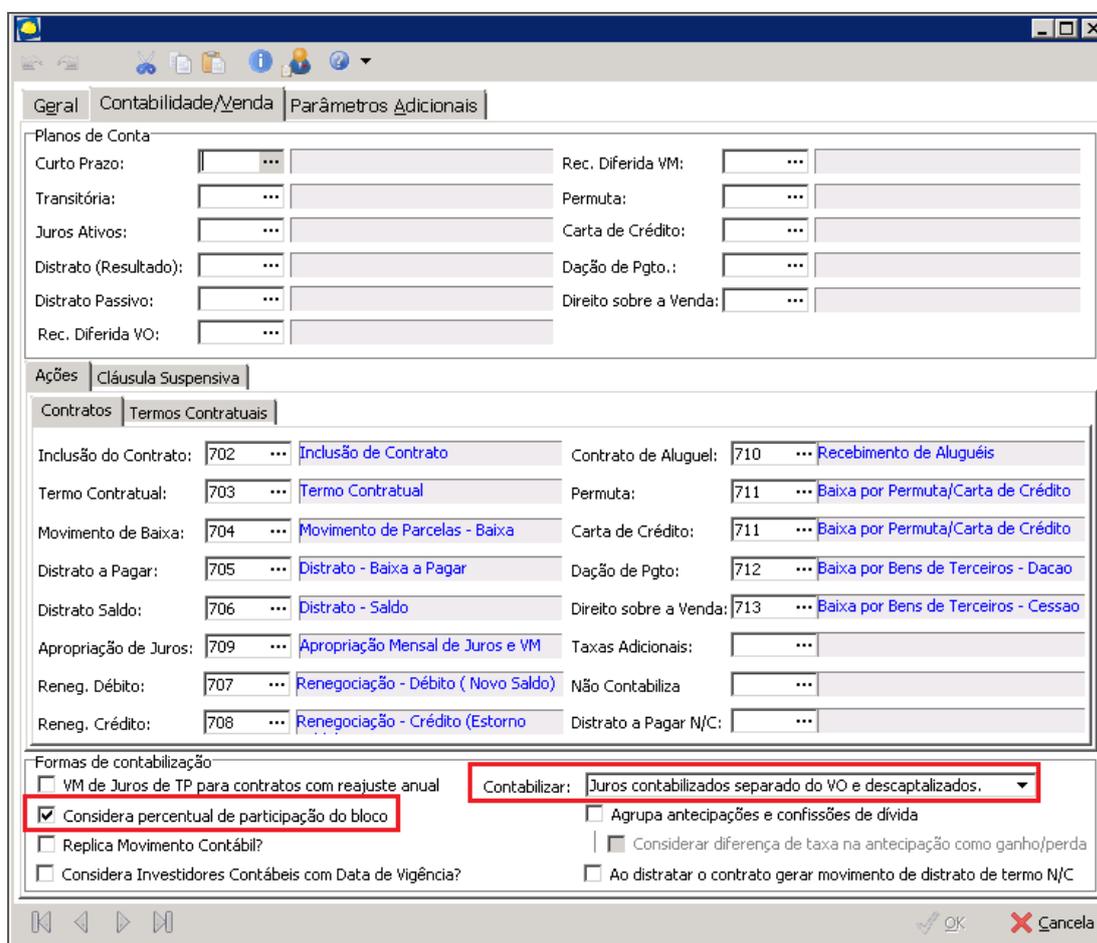
Cartilha do Cliente – Contabilidade / Apuração Fiscal

- ✓ Definir se o recurso de cláusula suspensiva será utilizado; em caso positivo, identificar em quais empreendimentos. Confirmar a forma de contabilização das receitas financeiras recebidas durante cláusula;
- ✓ Definir a forma de contabilização para os termos não contratuais, caso existam. Lembrando que, para esses termos, é contabilizado apenas o recebimento, pois os mesmos não fazem parte do REF e do saldo devedor do cliente;
- ✓ Identificar se existem bens de terceiros a serem revendidos (estoque), em caso positivo, definir sua contabilização.

Parametrizações no sistema

Definição das Formas de Contabilização da filial

Caminho: Construção >> Carteira de Recebíveis >> Opções >> Cadastros >> Parâmetros >> Contabilidade/Venda



Planos de Conta

Curto Prazo: [] Rec. Diferida VM: []

Transitória: [] Permuta: []

Juros Ativos: [] Carta de Crédito: []

Distrato (Resultado): [] Dação de Pcto.: []

Distrato Passivo: [] Direito sobre a Venda: []

Rec. Diferida VO: []

Ações | Cláusula Suspensiva

Contratos | Termos Contratuais

Inclusão do Contrato: 702	Inclusão de Contrato	Contrato de Aluguel: 710	Recebimento de Aluguéis
Termo Contratual: 703	Termo Contratual	Permuta: 711	Baixa por Permuta/Carta de Crédito
Movimento de Baixa: 704	Movimento de Parcelas - Baixa	Carta de Crédito: 711	Baixa por Permuta/Carta de Crédito
Distrato a Pagar: 705	Distrato - Baixa a Pagar	Dação de Pcto.: 712	Baixa por Bens de Terceiros - Dacao
Distrato Saldo: 706	Distrato - Saldo	Direito sobre a Venda: 713	Baixa por Bens de Terceiros - Cessao
Apropriação de Juros: 709	Apropriação Mensal de Juros e VM	Taxas Adicionais: []	
Reneg. Débito: 707	Renegociação - Débito (Novo Saldo)	Não Contabiliza: []	
Reneg. Crédito: 708	Renegociação - Crédito (Estorno)	Distrato a Pagar N/C: []	

Formas de contabilização

VM de Juros de TP para contratos com reajuste anual

Considera percentual de participação do bloco

Replica Movimento Contábil?

Considera Investidores Contábeis com Data de Vigência?

Contabilizar: Juros contabilizados separado do VO e descapitalizados.

Agrupa antecipações e confissões de dívida

Considerar diferença de taxa na antecipação como ganho/perda

Ao distratar o contrato gerar movimento de distrato de termo N/C

OK Cancela

Parâmetros do Construção – Contabilidade/Venda

Códigos de ação e Planos de contas – Este cadastro será utilizado para todos os empreendimentos da filial. Caso os empreendimentos possuam contas contábeis diferentes, este cadastro deverá ser deixado em branco e as contas e códigos de ação deverão ser alimentados por bloco.

Deve-se marcar o parâmetro **“Considera percentual de participação do bloco”**, pois assim o sistema irá verificar os investidores do empreendimento nos blocos, quando existirem, e considerá-los na contabilização dos valores. Parâmetro que permite escolher se o percentual de participação, indicado nos blocos da estrutura, deve ou não ser considerado

Cartilha do Cliente – Contabilidade / Apuração Fiscal

para a contabilização da Carteira. Caso o parâmetro esteja desmarcado, o sistema contabilizará 100% dos valores da Carteira, independente do percentual indicado no bloco. O sistema permite também definir um percentual de contabilização por unidade, caso seja necessário.



Lembramos que, caso o parâmetro considerado aqui esteja desmarcado, o sistema irá contabilizar sempre 100%, independente do percentual do bloco e da unidade.

No parâmetro “**Contabilizar**”, no caso de clientes que utilizarão a contabilidade societária, deve ser escolhida a opção “**Juros contabilizados separados do VO e descapitalizados**”. O sistema trará sempre esse parâmetro marcado, de acordo com a IN 84/1979, ou seja, separando os juros TP e contabilizando-os em uma conta de resultado.

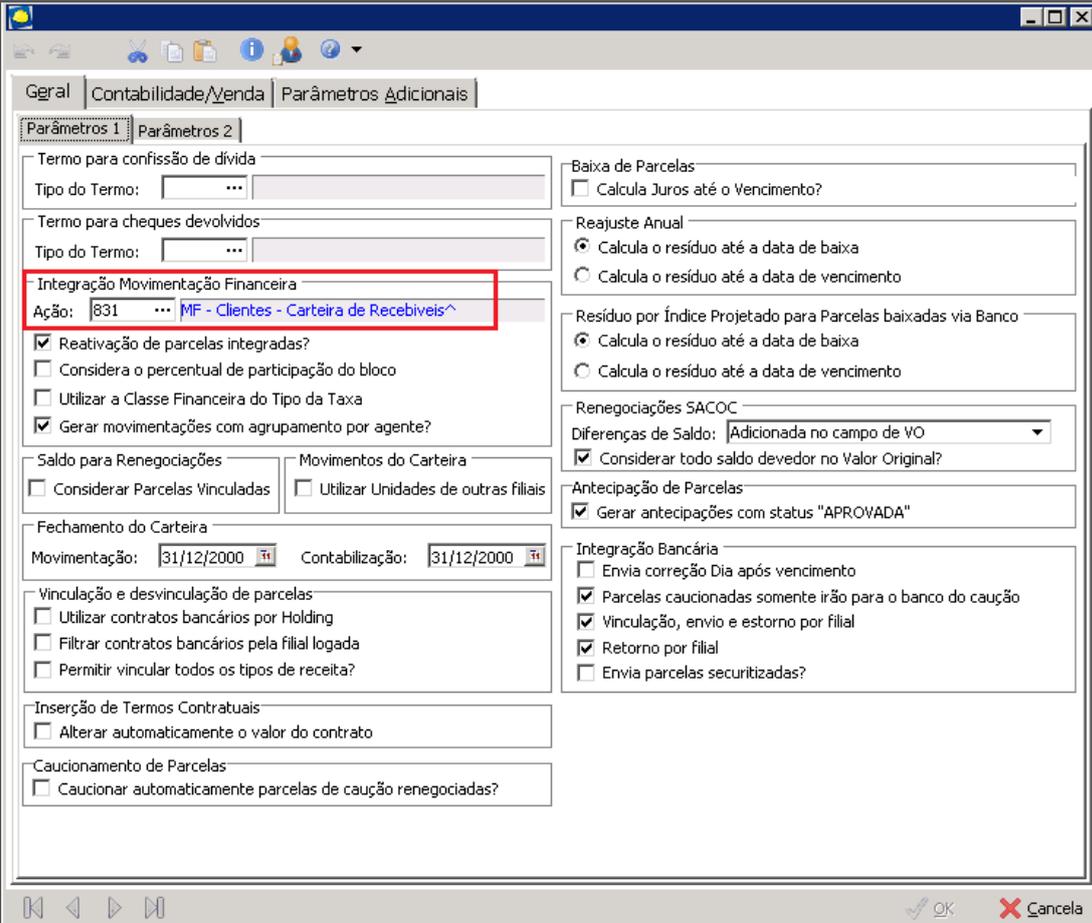
Caso os empreendimentos possuam Cláusula Suspensiva (recurso que a legislação permite, no qual o empreendimento pode ficar um determinado tempo sem reconhecer suas receitas, até que a viabilidade do mesmo seja confirmada ou devido outra situação, é contabilizada como adiantamento), a pasta “**Cláusula Suspensiva**” precisará ser preenchida. Lembrando que, se a contabilização for por bloco, este cadastro deverá ser deixado em branco e feito bloco a bloco. No caso do empreendimento, utilizar o recurso de cláusula suspensiva, a data final da cláusula precisa ser informada nos Blocos - pasta “Dados Complementares”. Quando esta data é incluída no bloco antes da primeira venda, todos os contratos de venda, automaticamente, considerarão esta data. Pode-se também vincular a data final da cláusula diretamente ao contrato, nos casos em que o bloco não possua essa data no momento da primeira venda ou em casos onde apenas alguns contratos de determinado bloco devem utilizar o recurso.

Definição do Código de Ação da Movimentação Financeira

A rotina de Movimentação Financeira consiste em integrar os recebimentos da Carteira com o módulo Financeiro do Mega. Essa rotina utiliza um código de ação para sua correta contabilização, a débito da conta de banco e a crédito da conta transitória do empreendimento. Desta forma, é preciso definir para a filial em questão, qual é o código de ação para esse processo, no módulo Carteira de Recebíveis.

Além da vinculação dos códigos de ação, a conta contábil do banco precisa ser configurada dentro do agente tipo “Conta Financeira” - pasta “Contas Contábeis”.

Caminho: Construção >> Carteira de Recebíveis >> Opções >> Cadastro >> Parâmetros >> Geral



The screenshot shows a software window titled 'Parâmetros Adicionais' with tabs for 'Geral', 'Contabilidade/Venda', and 'Parâmetros Adicionais'. The 'Contabilidade/Venda' tab is active, showing two sub-tabs: 'Parâmetros 1' and 'Parâmetros 2'. The 'Integração Movimentação Financeira' section is highlighted with a red box. It contains the following fields and options:

- Termo para confissão de dívida: Tipo do Termo: [dropdown]
- Termo para cheques devolvidos: Tipo do Termo: [dropdown]
- Integração Movimentação Financeira: Ação: 831 [dropdown] MF - Clientes - Carteira de Recebíveis [dropdown]
- Reativação de parcelas integradas?
- Considera o percentual de participação do bloco
- Utilizar a Classe Financeira do Tipo da Taxa
- Gerar movimentações com agrupamento por agente?
- Saldo para Renegociações: Considerar Parcelas Vinculadas
- Movimentos do Carteira: Utilizar Unidades de outras filiais
- Fechamento do Carteira: Movimentação: 31/12/2000 [calendar] Contabilização: 31/12/2000 [calendar]
- Vinculação e desvinculação de parcelas:
 - Utilizar contratos bancários por Holding
 - Filtrar contratos bancários pela filial logada
 - Permitir vincular todos os tipos de receita?
- Inserção de Termos Contratuais: Alterar automaticamente o valor do contrato
- Caucionamento de Parcelas: Caucionar automaticamente parcelas de caução renegociadas?
- Reajuste Anual:
 - Calcula Juros até o Vencimento?
 - Calcula o resíduo até a data de baixa
 - Calcula o resíduo até a data de vencimento
- Resíduo por Índice Projetado para Parcelas baixadas via Banco:
 - Calcula o resíduo até a data de baixa
 - Calcula o resíduo até a data de vencimento
- Renegociações SACOC: Diferenças de Saldo: Adicionada no campo de VO [dropdown]
 - Considerar todo saldo devedor no Valor Original?
- Antecipação de Parcelas: Gerar antecipações com status "APROVADA"
- Integração Bancária:
 - Envia correção Dia após vencimento
 - Parcelas caucionadas somente irão para o banco do caução
 - Vinculação, envio e estorno por filial
 - Retorno por filial
 - Envia parcelas securitizadas?

Parâmetros do Construção – Parâmetros Carteira

Definição do Código de Ação do Contas a pagar para Distrato

A rotina de Integração do Distrato no Contas a Pagar consiste em integrar os recebimentos da Carteira com o módulo Financeiro do Mega. Essa rotina utiliza um código de ação para sua correta contabilização, a débito da conta de distrato e a crédito da conta do banco. Desta forma, é preciso definir, para a filial em questão, qual é o código de ação para esse processo, no módulo Módulo Carteira de Recebíveis.

Além da vinculação dos códigos de ação, a conta contábil do banco precisa ser configurada dentro do agente tipo conta financeira, pasta Contas Contábeis no cadastro de agentes.

Caminho: Construção >> Carteira de Recebíveis >> Opções >> Cadastro >> Parâmetros >> Parâmetros Adicionais

Alteração da entrega da obra (Dt. Referência Juros)

Vincula data de referência TP

Vincula vencimento das parcelas?

Alteração do Vencimento das Parcelas de Conclusão de Receita:

Carteira FGTS C. Crédito

Financiamento Bens Permuta

Financ. Direto Subsídio

Relatório Demonstrativo de Recebíveis para Banco

Descapitaliza o Valor Presente antes das chaves

Integração Contas a Pagar Distrato

Classe Financeira: 11 ... (-) Distratos / Rescisões e Contratos

Ação: 301 ... Distrato de Clientes (uso exclusivo)

Filiais para Convênio Bancário

Todas as filiais Filiais do usuário Filiais ativas

Conta padrão para Movimentações Financeiras

Conta Financeira: 570 ... Banco Itau S.A.

Utilizar Conta Financeira do Empreendimento/Bloco

Recibo: R_CAR_Recibo.rpt

Promissória: R_CAR_Promissoria.rpt

Recibo Múltiplo: R_CAR_Recibo_Multiplo.rpt

Demonstrativo Saldos: R_CAR_Demonstrativo.rpt

Termos:

Renegociações: R_CAR_Analise_Renegociacao.rpt

Renegociações TP: R_CAR_Analise_Renegociacao.rpt

Pedido de Reserva: R_COM_Proposta.rpt

Parâmetros

Definição dos Investidores do empreendimento

Caminho: Construção >> Cadastros >> Estruturas >> Blocos >> Investidores

Caso o novo empreendimento possua investidores que tenham um percentual de participação em seus resultados contábeis, é necessário editar o empreendimento (em Construção >> Cadastros >> Estruturas), os blocos da estrutura em questão e, na pasta de "Investidores", incluir os investidores e seus percentuais de participação (no campo "Contab."). Lembrando que, para esse percentual ser aceito, o check in box "Considerar percentual de participação no bloco" deve estar selecionado nos parâmetros da carteira.

Construtora

Nome: Cerquillo Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.

Participação

Aporte: 100,000% Distribuição: 100,000% Contab.: 100,000

Investidores Carteira de Recebíveis

Nome	Aporte	Distribuição	Contabilidade

Investidor

Nome:

Participação

Aporte: 0,00

Distribuição: 0,00

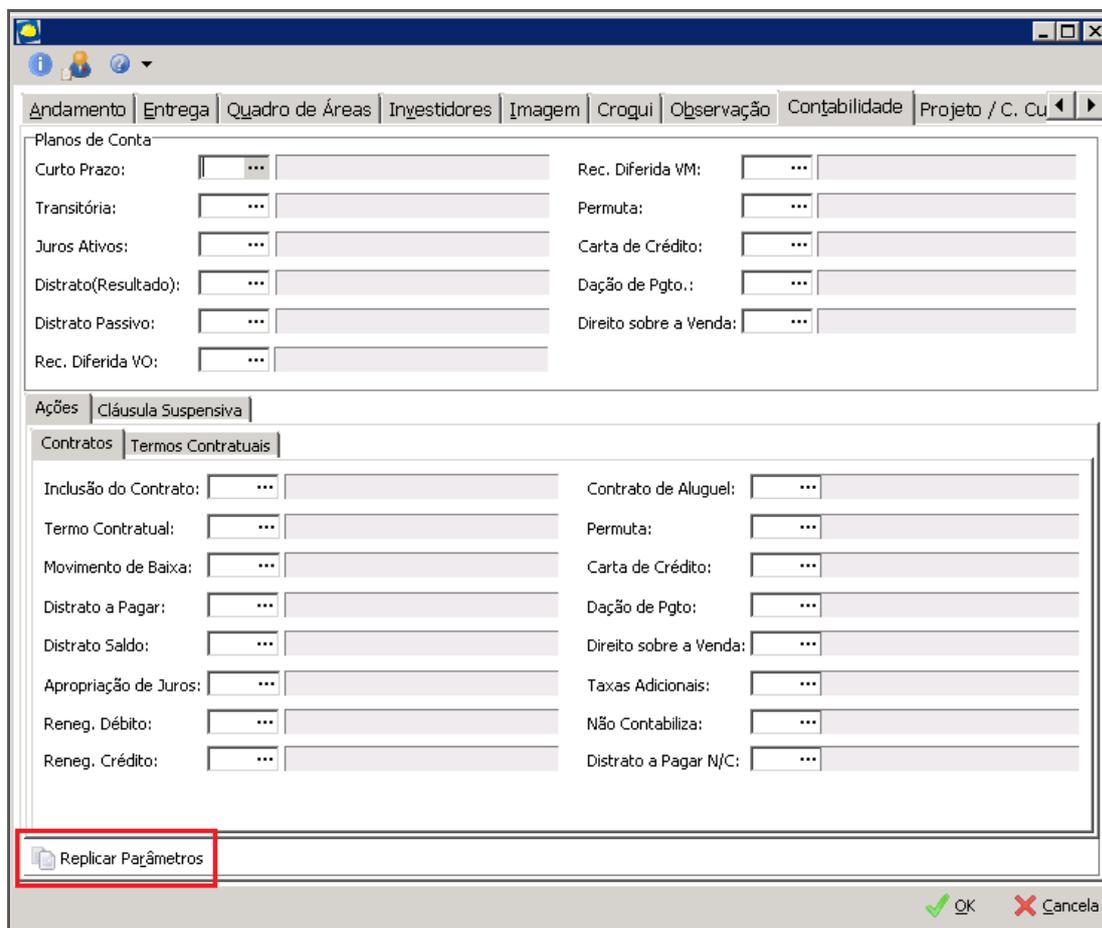
Percentual DIMOB: 0,000

Contab.: 0,000

Blocos - Investidores

Vínculos de contas contábeis e códigos de ação nos blocos

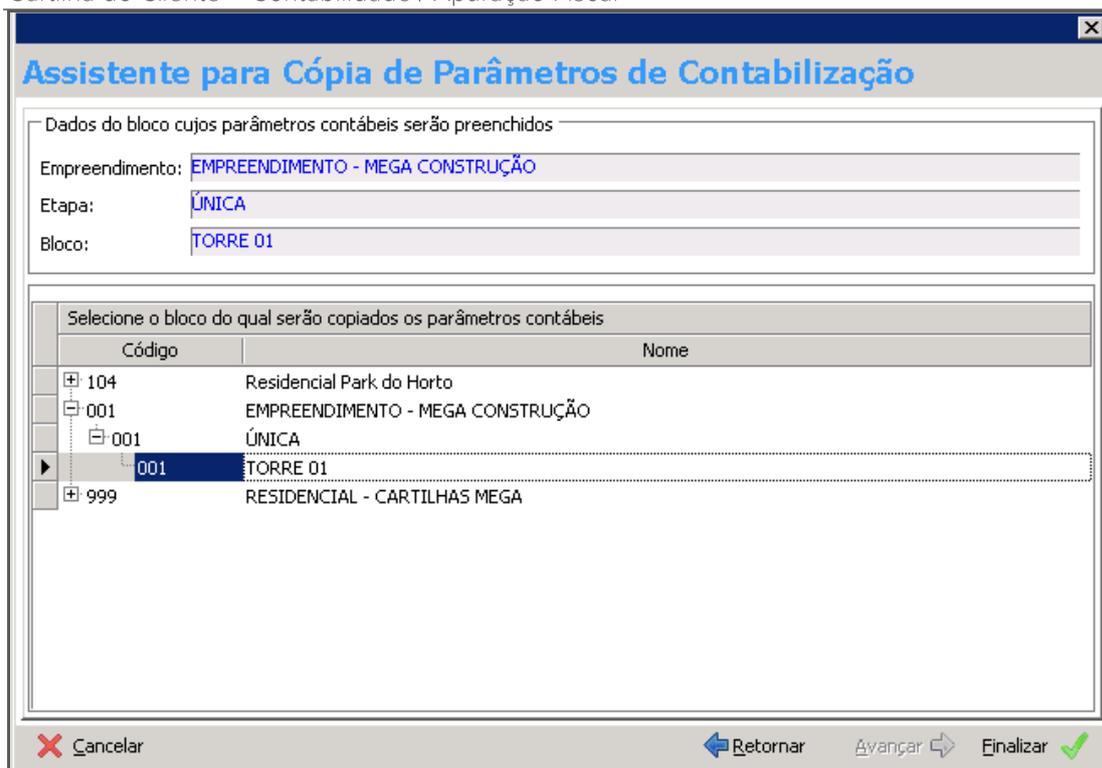
Caminho: Construção >> Cadastros >> Estruturas >> Blocos >> Contabilidade



Edição do Bloco – Contabilidade

Como mencionado anteriormente, as parametrizações das contas contábeis e dos códigos de ação podem ser feitas bloco a bloco. Para tal parametrização, basta editar os blocos do empreendimento, acessar a pasta **“Contabilidade”**, vincular as contas contábeis deste empreendimento, na parte superior da tela, e os códigos de ação que o mesmo irá utilizar para contabilização, na parte inferior. Os códigos de ação normalmente serão comuns a todos os empreendimentos, portanto pode-se utilizar do botão **“Replicar Parâmetros”** de outro empreendimento, já com a contabilidade validada.

O botão **“Replicar Parâmetros”** irá abrir um Wizard onde deve-se escolher o empreendimento do qual irá copiar as configurações e clicar em **“Finalizar”**. Porém se tiver alguma conta contábil que não deve fazer parte do empreendimento que esta sendo configurado, a alteração após copia deve ser feita manualmente.

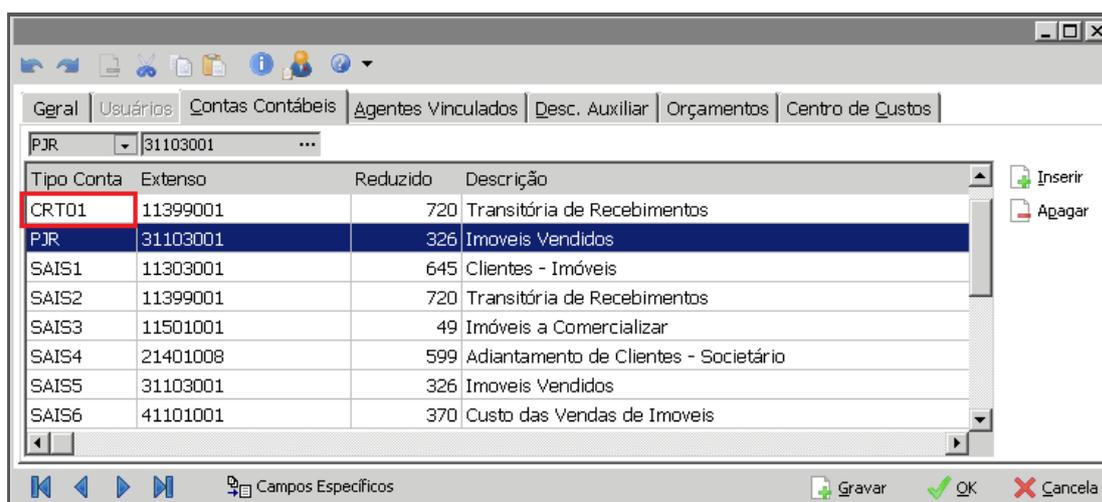


Assistente para Cópia de Parâmetros de Contabilização

Vínculos de contas contábeis nos projetos

Caminho: Contabilidade >> Projetos >> Contas Contábeis

As contas para integração contábil precisam ser definidas para que a movimentação seja realizada, elas devem ser vinculadas ao projeto devido o código de ação apresentar contabilização pelo projeto do empreendimento.

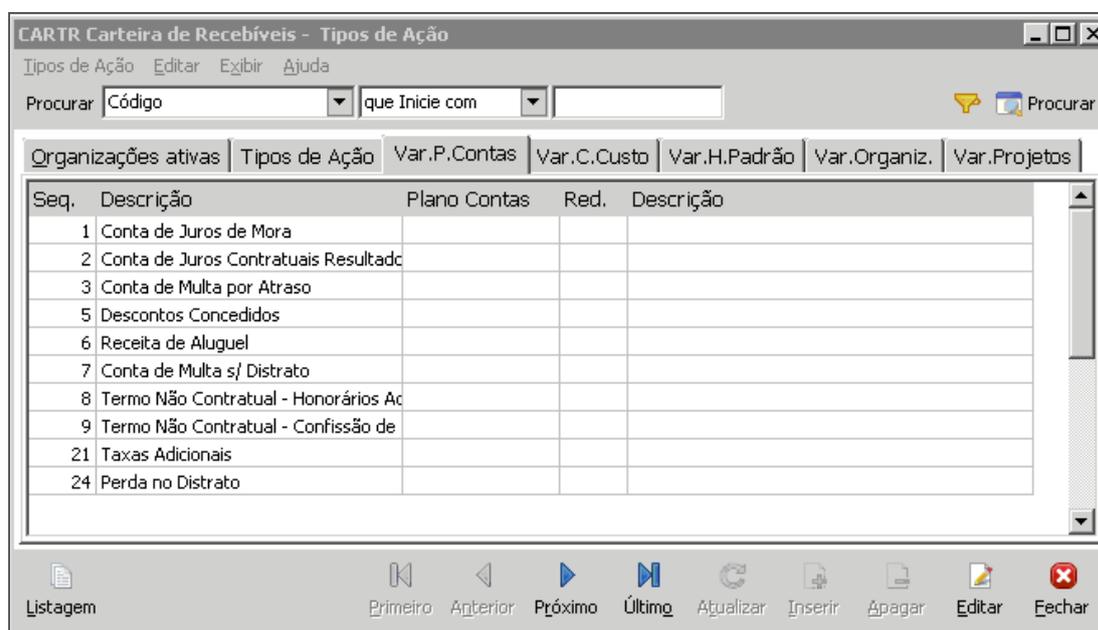


Projetos – Contas Contábeis

Devem ser parametrizadas através do módulo de Contabilidade ou Global >> Projetos >> Contas Contábeis, sendo a conta do tipo **CRT01** (Conta transitória Clientes), a conta **PJR** (receita de imóveis vendidos), a conta **PJT10** (adiantamento de clientes – cláusula) e a conta **PJAL** (receita de aluguel).

Parametrização das contas fixas por filial

Caminho: Global >> Configuração >> Contabilização >> Variáveis da Organização >> Tipo de Ação: CARTR



Contabilização – Definição de conta fixa por filial

Existem algumas contas na contabilização da Carteira que são fixas por filial e devem ser parametrizadas no menu Configuração >> Contabilização >> Variáveis da Organização. Ao entrar nesse menu, escolher o tipo da ação na pasta “Tipos de Ação” (nesse caso **CARTR**), ir à pasta “Var.P.Contas”, editar as variáveis e vincular as contas contábeis.

Procedimentos Mensais

Assim que a movimentação mensal da Carteira de Recebíveis for encerrada pelo pessoal da incorporação, a equipe da contabilidade poderá dar início à sua rotina mensal. Seguem abaixo quais são as rotinas que devem ser realizadas:

Verificação de Termos Não Contratuais

Caminho: Construção >> Carteira de Recebíveis >> Opções >> Cadastros >> Tipos de Termos

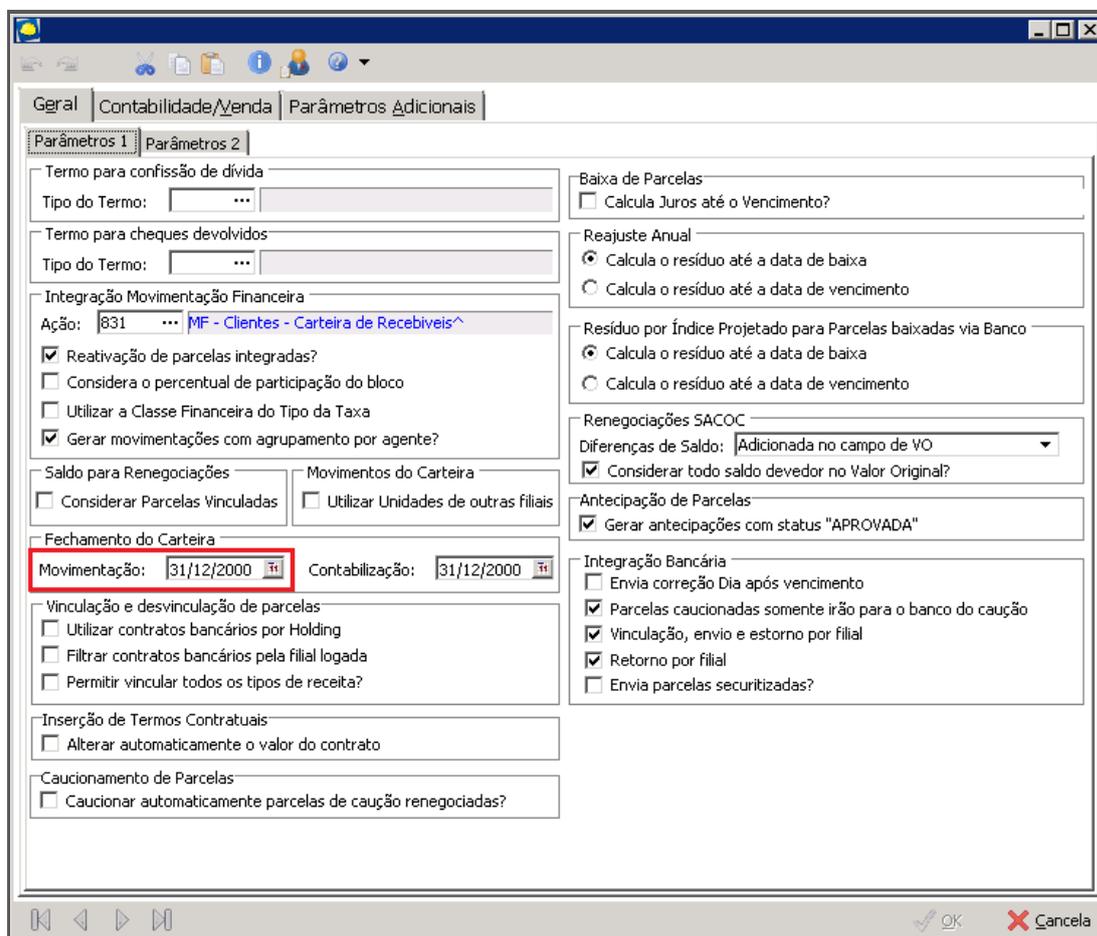
Os termos não contratuais são valores cobrados à parte do cliente, eles não fazem parte do contrato principal a título contábil, ou seja, não participam da Apropriação Fiscal (REF). Esses termos precisam ter um código de ação próprio vinculado a eles, o qual fará a contabilização do recebimento dos valores, debitando a conta transitória do empreendimento e creditando uma conta fixa da organização, geralmente de receita ou recuperação de despesas. No momento da implantação da contabilização da Carteira, o consultor cria os códigos de ação para todos os termos não contratuais existentes na base do cliente e, a partir daí, cabe ao cliente identificar novos termos criados e solicitar ao suporte da Mega que sejam criados os códigos de ação para estes. Para vincular o código de ação, basta acessar a Carteira de Recebíveis >> Opções >> Cadastros >> Tipo de Termos, escolher o termo em questão e vincular seu código de ação.

O código só precisa ser vinculado uma vez para cada termo e já estará vinculado em todas as organizações. Em caso de um termo novo, será preciso solicitar ao suporte a criação de um código de ação para este, nos mesmos padrões já existentes e então vinculá-lo ao termo.

Fechamento da Carteira de Recebíveis – Movimentação

Caminho: Construção Civil >> Carteira de Recebíveis >> Opções >> Cadastros >> Parâmetros

Deve-se travar o módulo Carteira de Recebíveis, para evitar que algum usuário execute qualquer processo com data retroativa, o que alteraria os saldos das unidades já gerados pelo Mega. Acessar o módulo Carteira de Recebíveis >> Opções >> Cadastros >> Parâmetros e digitar o último dia do mês que foi movimentado no campo “**Fechamento da Carteira - Movimentação**”.



The screenshot displays the 'Parâmetros - Geral' window in the Mega software. The 'Fechamento do Carteira' section is highlighted with a red box, showing the following fields:

- Movimentação: 31/12/2000
- Contabilização: 31/12/2000

Other visible sections include:

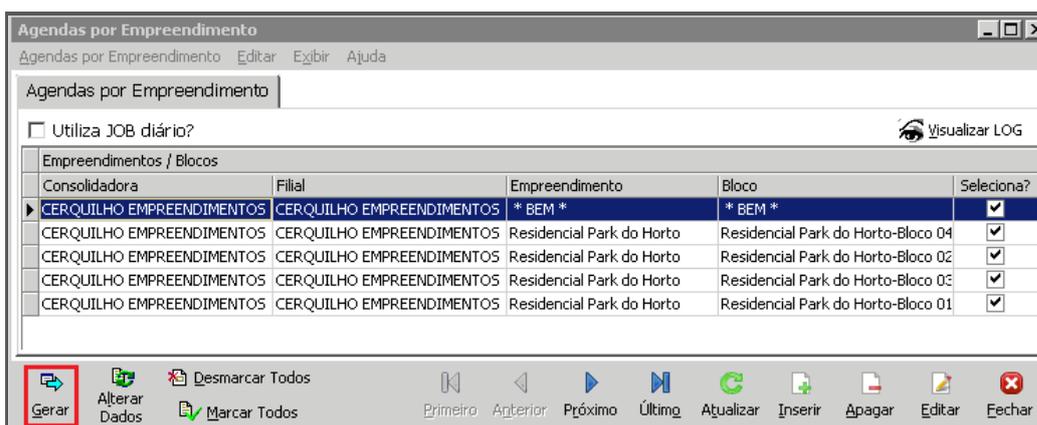
- Termo para confissão de dívida:** Tipo do Termo: ...
- Termo para cheques devolvidos:** Tipo do Termo: ...
- Integração Movimentação Financeira:** Ação: 831 ... MF - Clientes - Carteira de Recebíveis^
- Reativação de parcelas integradas?** (checked)
- Considera o percentual de participação do bloco** (unchecked)
- Utilizar a Classe Financeira do Tipo da Taxa** (unchecked)
- Gerar movimentações com agrupamento por agente?** (checked)
- Saldo para Renegociações:** Considerar Parcelas Vinculadas (unchecked)
- Movimentos do Carteira:** Utilizar Unidades de outras filiais (unchecked)
- Reajuste Anual:** Calcula o resíduo até a data de baixa (checked)
- Resíduo por Índice Projetado para Parcelas baixadas via Banco:** Calcula o resíduo até a data de baixa (checked)
- Renegociações SACOC:** Diferenças de Saldo: Adicionada no campo de VO
- Considerar todo saldo devedor no Valor Original?** (checked)
- Antecipação de Parcelas:** Gerar antecipações com status "APROVADA" (checked)
- Integração Bancária:** Envia correção Dia após vencimento (unchecked)
- Parcelas caucionadas somente irão para o banco do caução** (checked)
- Vinculação, envio e estorno por filial** (checked)
- Retorno por filial** (checked)
- Envia parcelas securitizadas?** (unchecked)

Parâmetros - Geral

Execução do processo de Agendamento de Planilhas

Caminho: Carteira de Recebíveis >> Processos >> Agendamento de Planilhas

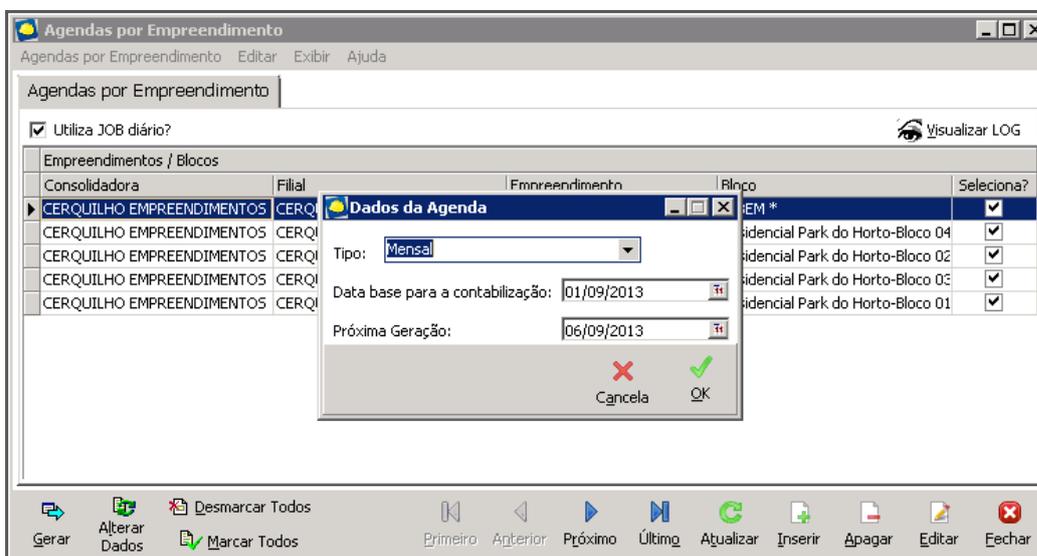
O procedimento de agendamento de planilhas serve para preparar os dados que serão integrados à contabilidade com relação aos recebíveis. Para gerá-lo, no módulo Carteira de Recebíveis, acessar Processos >> Agendamento de Planilhas, selecionar todos os empreendimentos que devem ser contabilizados e alterar a data de contabilização para o primeiro dia do mês que se deseja contabilizar, através do botão **“Alterar datas”**. Terminado esse processo, gerar as planilhas para os empreendimentos, através do botão **“Gerar”**.



Agendamento de planilha

Para facilitar o processo de agendamento, pode-se realizá-lo através da consolidadora, em vez de filial a filial. Basta entrar no Mega pela consolidadora, e escolher todos os empreendimentos desejados, seguindo com as demais rotinas já descritas acima.

Existe a opção de criar um agendamento automático de planilhas, através do botão **“Utiliza JOB Diário”**. Com ele, o sistema irá, automaticamente, buscar toda noite o agendamento que estiver definido e fazer a geração da planilha de forma automática. Por exemplo, se a empresa deseja gerar as planilhas de junho em 10 de julho, basta programar conforme tela abaixo, e ao marcar a opção **“Utiliza JOB Diário”**, o sistema irá automaticamente gerar as planilhas dia 10 de julho, com os dados a partir de 01/06/2008.



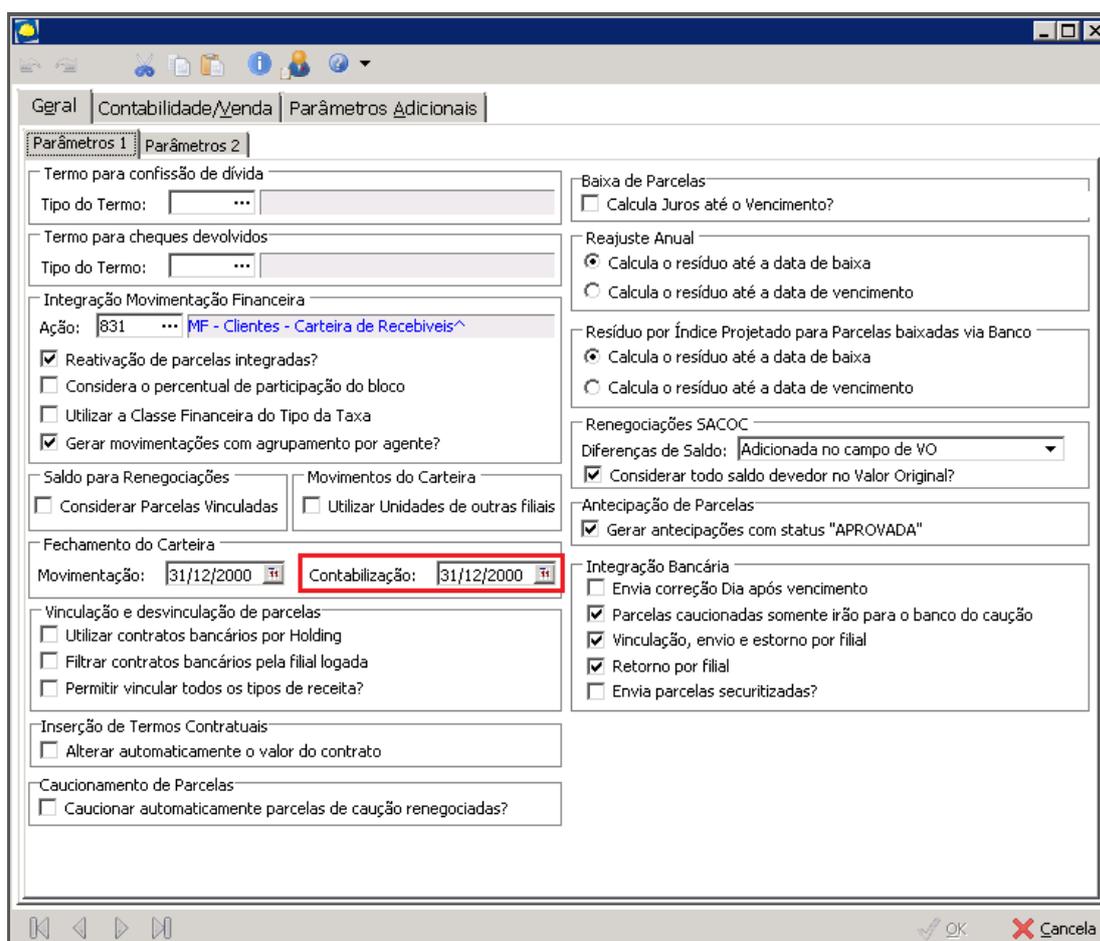
Agendas por Empreendimento – Dados da Agenda

Fechamento da Carteira de Recebíveis

Caminho: Carteira de Recebíveis >> Opções >> Cadastros >> Parâmetros

Depois de geradas todas as planilhas, deve-se travar o módulo Carteira de Recebíveis, para evitar que algum usuário execute qualquer processo com data retroativa, o que alteraria os saldos das unidades já gerados pelo Mega. No módulo Global do Construção, acessar o módulo Carteira de Recebíveis >> Cadastros >> Parâmetros, digitar o último dia do mês que foi contabilizado no campo **"Fechamento da Carteira – Contabilização"**.

A finalidade do campo de contabilização, quando preenchido com uma data, é bloquear o agendamento de planilha, processo que deve ser gerado para a realização da contabilização. O campo **"Movimentação"** realizará o fechamento das integrações financeiras do módulo Carteira de Recebíveis evitando alterações e inserções de novos registros, relacionados com o contrato, com data igual ou menor do que foi informado.



The screenshot displays the 'Parâmetros - Geral' window with the following sections and settings:

- Parâmetros 1**
 - Termo para confissão de dívida: Tipo do Termo: ...
 - Termo para cheques devolvidos: Tipo do Termo: ...
 - Integração Movimentação Financeira
 - Ação: 831 ... MF - Clientes - Carteira de Recebíveis^
 - Reativação de parcelas integradas?
 - Considera o percentual de participação do bloco
 - Utilizar a Classe Financeira do Tipo da Taxa
 - Gerar movimentações com agrupamento por agente?
 - Saldo para Renegociações: Considerar Parcelas Vinculadas
 - Movimentos do Carteira: Utilizar Unidades de outras filiais
- Fechamento do Carteira**
 - Movimentação: 31/12/2000
 - Contabilização: 31/12/2000** (highlighted in red)
 - Vinculação e desvinculação de parcelas
 - Utilizar contratos bancários por Holding
 - Filtrar contratos bancários pela filial logada
 - Permitir vincular todos os tipos de receita?
 - Inserção de Termos Contratuais: Alterar automaticamente o valor do contrato
 - Caucionamento de Parcelas: Caucionar automaticamente parcelas de caução renegociadas?
- Parâmetros 2**
 - Baixa de Parcelas: Calcula Juros até o Vencimento?
 - Reajuste Anual
 - Calcula o resíduo até a data de baixa
 - Calcula o resíduo até a data de vencimento
 - Resíduo por Índice Projetado para Parcelas baixadas via Banco
 - Calcula o resíduo até a data de baixa
 - Calcula o resíduo até a data de vencimento
 - Renegociações SACOC
 - Diferenças de Saldo: Adicionada no campo de VO
 - Considerar todo saldo devedor no Valor Original?
 - Antecipação de Parcelas: Gerar antecipações com status "APROVADA"
 - Integração Bancária
 - Envia correção Dia após vencimento
 - Parcelas caucionadas somente irão para o banco do caução
 - Vinculação, envio e estorno por filial
 - Retorno por filial
 - Envia parcelas securitizadas?

Parâmetros - Geral

Emissão e conferência dos relatórios da Carteira

Caminho: Carteira de Recebíveis >> Relatórios >> Contábeis

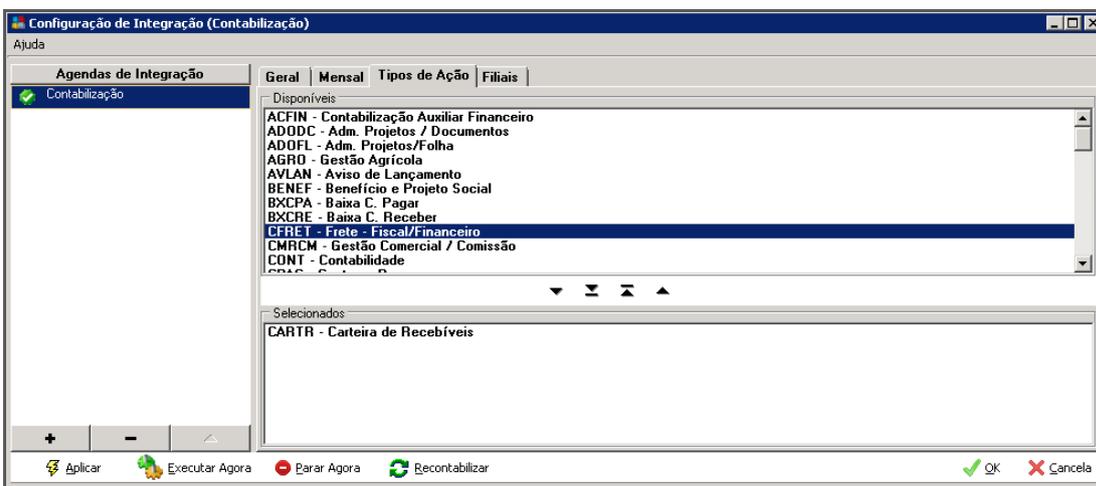
Depois de travada a Carteira, deverão ser emitidos os relatórios de Apoio Contábil encontrados no menu Relatórios >> Contábeis, de acordo com as necessidades de cada empreendimento.

O relatório chamado “**Relatório Posição Mensal Comparativa de Saldos**” não deverá apresentar diferença significativa em sua última coluna. Caso isso ocorra, será necessário abrir novamente a Carteira e gerar planilha para os contratos com diferença, para tentar eliminá-la. Caso mesmo assim a diferença persista, o suporte da Mega deverá ser contatado. Os relatórios “**Posição Mensal de Saldos**”, “**Posição Mensal de Juros**” e “**Contabilização de Baixa de Recebimento**” também devem ser emitidos, verificados e arquivados para futuras consultas.

Contabilização da Carteira

Caminho: Contabilidade >> Opções >> Utilidades >> Integração >> Configuração da Agenda

Assim que os relatórios de apoio estiverem emitidos e conferidos, a carteira poderá ser integrada ao módulo contábil, através da rotina de integração da contabilidade. Acessar o módulo contábil, menu Utilidades >> Integração >> Configuração, escolher a data desejada, o tipo de ação **CARTR** e a filial desejada. Ativar a tarefa e aplicar. Acompanhar a integração, atentando para eventuais erros de LOG.



Contabilidade – Integração - Tipo de Ação CARTR

Conciliação Contábil

Caminho: Contabilidade >> Relatórios >> Operacionais >> Balancetes e Razões

Emitir o balancete mensal e os razões das contas envolvidas na Carteira de Recebíveis e conciliar seus valores. Assim que efetivados todos esses passos, as receitas do mês estarão integradas com o módulo contábil.

Contas Contábeis

As contas contábeis que são utilizadas no processo de contabilização da carteira são:

- ✓ Clientes;
- ✓ Transitória de recebimentos;
- ✓ Juros contratuais ativos (se os juros forem contabilizados separados do VO);
- ✓ Adiantamento de clientes;
- ✓ Distrato a pagar;
- ✓ Receita diferida;
- ✓ Receita diferida juros (se utilizada);
- ✓ Receita resultado;
- ✓ Vendas canceladas;
- ✓ Juros contratuais recebidos;
- ✓ Juros de atraso recebidos;
- ✓ Multa de mora recebida;
- ✓ Descontos concedidos;
- ✓ Receita por ganho em distrato;
- ✓ Despesa por perda em distrato.

Como o processo de Apropriação utiliza informações da Carteira de Recebíveis e do módulo Contábil, é imprescindível que tais módulos estejam fechados para o mês em que a Apropriação será gerada. Quanto à Carteira, é necessário que além da movimentação normal, a contabilização da receita esteja feita e integrada com a contabilidade. As informações a respeito do custo de cada uma das obras são procuradas no módulo Contábil, o que torna necessário sua validação e conclusão da contabilização do mês.

Apropriação Fiscal

Assim que os valores de recebimento estiverem preparados pela Carteira de Recebíveis, integrados com a contabilidade e todos os custos das obras contabilizados (financeiro, materiais, empreiteiros, pois o Fiscal (REF) buscará diretamente na contabilidade os custos incorridos) devemos realizar a Apuração do Lucro Fiscal.

A apuração do Lucro Fiscal é realizada pelo processo R.E.F. (Resultado de Exercício Futuro) que é o método para cálculo e contabilização dos custos das unidades imobiliárias, em que se utiliza da fração ideal para rateio dos custos entre as mesmas.

O cálculo dos valores de custo podem ser realizados com custo orçado onde aplica-se o % de recebimento sobre o orçado total ou sem custo orçado em que se aplica o % de recebimento sobre o custo incorrido.

Nas figuras abaixo, podemos verificar os lançamentos contábeis referentes aos custos que são realizados através de cada tipo de cálculo, com e sem custo orçado:

Cartilha do Cliente – Contabilidade / Apuração Fiscal

REF c/Custo Orçado																	
Material, Serviço, Etc. (Grupo de Custo 4)		Fornecedores (Grupo Passivo)		Obras em Andamento (Grupo Estoque)		Custo Diferido (Grupo Passivo)		Custo Orçado (Grupo Passivo)									
A	1.000.000	1.000.000	B	1.000.000	A	B	1.000.000	500.000	D	C	2.000.000	200.000	E	D	500.000	2.000.000	C
						H	100.000			F	5.000	361.000	I	J	300.400	2.000	G
Custo do Exerc. (Grupo Resultado)		Var. Monet. Passiva (Grupo Resultado)		Var. Monet. Ativa (Grupo Resultado)													
E	200.000	100.000	H	2.000					F	5.000							
I	361.000	300.400	J														

A 1.000.000 Gastos do Contas a Pagar no Mês (Contas a Pagar)
 B 1.000.000 Apropriação dos gastos do mês para as unidades (REF)
 C 2.000.000 Apropriação do Custo Orçado pela venda de 50 unidades
 D 500.000 Transf para Custo Orçado Custo Incorrido ref. 50 unidades vendidas.
 E 200.000 Realização do Custo Diferido
 F 5.000 Atualização Monetária Custo Diferido
 G 2.000 Atualização Monetária Custo Orçado
 H 100.000 Estoque - Distrato 10 Unidades
 I 361.000 Diferido - Distrato 10 unidades
 J 300.400 Orçado - Distrato 10 unidades

Ex: Empreendimento com 100 unidades (Fração Ideal 1,0 por unidade)
Valor do Orçamento: 4.000.000,00

Lançamentos de custo para REF com Custo Orçado

REF s/Custo Orçado													
Material, Serviço, Etc. (Grupo de Custo 4)		Fornecedores (Grupo Passivo)		Obras em Andamento (Grupo Estoque)		Custo Diferido (Grupo Passivo)							
A	1.000.000	1.000.000	B	1.000.000	A	B	1.000.000	500.000	C	C	500.000	50.000	D
						F	100.000			E	1.000	90.200	G
Custo do Exerc. (Grupo Resultado)		Var. Monet. Ativa (Grupo Resultado)											
D	50.000	100.000	F	1.000	E								
G	90.200												

A 1.000.000 Gastos do Contas a Pagar no Mês (Contas a Pagar)
 B 1.000.000 Apropriação dos gastos do mês para as unidades (REF)
 C 500.000 Transf para Custo Diferido Custo Incorrido ref. 50 unidades vendidas
 D 50.000 Realização do Custo Diferido
 E 1.000 Atualização Monetária Custo Diferido
 F 100.000 Estoque - Distrato 10 Unidades
 G 90.200 Diferido - Distrato 10 unidades

Lançamentos de custo para REF sem Custo Orçado

Definições para Implantação

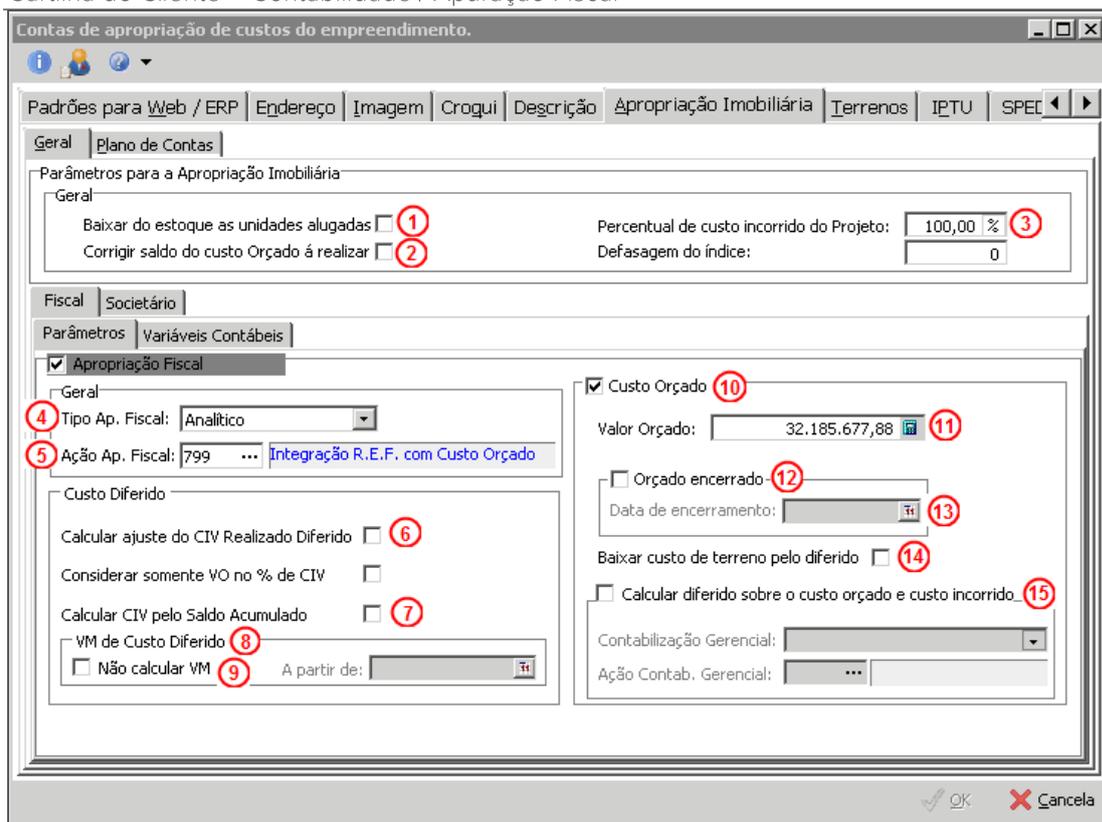
- ✓ Definir, dentre os empreendimentos existentes, quais usarão REF Fiscal com custo orçado e sem custo orçado. Definir se o custo orçado e o custo diferido devem ser atualizados ou não, lembrando que o custo orçado será atualizado através de um índice fixo (que deverá ser escolhido) e o custo diferido será atualizado através do mesmo índice de atualização dos contratos de venda de unidades do empreendimento;
- ✓ Definir se haverá necessidade de alocação de custos adicionais em alguma unidade e se o processo REF de algum bem de terceiro deverá ser feito pelo sistema;

Parametrizações do sistema

Parametrização do empreendimento

Caminho: Construção >> Opções >> Cadastros >> Estruturas >> Apropriação Imobiliária

Tanto as contas contábeis, como os demais parâmetros normalmente serão comuns a todos os empreendimentos, portanto pode-se editar outro empreendimento, já com a contabilidade validada e copiar tais dados.



Cadastro do empreendimento – Apropriação Imobiliária

Os 3 parâmetros são gerais, ou seja, servem tanto para a Apropriação Fiscal, quanto para a Societária, segue descrição de cada parâmetro:

Baixar do estoque as unidades alugadas (1) – Parâmetro que permite ao usuário baixar do estoque as unidades que possuem contrato de aluguel. A baixa do estoque será feita por transferência, ou seja, quando a unidade for alugada, o custo de estoque da unidade irá ser baixado pela variável de transferência da seguinte forma: se a unidade for alugada no mês, o sistema fará a baixa do custo acumulado em estoque da unidade para a variável transferência, zerando o saldo da unidade. Caso a unidade esteja alugada em meses anteriores, o sistema irá fazer a baixa do custo do mês do estoque para a variável de transferência;

Corrigir saldo do custo orçado a realizar (2) – Este parâmetro tem como objetivo corrigir somente o saldo a realizar do custo orçado do empreendimento. Caso o parâmetro esteja desmarcado (padrão atual), o sistema fará a correção sobre o saldo inicial de custo orçado cheio do mês. Caso o parâmetro esteja selecionado, a correção será sobre a diferença entre o saldo inicial de custo orçado cheio do mês e o custo acumulado incorrido;

Percentual do custo incorrido do projeto (3) – Visa atender a necessidade de ter um mesmo projeto vinculado a mais de um empreendimento e ambos possuírem apropriação imobiliária. Com a definição do percentual do projeto para cada empreendimento, é possível dividir o custo que será considerado para um e para outro empreendimento;

Os parâmetros que se referem ao processo fiscal são:

Tipo Ap. Fiscal (4) – Pode ser analítico (utilizado sempre que a empresa possuir os contratos com clientes controlados pela Carteira de Recebíveis de Mega), sintético (utilizado quando a Empresa não possui contratos com clientes controlados pelo sistema Mega) ou sem tipo (esta opção é utilizada quando o empreendimento não processa a apropriação). Ao definir o empreendimento como “Sem Tipo”, ele não será listado na tela de “Assistente para a Apropriação Fiscal da Carteira de Recebíveis”;

Ação Ap. Fiscal (5) – Informar código de ação para a contabilização da movimentação de apropriação imobiliária contemplando movimento de estoque, custo orçado, receita diferida e custo diferido;

Custo Diferido:

Calcular ajuste do CIV Realizado Diferido (6) – Se o parâmetro não estiver marcado, o CIV Realizado será calculado aplicando-se o percentual de recebimento do mês sobre o total de custo diferido a realizar no mês, ou seja, Saldo Inicial Diferido + Transferência (custo do mês, conforme relatório de estoque). Se o parâmetro estiver selecionado, o valor de CIV Realizado será calculado aplicando-se o percentual recebido no mês sobre o saldo inicial de custo diferido e será calculado um valor de Ajuste do CIV, onde será aplicado o percentual total recebido até o mês sobre o valor de custo transferido do estoque;

Calcula CIV pelo Saldo Acumulado (7) – Somente ficará ativo se o parâmetro “Considerar somente VO no % de CIV” estiver selecionado, sendo assim a nova forma de cálculo do CIV Realizado do custo diferido somente será possível na forma de cálculo considerando somente o VO no percentual de recebimento. Atualmente, o cálculo do CIV Realizado do custo diferido, é calculado sobre o total de custo diferido no mês, que é composto pela soma do Saldo Inicial + Transferência do Estoque + Constituição do Custo Orçado. Com esse parâmetro, o cálculo do CIV passará a ser calculado pelo saldo acumulado de custo diferido;

Vm de Custo Diferido (8) – Parâmetros referentes à variação monetária do custo diferido;

Não calcular VM (9) – Define se deve ou não ser calculada a variação monetária do custo diferido para o empreendimento. Esse parâmetro só funciona quando é alimentado o campo “A partir de”. Caso ele esteja em branco, o sistema irá fazer a correção monetária normalmente. Para que o sistema volte a calcular a variação monetária, basta desmarcar o parâmetro. A partir de: data em que deve ocorrer a paralisação do cálculo da variação monetária;

Custo Orçado:

Custo Orçado (10) – Definir se o empreendimento utiliza ou não custo orçado. Ao marcarmos esse parâmetro, o campo “Valor Orçado” fica habilitado para digitarmos o valor do orçamento. No societário, mesmo sem ter custo orçado, é necessário preencher o campo “Valor Orçado”;

Valor Orçado (11) – Informar o valor total do orçamento do empreendimento;

Orçado encerrado (12) – Deve ser marcado quando um empreendimento tem seu custo orçado encerrado devido ao encerramento da obra. É necessário informar também a data de encerramento do custo para que, no processo da apropriação, seja feito o encerramento do custo orçado do empreendimento na data informada. Caso a data não seja informada o processo não irá fazer o encerramento do custo orçado;

Data do Encerramento (13) – Data em que o empreendimento deixará de constituir custo orçado pela venda de unidades e de apropriar custo orçado pelos custos do mês;

Baixar custo de terreno pelo diferido (14) – Baixar custo do terreno pelo diferido: parametrização da forma que o custo do terreno será tratado depois que a unidade for vendida, se o empreendimento for controlado pelo custo orçado, é possível definir que o custo do terreno seja transferido diretamente para o diferido sem passar pelo orçado.

Os parâmetros de encerramento só ficarão disponíveis caso o parâmetro “Custo Orçado” seja selecionado. Após serem informados os parâmetros e ser executado o processo da Apropriação para encerrar o custo orçado, tais parâmetros não devem mais ser alterados, pois o sistema continuará a considerá-los para os próximos meses da Apropriação. Após o encerramento do custo orçado, o sistema continuará a realizar a baixa do estoque de unidades vendidas posteriormente ao encerramento para o mapa de custo orçado, mas no mesmo momento, constituirá uma apropriação de venda, fazendo zerar novamente o custo orçado e transferindo o valor para o custo diferido.

Calcular diferido sobre o custo orçado e custo incorrido (15) – Ao selecionar este parâmetro, no processo de Apropriação Imobiliária Fiscal a baixa do custo incorrido do estoque para as unidades vendidas será feita tanto para o custo orçado quanto para o custo diferido, ou seja, as baixas serão feitas simultaneamente. Além da baixa do estoque, a apropriação dos custos e cálculo do CIV realizado do custo diferido será feito tanto para o custo orçado quanto para o custo incorrido, sendo possível acompanhar os mapas e fazer a contabilização de ambos os valores (diferido custo orçado e diferido custo incorrido).

Para que seja possível a contabilização de ambos os valores diferidos no sistema, será necessário utilizar o conceito de contabilização gerencial do Mega, utilizando o plano contábil gerencial. Para possibilitar esta contabilização gerencial, foram criados os parâmetros “Contabilização Gerencial” e “Ação Contab. Gerencial”. No parâmetro “Contabilização Gerencial” deve ser escolhida qual o tipo de contabilização que será controlado pela contabilização gerencial, se será a contabilização do custo diferido orçado ou a contabilização do custo diferido incorrido. No parâmetro “Ação Contab. Gerencial” deve ser definido o código de ação que irá conter os itens da contabilização gerencial;

Variáveis contábeis – O campo de variáveis é onde vinculamos as contas contábeis para a contabilização do processo, as contas são as seguintes:

✓ *Custo Redutora* – Conta do grupo de apuração de custos, geralmente criado no plano de contas como grupo 4, abaixo do grupo de resultado. Essa conta será creditada pelo total de valores gastos na obra no mês, lançados nas contas de apropriação de custo. Trata-se de uma conta redutora do grupo 4, pois todo o valor incorrido nas contas de apropriação será lançado a crédito desta e a débito do estoque;

✓ *Estoque de Obras* – Conta do ativo, grupo de Estoques. Receberá o débito referente aos custos incorridos no mês, o crédito referente à venda com baixa para custo orçado, diferido, transferência ou permuta, de acordo com o tipo da venda e o débito quando houver distrato de unidade vendida;

✓ *Orçado a Realizar* – Conta do passivo, que controla e demonstra a constituição do custo do empreendimento. No momento da venda de uma unidade, o sistema efetua, no relatório Mapa de Custos Orçados, o seguinte cálculo: Valor total do Orçamento X Fração Ideal da unidade vendida. O valor calculado é lançado a crédito da conta de Orçado a Realizar e a Débito da conta de Custo Diferido, constituindo assim o valor do custo no mês. Quando houver ajuste do orçamento (complemento ou redução), o sistema irá também lançar valores nessa conta, aumentando ou diminuindo seu saldo, de acordo com a natureza do ajuste;

✓ *Orçado Realizado* – Conta do passivo, redutora da conta de Orçado a Realizar, que recebe o débito do valor dos custos incorridos no mês, diminuindo assim o valor orçado para o empreendimento;

✓ *Orçado Cheio* – Conta utilizada pela Apropriação Fiscal Analítico, trabalha buscando saldos contábeis diretamente nas contas contábeis. Nessa conta deve ser inserido o início da Apropriação Fiscal Analítico e o valor total do orçamento para o empreendimento;

✓ *Receita Diferida* – Conta do passivo, utilizada pela contabilização da Carteira de Recebíveis quando ocorre uma venda, momento em que se debita a conta de clientes e se credita essa conta, constituindo assim o saldo devedor do cliente;

✓ *Receita Realizada* – Conta do passivo, redutora da conta Receita Diferida, que recebe um débito quando ocorre o recebimento de parcelas por parte do cliente, sendo sua contrapartida a conta de Receita Resultado, ocorrendo assim o reconhecimento da receita do mês. Essa conta está também nos parâmetros da Apropriação para permitir a decisão de reconhecer a receita no momento da contabilização da Carteira ou no momento da Apropriação, de acordo com a definição escolhida nos itens de contabilização do empreendimento;

✓ *Custo Diferido* – Conta do passivo, que trabalha da seguinte forma para empreendimentos com custo orçado: recebe o débito do valor da constituição do custo das unidades vendidas no mês, constituindo assim o valor total do custo diferido a realizar do empreendimento. Para empreendimentos sem custo orçado, quando ocorre uma venda, o sistema credita o estoque e debita essa conta, no valor do gasto acumulado até o momento para a unidade;

Cartilha do Cliente – Contabilidade / Apuração Fiscal

- ✓ *Custo Realizado* – Conta do passivo, redutora da conta de Custo Diferido, que recebe o crédito do valor do CIV, que é calculado utilizando-se o percentual de pagamento da unidade no mês, diminuindo assim o valor do diferido a realizar do empreendimento. A contra partida desse lançamento é uma conta de custo no resultado;
- ✓ *Custo Resultado* – Conta do grupo de resultado, que receberá o débito referente ao custo efetivo das unidades no mês, calculado a partir do percentual de pagamento da unidade sobre seu saldo de Diferido a Realizar;
- ✓ *Receita Resultado* – Conta do grupo de resultado, que recebe o crédito referente à receita do mês, de acordo com o que for parametrizado nos itens de contabilização. Como mencionado anteriormente, o reconhecimento da receita pode ser efetuado na contabilização da carteira ou na apropriação, dependendo do que for parametrizado nos itens de contabilização;
- ✓ *Despesas VM* – Conta do grupo de resultado, que recebe o débito da variação monetária do custo orçado, quando existir;
- ✓ *Receita VM* – Conta do grupo de resultado, que recebe o crédito da variação monetária do custo diferido, quando existir.

É importante salientar que os lançamentos contábeis gerados a partir da contabilização da Apropriação sempre serão referentes ao valor total do empreendimento e não abertos por unidade. Para visualizar os valores de cada uma das unidades, podem-se utilizar os relatórios da Apropriação.

Contas de apropriação de custos do empreendimento

Caminho: Construção >> Opções >> Cadastros >> Estruturas >> Apropriação Imobiliária >> Plano de Contas

As configurações dessa pasta são destinadas ao processo Fiscal e Societário. Conforme podemos perceber, na escolha das contas contábeis do plano de contas, temos flags que devemos marcar para indicar de que processo a mesma irá fazer parte.

Devem ser escolhidas, através do botão “**Selecionar**”, as contas contábeis que receberão os valores gastos pelo empreendimento. Normalmente é criado no plano de contas da empresa um grupo de apuração de custos, geralmente abaixo do grupo de resultado, o qual é debitado pelo módulo Contas a Pagar sempre que é comprada ou provisionada uma nota para a obra. Desta forma, os valores gastos pela obra ficam concentrados nestas contas e no momento em que a Apropriação é processada o sistema procura o saldo das contas e zera o grupo, creditando a conta Custo Redutora.

Na pasta de custo de encargos devem ser vinculadas as contas contábeis que dizem respeito a esse tipo de custo, lembrando que o custo de encargo não entra no cálculo do % de andamento da obra.

Considerar Projetos – Parâmetro utilizado quando as contas do grupo de apuração de custos são globais, ou seja, os gastos de todos os empreendimentos caem nestas contas. Nesse caso, para que a Apropriação saiba quanto desse valor total cabe ao empreendimento em questão, pode-se marcar esse parâmetro, pois assim o processo irá ler o saldo de cada uma das contas de apropriação levando em conta o projeto do empreendimento, carregando como seus custos do mês apenas as notas que estão classificadas no seu projeto.

Conferência das frações das unidades

Caminho: Construção >> Opções >> Cadastros >> Estruturas >> Listagem

Para fazer a distribuição dos custos incorridos no mês entre as unidades do empreendimento, o sistema utiliza-se das frações fiscais de cada unidade. Desta forma, é imprescindível que as frações estejam sempre fechando em 100%. Para conferir, acessar o módulo Construção >> Opções >> Cadastros >> Estruturas >> Listagem e emitir o relatório "[Relatório de Estruturas \(R_GLO_Estrutura.rpt\)](#)", o qual deverá, na coluna Fração Fiscal, fechar sempre em 100%. Caso isso não esteja de acordo, será necessário editar as unidades do empreendimento e corrigir as frações, de forma que somem 100%.

Normalmente todas as unidades do empreendimento possuem fração REF, mas há a possibilidade de algumas unidades terem sido permutadas pelo terreno onde serão construídas e, nessa situação, caso não se queira que incorram custos para essa unidade, pode-se zerar manualmente a sua fração REF e redistribuir o seu valor às demais unidades do empreendimento, de forma que elas somem 100.

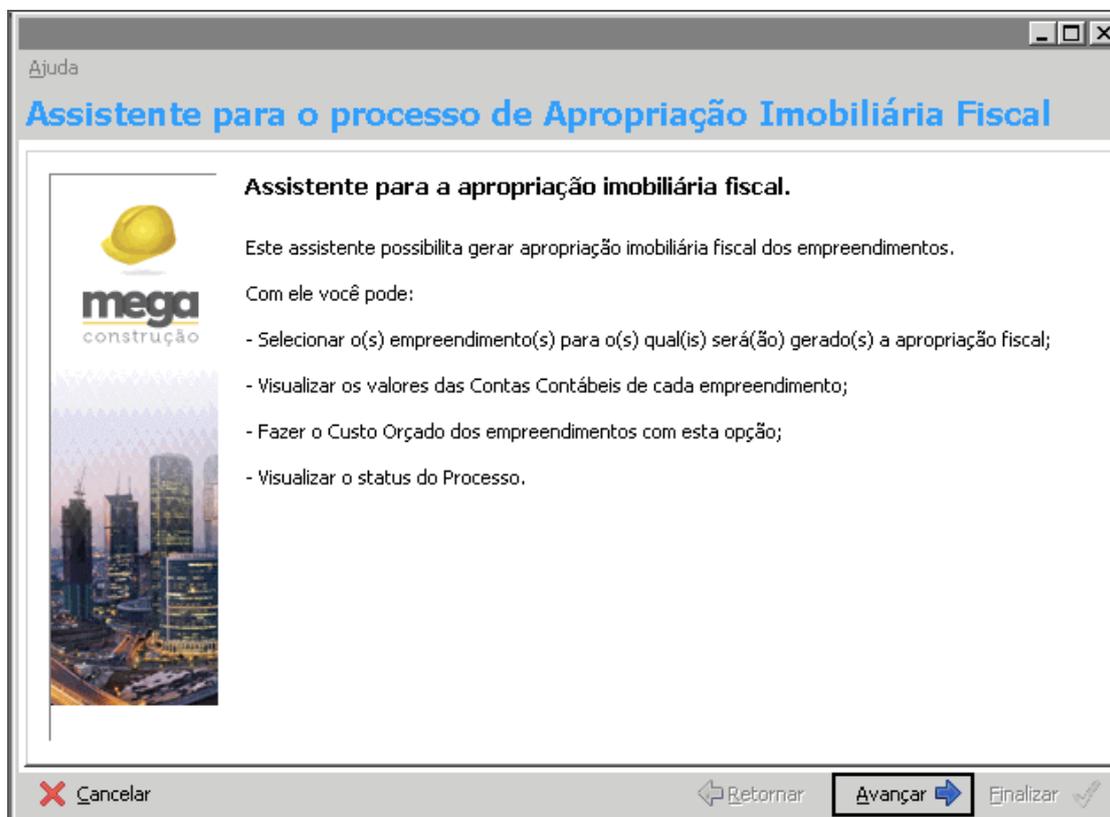
Procedimentos Mensais

Para que o processo REF funcione corretamente, é imprescindível que a Carteira de Recebíveis esteja totalmente fechada e validada. Outro pré-requisito para o correto funcionamento desse processo é que os custos do mês estejam contabilizados nas contas de apropriação de custos, pois o REF busca na contabilidade os valores gastos nas obras no mês, para calcular o custo das unidades. Depois de feitos esses procedimentos, a rotina contábil será a seguinte:

Processamento do R.E.F.

Caminho: Construção >> Carteira de Recebíveis >> Processos >> Apropriação Imobiliária >> Apropriação Fiscal

Ao clicar nesse menu, será aberto um assistente para a Apropriação Fiscal, com algumas instruções sobre como proceder na geração dos processos.



Assistente para o processo de Apropriação Imobiliária Fiscal

Nessa pasta, aparecerão todos os empreendimentos que estiverem parametrizados na pasta "Apropriação Imobiliária" do cadastro de estruturas para o tipo da Apropriação Fiscal, sendo analítico ou sintético. O sistema mostrará sempre a informação do último processo gerado para os empreendimentos, devemos então escolher o empreendimento desejado, pois com essa opção será possível escolher os parâmetros das planilhas. Selecionar o mês e ano para o qual desejamos gerar a apropriação. Podem ser escolhidos vários empreendimentos de uma única vez, desde que para todos seja gerado o mês selecionado na parte superior da tela.

Ajuda

Assistente para o processo de Apropriação Imobiliária Fiscal

Selecione o mês: de

Empreendimento					Apropriação Fiscal	
Seleção	Código	Estrutura	Nome	Tipo Apr. Fi	Primeiro Mês	Último Mês
<input checked="" type="checkbox"/>	104	1580	Residencial Park do Horto	Análítico	setembro\2008	outubro\2010

Assistente para o processo de Apropriação Imobiliária Fiscal

O processo é sugerido pelo sistema mensalmente, ou seja, caso a última Apropriação Fiscal gerada seja para de Fev/10, deverá ser gerada na seqüência a Apropriação Fiscal para Mar/10, depois Abr/10 e assim sucessivamente.

Ajuda

Assistente para o processo de Apropriação Imobiliária Fiscal

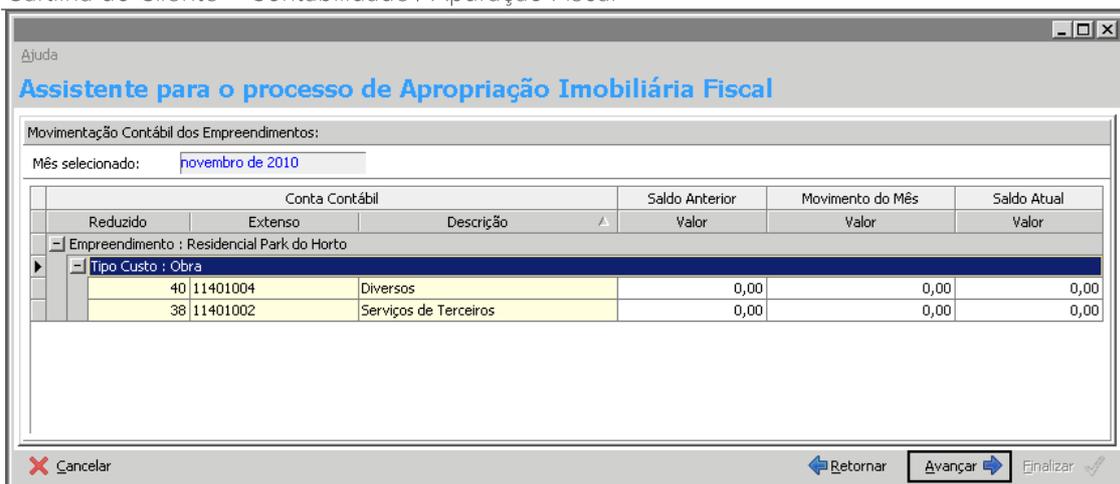
Composição dos Saldos Iniciais:

Mês selecionado:

Empreendimento			Mapa de Estoque		
Código	Estrutura	Nome	Obra		Obra
			Estoque Inicial	Terreno	Engenharia
▶ 104	1580	Residencial Park do Horto	32.185.677,88	0,00	32.185.677,88

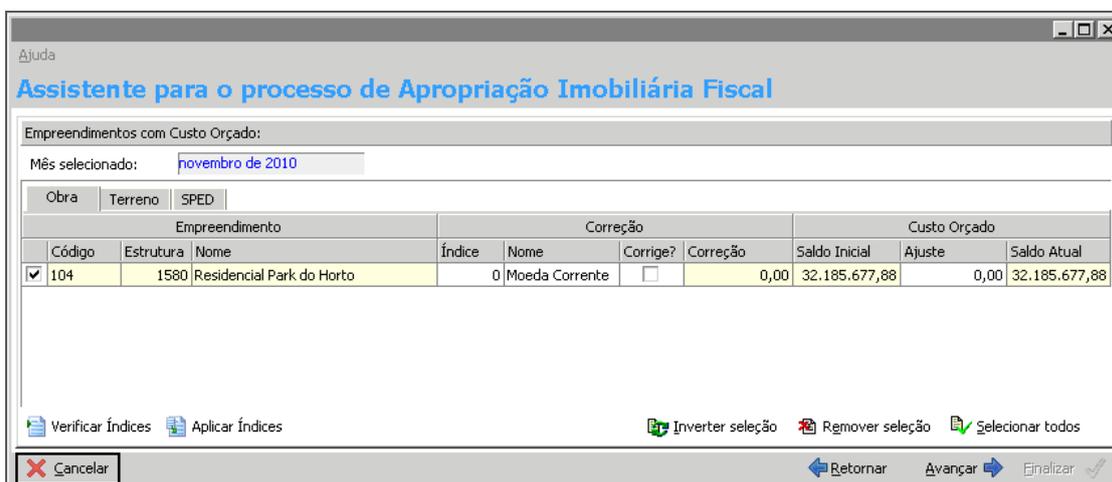
Assistente para o processo de Apropriação Imobiliária Fiscal

Nessa pasta o sistema mostrará os valores de saldo inicial de estoque, custo orçado engenharia e saldo inicial, custo diferido saldo inicial, CIV acumulado e % custo incorrido. Os valores demonstrados nessa pasta são digitados manualmente ou inseridos na tela de "Inclusão do Saldo Inicial Fiscal" para o empreendimento, sendo que não poderá ser alterado a não ser que o processo seja excluído e replantado pela tela de "Exclusão do Processo".



Assistente para o processo de Apropriação Imobiliária Fiscal

Essa pasta visa demonstrar a movimentação das contas contábeis vinculadas ao empreendimento, na pasta "Apropriação Imobiliária". Podem ser analisados o Saldo Anterior, o Movimento do Mês e o Saldo Atual de cada uma das contas do empreendimento, antes de ser gerada a Apropriação Fiscal.

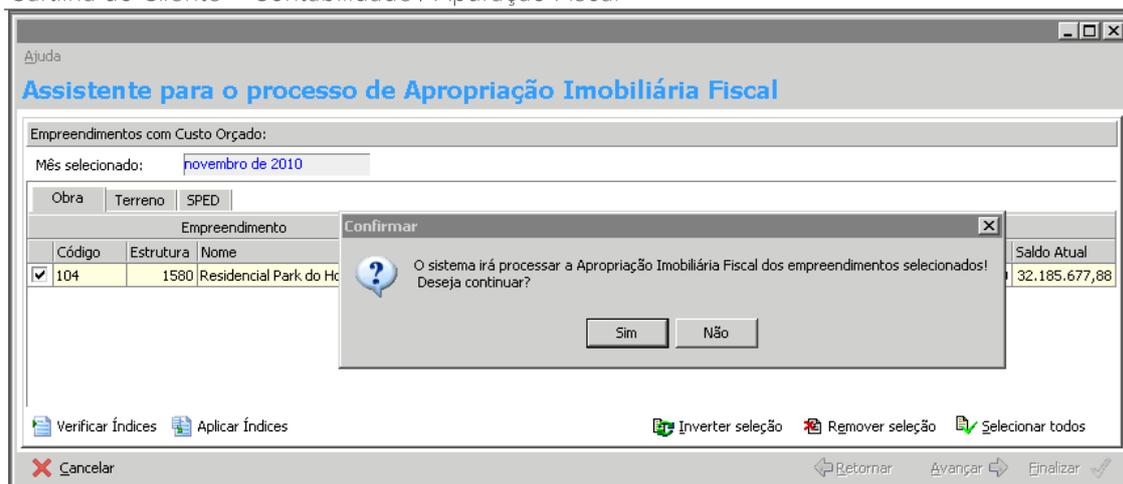


Assistente para o processo de Apropriação Imobiliária Fiscal

Esta tela visa demonstrar maiores informações a respeito dos empreendimentos que possuem custo orçado, como o índice de correção do orçamento e os possíveis ajustes sofridos pelo mesmo.

Para efetuar a correção do orçamento, basta selecionar o empreendimento através do botão existente na lateral esquerda da tela, escolher o índice de correção. Também é possível verificar o status dos índices pressionando o botão "Verificar Índices".

Para efetuar complementos de orçamento, basta digitar no campo "Ajustes" o valor do complemento, que poderá ser positivo ou negativo, dependendo da situação real da obra.



Assistente para o processo de Apropriação Imobiliária Fiscal

Ao avançarmos na tela para processar a Apropriação Fiscal será emitida a mensagem se realmente deseja realizar o processo, pois ao executá-lo, os meses posteriores ao mês que esta sendo gerado serão apagados.



Cuidado ao clicar em SIM, preste bem atenção na data em que foi colocada para o processo ser gerado, principalmente o ano. É muito importante que esses dados sejam informados de forma correta, pois caso o processo seja executado para um mês já passado, o sistema apagará do banco de dados todas as informações geradas para os meses subseqüentes a esse, gerando transtorno e perda de informações.

Após o processo da Apropriação Fiscal, será apresentada uma tela com o status dos processos de cada empreendimento. O objetivo desta tela é mostrar um possível erro ocorrido durante os processos.

Emissão e conferência dos mapas de apoio

Caminho: Construção >> Carteira de Recebíveis >> Opções >> Relatórios >> Contábeis

Emitir os relatórios do REF: Mapa de Estoques, Mapa de Custos Diferidos e Mapa de Custos Orçados, de acordo com a necessidade de cada empreendimento e conferi-los.

Mapa de estoques – Este relatório demonstra a composição do estoque, com a visualização do status das unidades, podem ser: vendida, em estoque, permutadas ou alugadas. Mostra, também, o valor que foi enviado para o resultado e o valor do custo do mês rateado pela fração;

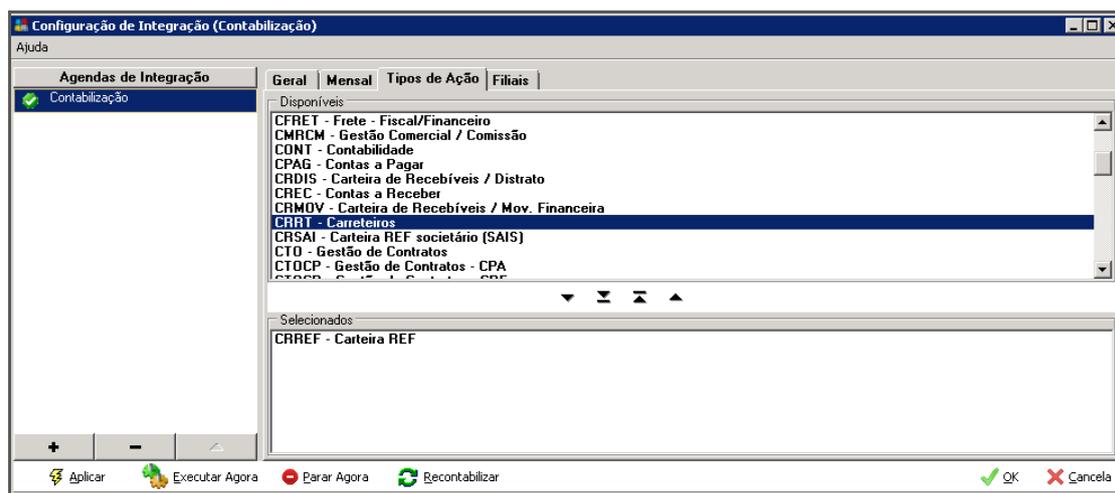
Mapa de custos diferidos – Este relatório demonstra o controle dos custos diferidos, mostra o % de recebimento do empreendimento e o valor do custo reconhecido.

Integração do REF

Caminho: Contabilidade >> Opções >> Utilidades >> Integração >> Configuração da Agenda

Assim que os mapas de apoio estiverem emitidos e conferidos, o processo de Apropriação Fiscal poderá ser integrado ao módulo contábil, através da rotina de integração. Acessar o módulo Contabilidade >> Utilidades >> Integração, escolher a data desejada, o tipo de ação CRREF e a filial desejada.

Ativar a tarefa e aplicar. Acompanhar a integração, atentando para eventuais erros de LOG. Caso existam tais erros, eles deverão ser corrigidos.



Configuração de Integração

Conciliação Contábil

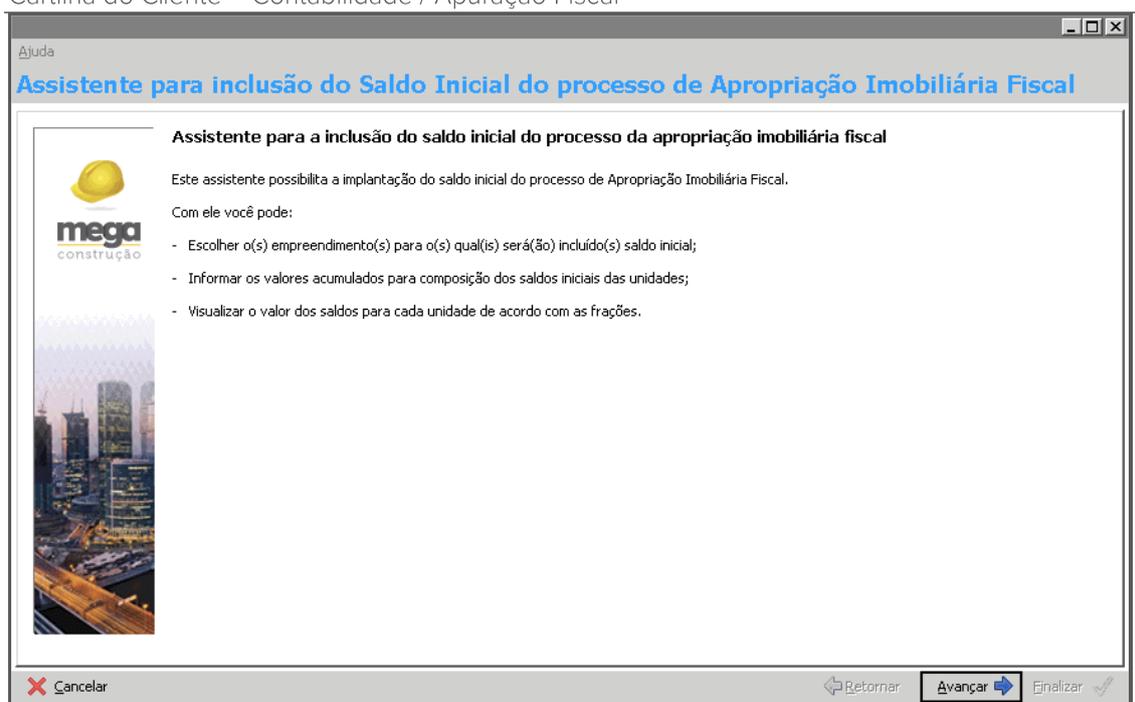
Caminho: Contabilidade >> Relatórios

Emitir o balancete mensal e os razões das contas envolvidas no processo de Apropriação Fiscal e conciliar seus valores, através dos relatórios de apoio já emitidos e arquivados. Assim que efetivados todos esses passos, os custos do mês estarão integrados com o módulo contábil.

Inclusão de saldos iniciais

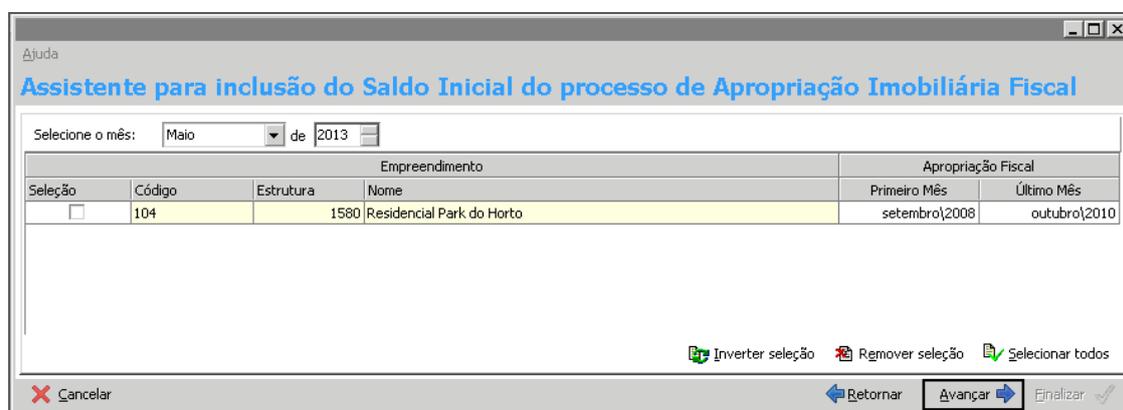
Esse processo de inclusão de saldos iniciais serve para implantar o saldo inicial dos empreendimentos que já possuem vendas no mês de implantação do processo na base do cliente, ou seja, caso a implantação esteja sendo feita em Fev/2012, porém as vendas do empreendimento começaram em Jan/2009, posso escolher se processo a Apropriação Fiscal desde o começo ou faço implantação de saldo inicial com os dados atualizados no mês de Fev/2012.

Ao clicar nesse menu, será aberto um assistente para inclusão do saldo inicial do processo Apropriação Fiscal, com algumas instruções sobre como proceder na geração do processo.



Assistente para inclusão do Saldo Inicial do processo de Apropriação Imobiliária Fiscal

Nessa pasta, aparecerão todos os empreendimentos que estiverem vinculados na pasta Apropriação Imobiliária do cadastro de estruturas o tipo do Fiscal sendo Analítico ou Sintético e nela podemos selecionar o empreendimento desejado, o mês e ano da implantação base.



Assistente para inclusão do Saldo Inicial do processo de Apropriação Imobiliária Fiscal

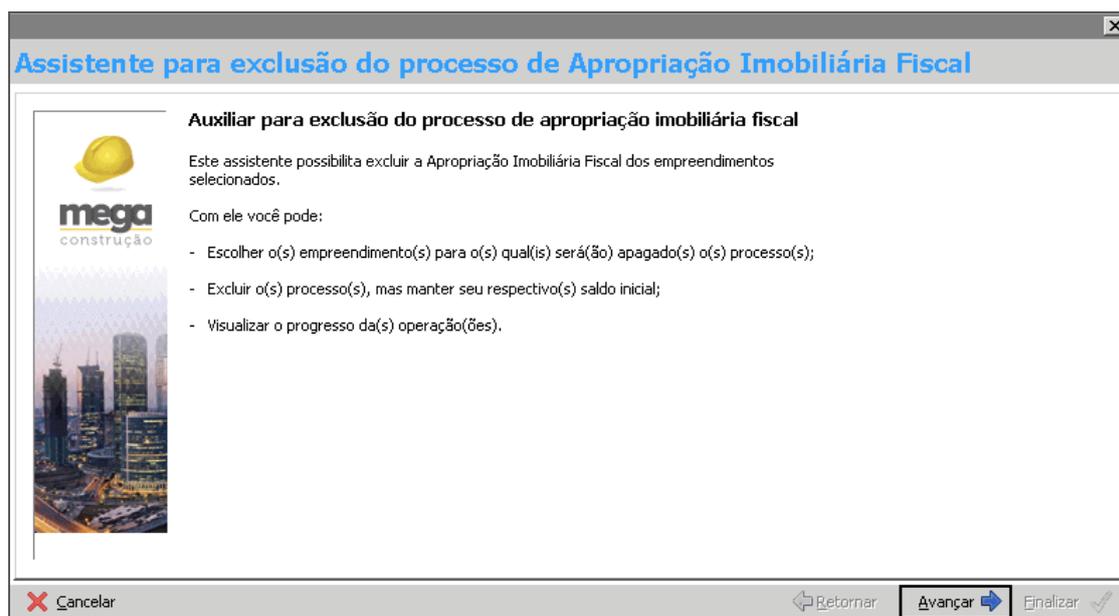
Podem ser escolhidos vários empreendimentos de uma única vez, desde que para todos os empreendimentos, o mês de implantação de saldos seja o mesmo, ou seja, o mês selecionado na parte superior da tela.

Na próxima tela será exibida uma planilha da Apropriação Fiscal com todas as unidades e garagens do empreendimento, as planilhas são geradas após a seleção do empreendimento escolhido.

Exclusão de saldos

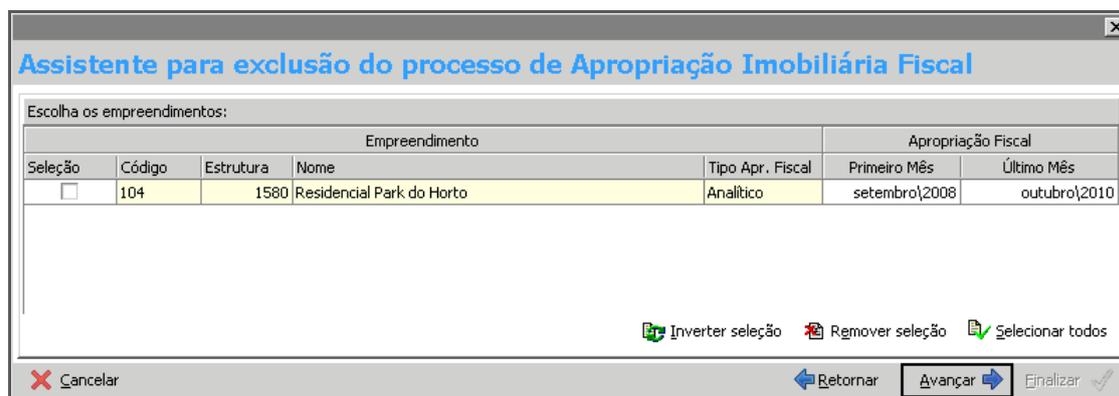
Neste assistente você poderá executar várias exclusões sem a necessidade de finalizar o processo, toda vez que for excluída Apropriação Fiscal é possível visualizar o andamento e o histórico de todos os processos que foram executados enquanto não forem finalizados.

O processo de Apropriação Fiscal somente é excluído caso exista alguma inconsistência com os valores que foram implantados. Sempre procure estar certo de que a Apropriação do empreendimento pode ser excluída.



Assistente para exclusão do processo de Apropriação Imobiliária Fiscal

A tela seguinte possui uma lista com as mesmas características do processo Apropriação Fiscal, porém apresenta somente os empreendimentos que estão com o processo em andamento. A mesma possibilita selecionar ou desmarcar todos e inverter a seleção dos empreendimentos que deseja excluir a Apropriação.



Assistente para exclusão do processo de Apropriação Imobiliária Fiscal

A terceira tela traz somente as informações dos empreendimentos que foram selecionados na página anterior e tem como objetivo disponibilizar a opção de manter ou não, o saldo inicial utilizado na Apropriação dos empreendimentos, como padrão é definido "Não Apagar o Saldo Inicial", para que o mesmo possa ser utilizado quando for refazer o processo. Esta

Cartilha do Cliente – Contabilidade / Apuração Fiscal

página, da mesma forma que a anterior, possui as opções: selecionar ou desmarcar todos e inverter seleção para auxiliar na escolha de apagar o saldo inicial, estas opções não são modificadas automaticamente ao navegar a página que a antecede ou ao retorná-la após executar o processo.

A quarta tela, dará início ao processo de exclusão da Apropriação Fiscal dos empreendimentos selecionados, respeitando as opções de apagar o saldo de cada empreendimento. Nesta página é possível acompanhar a execução do processo e visualizar os que já foram excluídos anteriormente quando processado mais de uma vez. Não é necessário finalizar o processo para excluir a Apropriação de outro empreendimento que viera a ser esquecido, pois este wizard permite voltar às páginas anteriores visualizando a terceira página como um histórico das opções definidas aos empreendimentos que já excluídos.

Para finalizar o processo de exclusão da Apropriação Fiscal, pressione o botão **Finalizar** quando estiver na última página.