



# Cartilha do **Cliente**

Apresentação.....	3
A quem se destina.....	3
Contabilidade Imobiliária.....	4
Apropriação Societária.....	4
Conceitos.....	4
Definições para Implantação.....	4
Parametrizações no sistema.....	5
Parametrização dos dados no empreendimento .....	8
Vinculação das contas contábeis no projeto.....	10
Vinculação das contas fixas do societário.....	11
Conferência das frações das unidades .....	11
Vinculação da data final da cláusula suspensiva.....	12
Vinculação dos códigos de ação da Carteira.....	14
Procedimentos Mensais.....	15
Execução do processo de Agendamento de Planilhas.....	16
Fechamento da Carteira de Recebíveis.....	17
Emissão e conferência dos relatórios.....	18
Execução do processo Societário .....	18
Emissão e conferência dos mapas de apoio do Societário.....	19
Contabilização do Societário.....	20
Conciliação Contábil.....	21

## **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

## Apropriação Societária

### Conceitos

Método pelo qual as receitas de vendas de apartamentos são contabilizadas usando o método de percentual de andamento da obra de cada empreendimento, mensuradas pelo percentual dos custos incorridos (terrenos e custos de construção) comparados ao total de custos orçados para cada projeto. Por esse motivo é obrigatório existir na filial o agendamento de planilhas realizado (para verificar a receita e o % que será reconhecido) e o custo orçado do empreendimento (para realizar o cálculo de % de andamento).

Os recebimentos ocorridos antes do momento determinado por esta norma para o reconhecimento da receita devem ser registrados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou exigível a longo prazo.

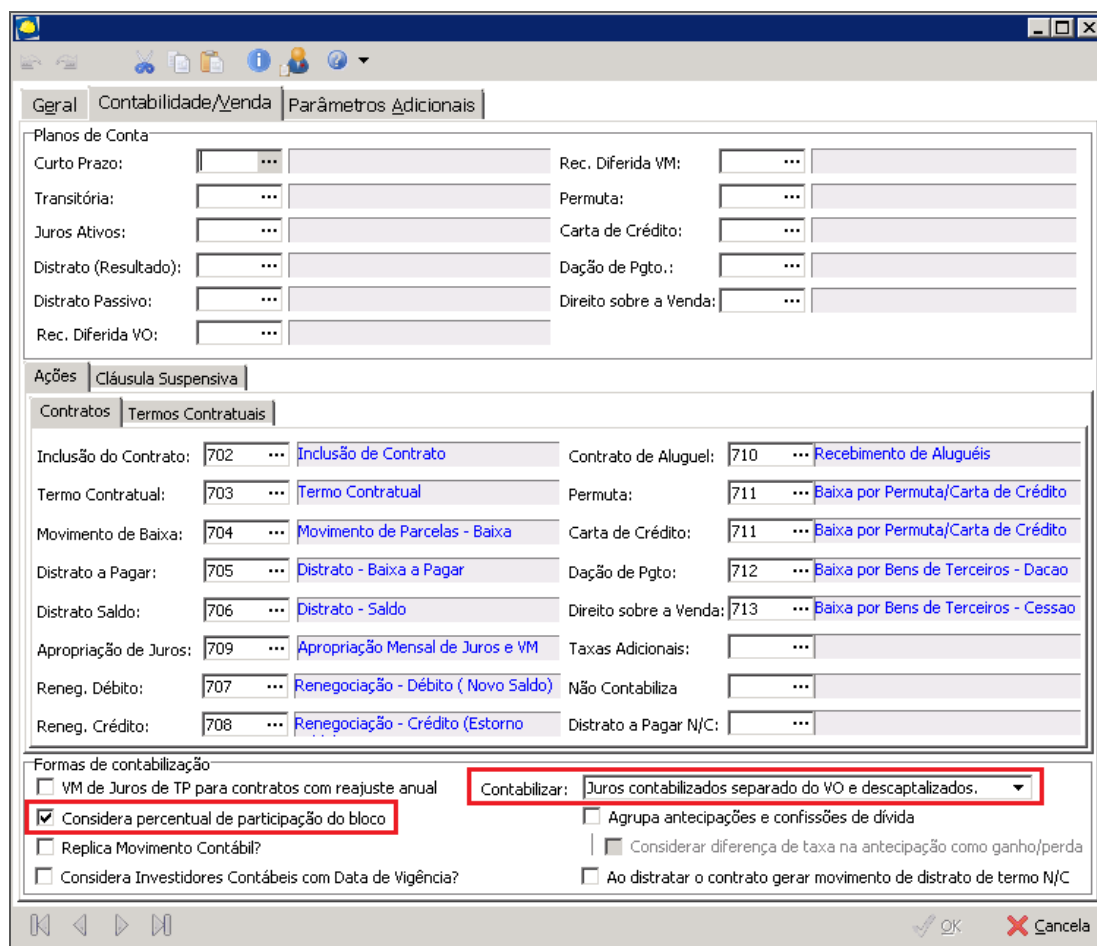
### Definições para Implantação

- ✓ Definir se a cláusula suspensiva será ou não considerada para o societário e em caso positivo, como devem ser contabilizadas as receitas/despesas financeiras enquanto cláusula;
- ✓ Definir se haverá custos referentes a encargos financeiros e se estes devem ser levados a resultado de acordo com a evolução da obra;
- ✓ Identificar se há unidades permutadas pelo terreno e a forma de tratamento contábil para tal situação. Geralmente cadastramos as permutas pelo valor de mercado, com uma parcela única, vencendo na data de assinatura do contrato de permuta. A data de escritura serve para a baixa da unidade do estoque fiscal.

## Parametrizações no sistema

### Definição das Formas de Contabilização da filial

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



The screenshot displays the 'Parâmetros - Contabilidade/Venda' window. The 'Formas de contabilização' section is highlighted with a red box. It contains the following options:

- 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

#### Parâmetros – Contabilidade/Venda

Deve-se marcar o parâmetro “**Considera percentual de participação do bloco**”, pois assim o sistema irá verificar os investidores do empreendimento nos blocos do mesmo, 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 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.**

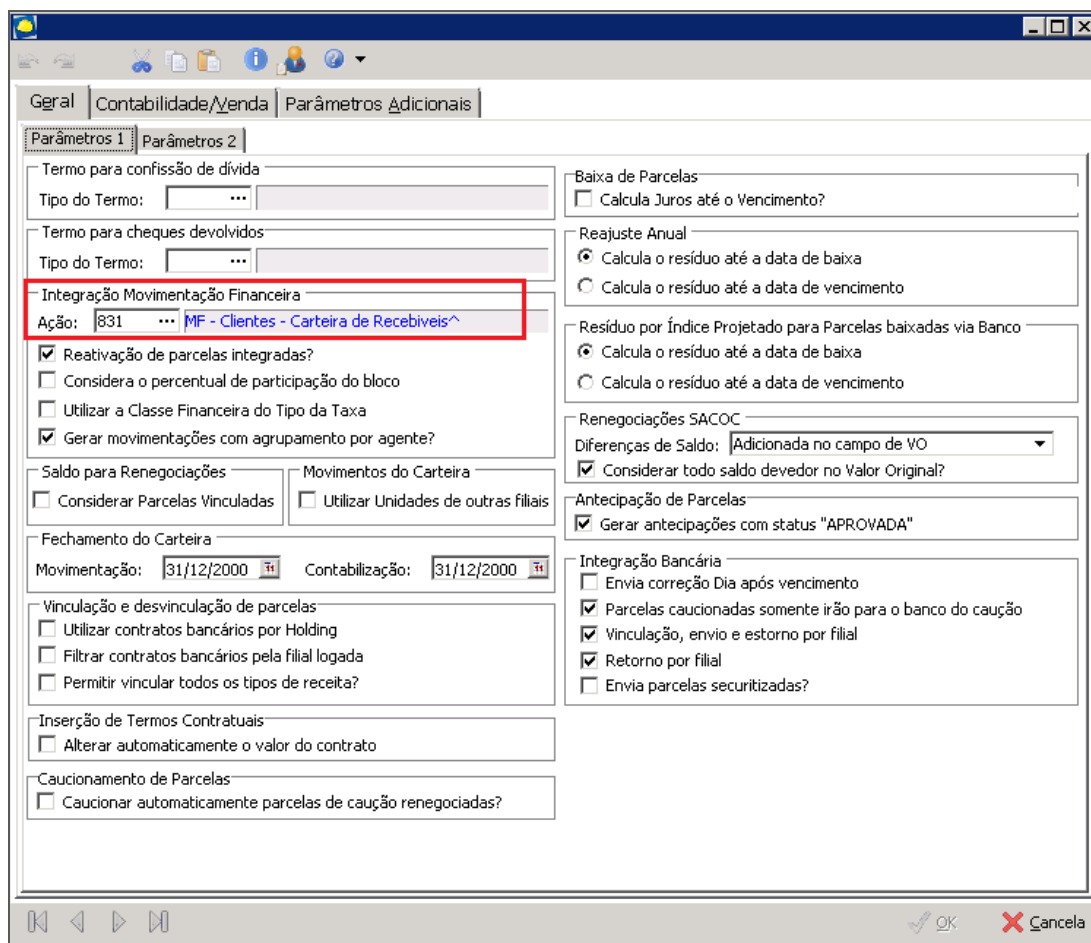
No parâmetro “**Contabilizar**”, em caso de clientes que utilizarão a contabilidade societária, deve ser escolhida a opção “Juros contabilizados separados do VO e descapitalizados”. O sistema trará sempre esse parâmetro marcado, de acordo com a IN 84/1979, ou seja, separando os juros TP e contabilizando-os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

## 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" no cadastro de agentes.

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



The screenshot shows the 'Parâmetros - Geral' window for 'Integração Movimentação Financeira'. The 'Ação' field is highlighted with a red box and contains the value '831 MF - Clientes - Carteira de Recebíveis^'. Other fields include 'Tipo do Termo', 'Reajuste Anual', 'Resíduo por Índice Projetado para Parcelas baixadas via Banco', 'Renegociações SACOC', 'Antecipação de Parcelas', and 'Integração Bancária'.

Parâmetros - Geral

## 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 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 >> Parametros Adicionais

**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 – Parâmetros Adicionais

## Definição dos Investidores do empreendimento

Caminho: Construção >> Opções >> 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, no caminho Construção >> Cadastros >> Estruturas, editando os blocos da estrutura em questão e incluírem 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.

**Investidores**

Construtora: Cerquilha 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

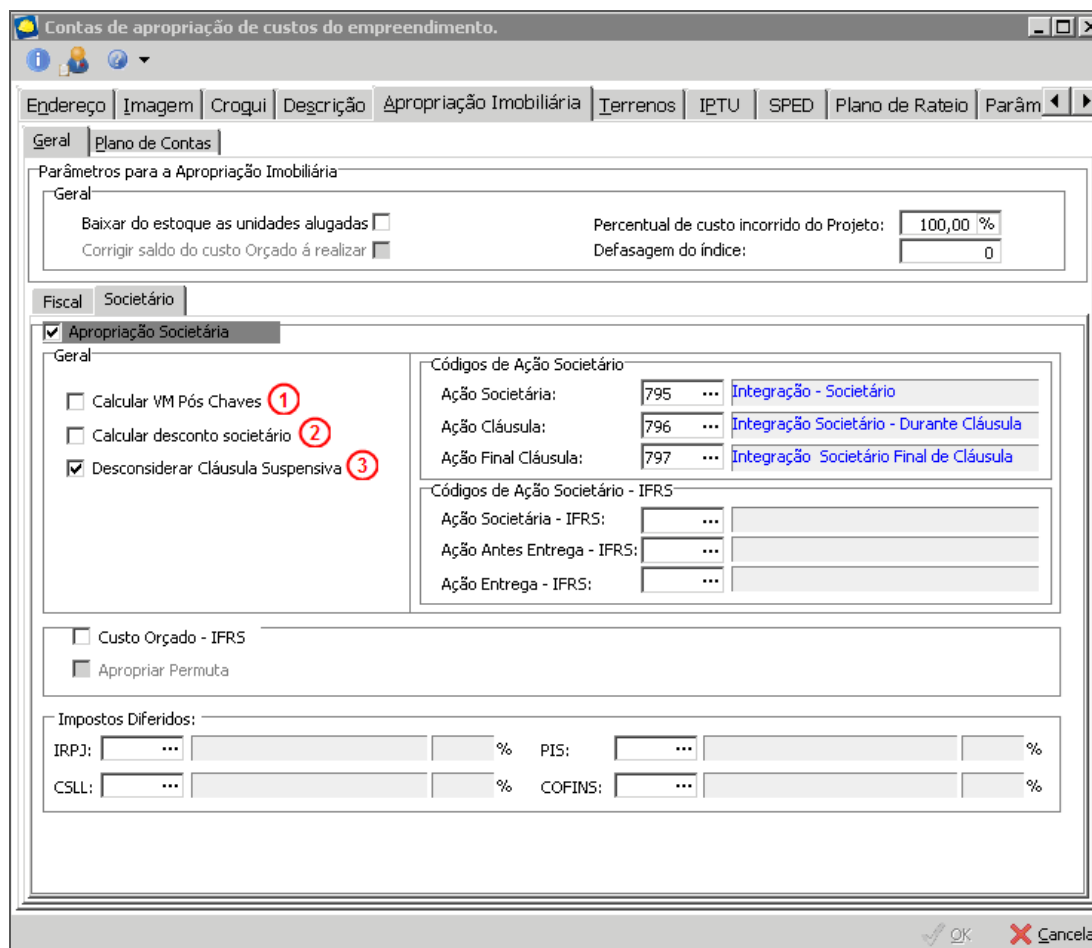
**Contab.: 0,000**

Blocos - Investidores

## Parametrização dos dados no empreendimento

**Caminho:** Construção >> Cadastros >> Estruturas >> Editar >> Apropriação Imobiliária

Na pasta “**Societário**” é necessário selecionar o parâmetro que define que será calculada a apuração societária para o empreendimento, escolher os códigos de ação do societário e definir alguns parâmetros, conforme abaixo:



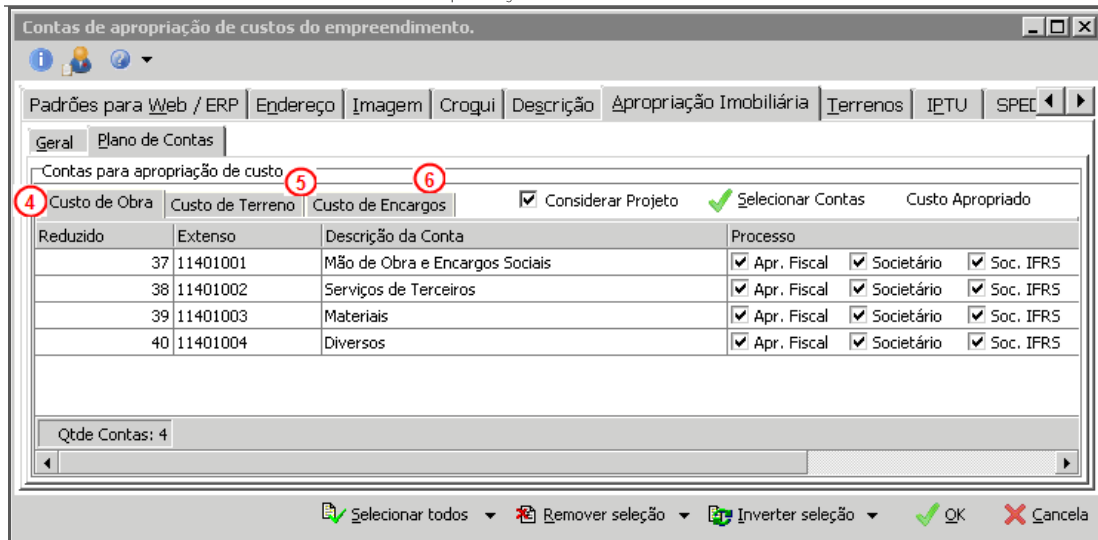
Contas de apropriação de custos do empreendimento

**Calcular VM pós chaves (1)** – Esse parâmetro serve para separar a receita VO da receita VM;  
**Calcular desconto societário (2)** – Leva o desconto das parcelas para o resultado de acordo com a evolução da obra, aumentando a base do societário com o desconto;  
**Desconsiderar cláusula suspensiva (3)** – Desconsidera a cláusula suspensiva dos contratos e já reconhece receita normalmente para os mesmos.

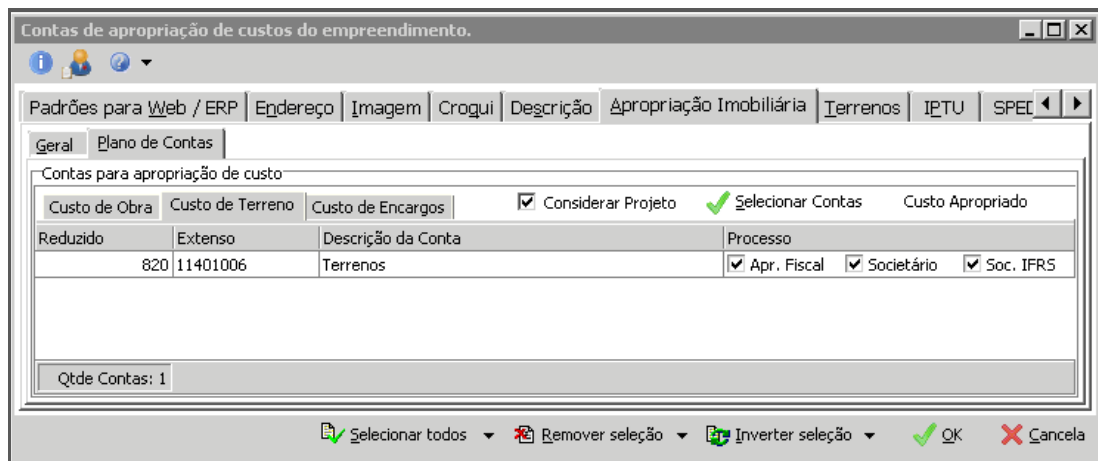
Na pasta “Plano de Contas”, é preciso definir quais são as contas de apropriação de custo, as quais podem ser: Custo de Obra, Custo de Terreno e Custo de Encargos.



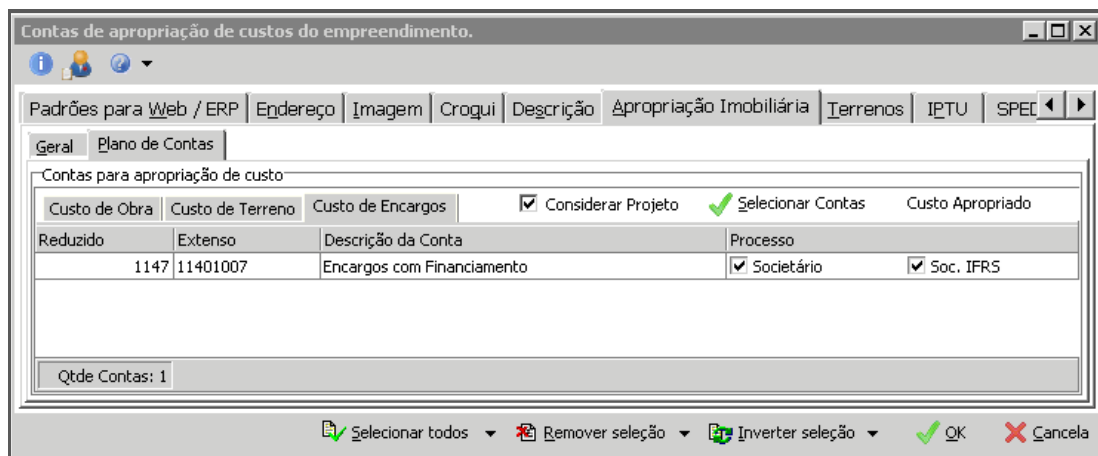
Cartilha do Cliente – Contabilidade / Apuração Societária



Contas de apropriação de custos do empreendimento



Contas de apropriação de custos do empreendimento

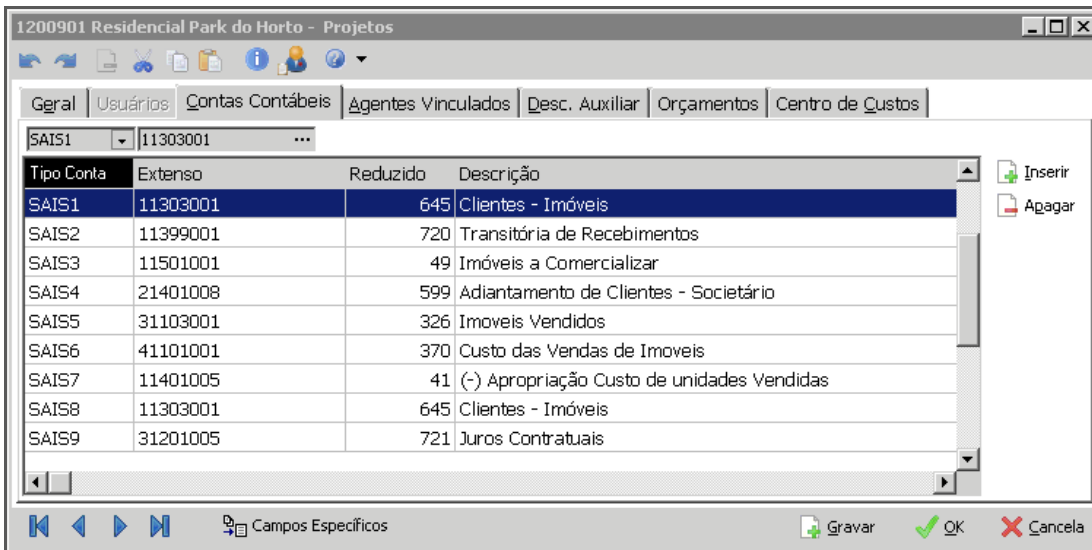


Contas de apropriação de custos do empreendimento

## Vinculação das contas contábeis no projeto

**Caminho:** Global >> Cadastros >> Projetos >> Editar >> Contas Contábeis

Parte da contabilização do societário é feita através de contas do projeto. Desta forma, é preciso verificar qual é o código do projeto do empreendimento e no cadastro de projetos vincular as contas contábeis. As contas do societário são do SAIS1 ao SAIS9, conforme abaixo:



Tipo Conta	Extenso	Reduzido	Descrição
SAIS1	11303001	645	Clientes - Imóveis
SAIS2	11399001	720	Transitória de Recebimentos
SAIS3	11501001	49	Imóveis a Comercializar
SAIS4	21401008	599	Adiantamento de Clientes - Societário
SAIS5	31103001	326	Imoveis Vendidos
SAIS6	41101001	370	Custo das Vendas de Imoveis
SAIS7	11401005	41	(-) Apropriação Custo de unidades Vendidas
SAIS8	11303001	645	Clientes - Imóveis
SAIS9	31201005	721	Juros Contratuais

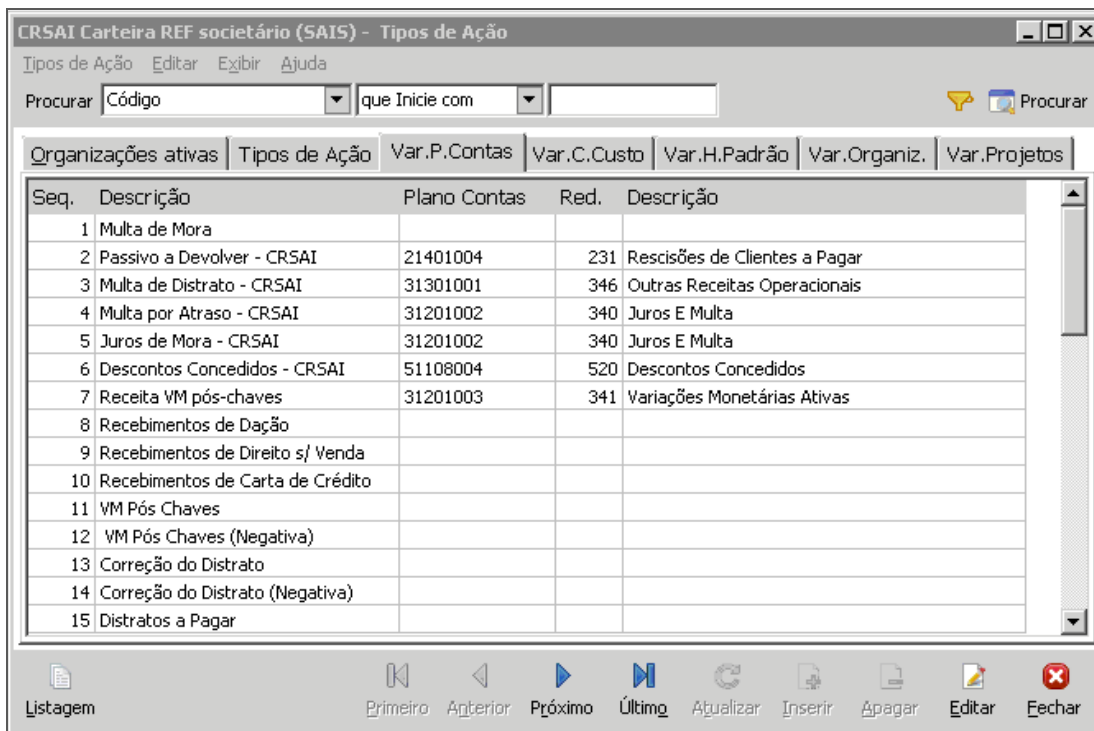
### Projeto – Contas Contábeis

- SAIS 1 – Cliente;
- SAIS 2 – Transitória de Recebimentos;
- SAIS 3 – Estoque;
- SAIS 4 – Adiantamento de Clientes;
- SAIS 5 – Receita;
- SAIS 6 – Custo;
- SAIS 7 – Absorção de Custos;
- SAIS 8 – Juros Ativos (mesma conta de clientes);
- SAIS 9 – Juros Contratuais Recebidos.

## Vinculação das contas fixas do societário

**Caminho:** Global >> Configuração >> Contabilização >> Variáveis da Organização >> Tipo de Ação: CRSAI >> Var.P.Contas

Para completar a contabilização do societário, são utilizadas algumas contas fixas da organização. Essas contas precisam ser vinculadas somente uma vez para cada nova filial do Mega, conforme tela abaixo:



Seq.	Descrição	Plano Contas	Red.	Descrição
1	Multa de Mora			
2	Passivo a Devolver - CRSAI	21401004	231	Rescisões de Clientes a Pagar
3	Multa de Distrato - CRSAI	31301001	346	Outras Receitas Operacionais
4	Multa por Atraso - CRSAI	31201002	340	Juros E Multa
5	Juros de Mora - CRSAI	31201002	340	Juros E Multa
6	Descontos Concedidos - CRSAI	51108004	520	Descontos Concedidos
7	Receita VM pós-chaves	31201003	341	Variações Monetárias Ativas
8	Recebimentos de Dação			
9	Recebimentos de Direito s/ Venda			
10	Recebimentos de Carta de Crédito			
11	VM Pós Chaves			
12	VM Pós Chaves (Negativa)			
13	Correção do Distrato			
14	Correção do Distrato (Negativa)			
15	Distratos a Pagar			

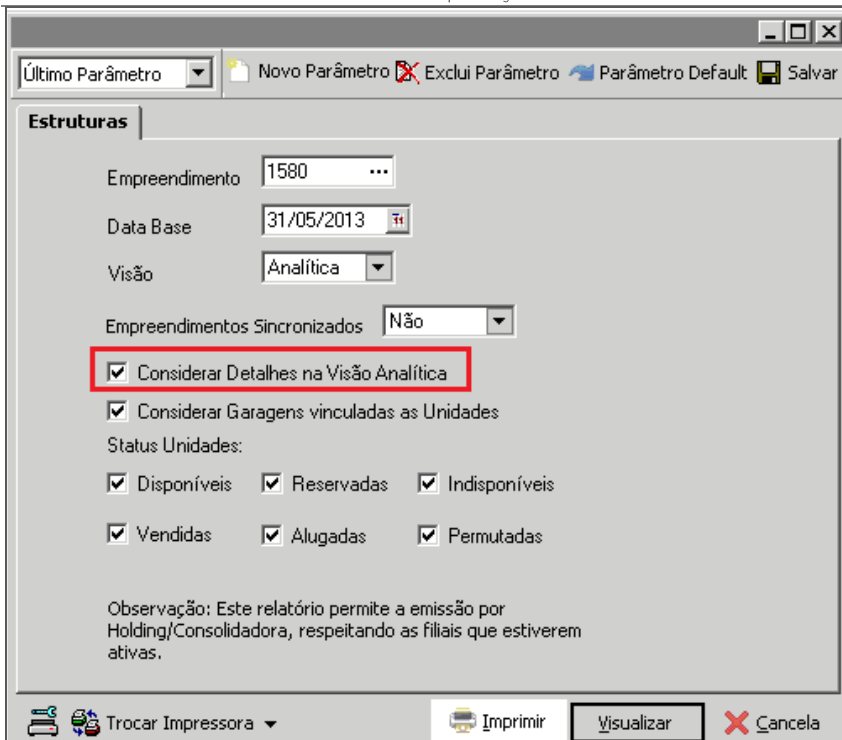
Tipos de Ação

## Conferência das frações das unidades

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

Para o sistema fazer a distribuição dos custos incorridos no mês entre as unidades do empreendimento, utiliza-se das frações societárias de cada unidade. Desta forma, é imprescindível que as frações somem 100%. Para conferir esse fechamento, acessar o módulo do Construção >> Cadastros >> Estruturas >> Listagem e emitir o relatório [Relatório de Estruturas \(R\\_GLO\\_Estrutura.rpt\)](#), que deverá, na coluna Fração societária, 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%.

Ao emitir o relatório preencher o campo "Visão" como "Analítica" e marcar o parâmetro "Considerar Detalhes na Visão Analítica".

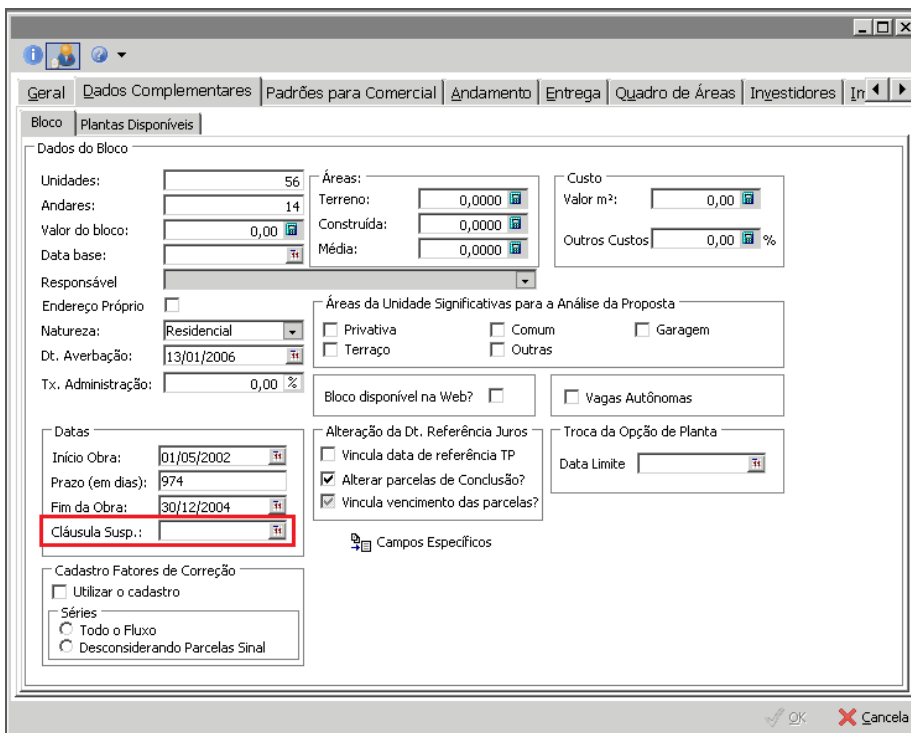


Relatórios – Listagem Estrutura do Empreendimento

## Vinculação da data final da cláusula suspensiva

Caminho: Construção >> Cadastros >> Estruturas >> Bloco

Caso o empreendimento esteja em período de cláusula suspensiva, será preciso vincular a data final deste processo, bloco a bloco, para que o sistema faça a contabilização apenas dos recebimentos, contra uma conta de adiantamento de clientes – cláusula.



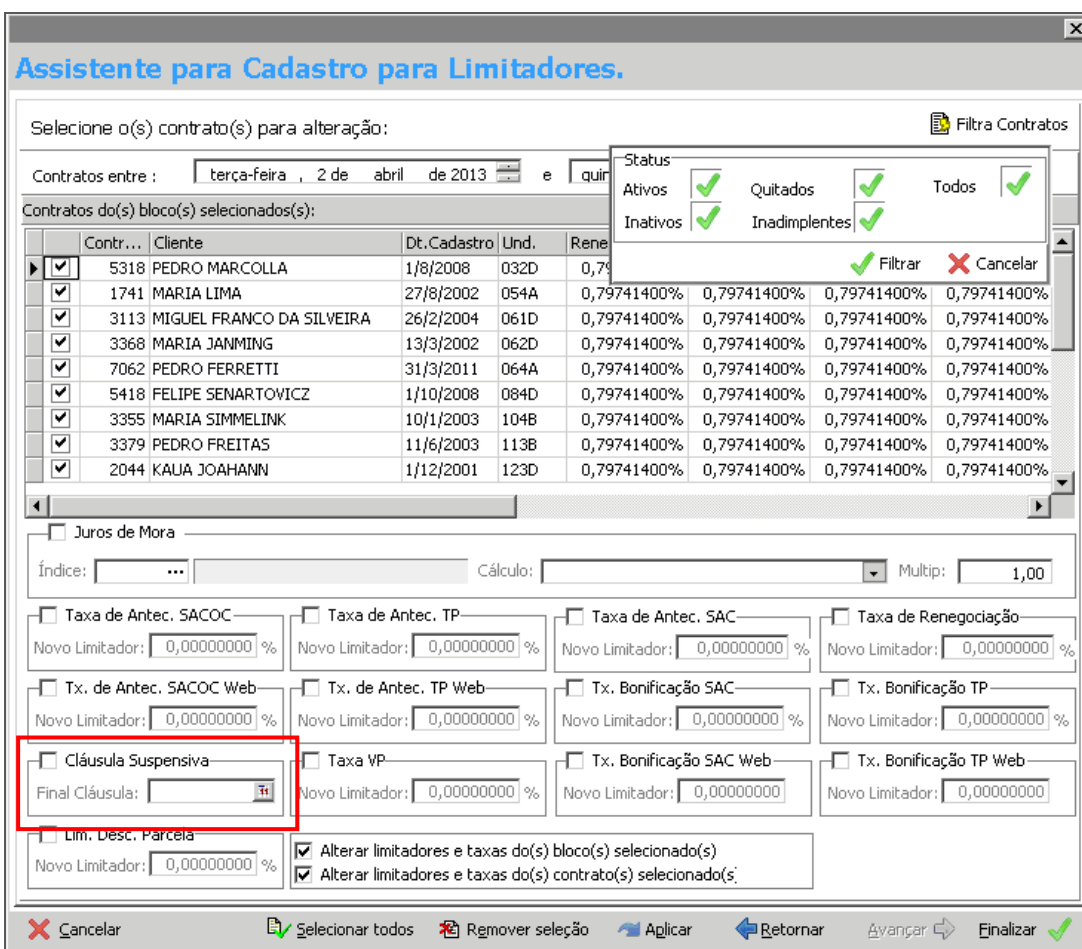
Estrutura- Blocos – Dados Complementares

Cartilha do Cliente – Contabilidade / Apuração Societária

Além disso, caso já exista algum contrato cadastrado para o empreendimento, antes da vinculação da data final da cláusula, será preciso vincular a data diretamente no contrato. Para isso, pode-se utilizar a opção “Limitadores de Taxas”.

**Caminho:** Construção >> Carteira de Recebíveis >> Opções >> Cadastros >> Limitadores de Taxas

Nesta opção, basta escolher o empreendimento, filtrar para apresentação de todos os contratos, selecioná-los e escolher a data final de cláusula, conforme tela abaixo. Ao finalizar o processo, todos os contratos do empreendimento estarão parametrizados com a mesma data final de cláusula.



Assistente para Cadastro para Limitadores.

Selecione o(s) contrato(s) para alteração: Filtros Contratos

Contratos entre:  e

Contratos do(s) bloco(s) selecionado(s):

Contr...	Cliente	Dt. Cadastro	Und.	Renov.	Lim. Desc. Parcela	Lim. Desc. Parcela	Lim. Desc. Parcela	Lim. Desc. Parcela
<input checked="" type="checkbox"/>	5318 PEDRO MARCOLLA	1/8/2008	032D	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%
<input checked="" type="checkbox"/>	1741 MARIA LIMA	27/8/2002	054A	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%
<input checked="" type="checkbox"/>	3113 MIGUEL FRANCO DA SILVEIRA	26/2/2004	061D	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%
<input checked="" type="checkbox"/>	3368 MARIA JANMING	13/3/2002	062D	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%
<input checked="" type="checkbox"/>	7062 PEDRO FERRETTI	31/3/2011	064A	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%
<input checked="" type="checkbox"/>	5418 FELIPE SENARTOVICZ	1/10/2008	084D	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%
<input checked="" type="checkbox"/>	3355 MARIA SIMMELINK	10/1/2003	104B	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%
<input checked="" type="checkbox"/>	3379 PEDRO FREITAS	11/6/2003	113B	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%
<input checked="" type="checkbox"/>	2044 KAUA JOAHANN	1/12/2001	123D	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%	0,79741400%

Juros de Mora

Índice:  Cálculo:  Multip:

Taxa de Antec. SACOC Novo Limitador:  %

Taxa de Antec. TP Novo Limitador:  %

Taxa de Antec. SAC Novo Limitador:  %

Taxa de Renegociação Novo Limitador:  %

Tx. de Antec. SACOC Web Novo Limitador:  %

Tx. de Antec. TP Web Novo Limitador:  %

Tx. Bonificação SAC Novo Limitador:  %

Tx. Bonificação TP Novo Limitador:  %

Cláusula Suspensiva Final Cláusula:

Taxa VP Novo Limitador:  %

Tx. Bonificação SAC Web Novo Limitador:  %

Tx. Bonificação TP Web Novo Limitador:  %

Lim. Desc. Parcela Novo Limitador:  %

Alterar limitadores e taxas do(s) bloco(s) selecionado(s)

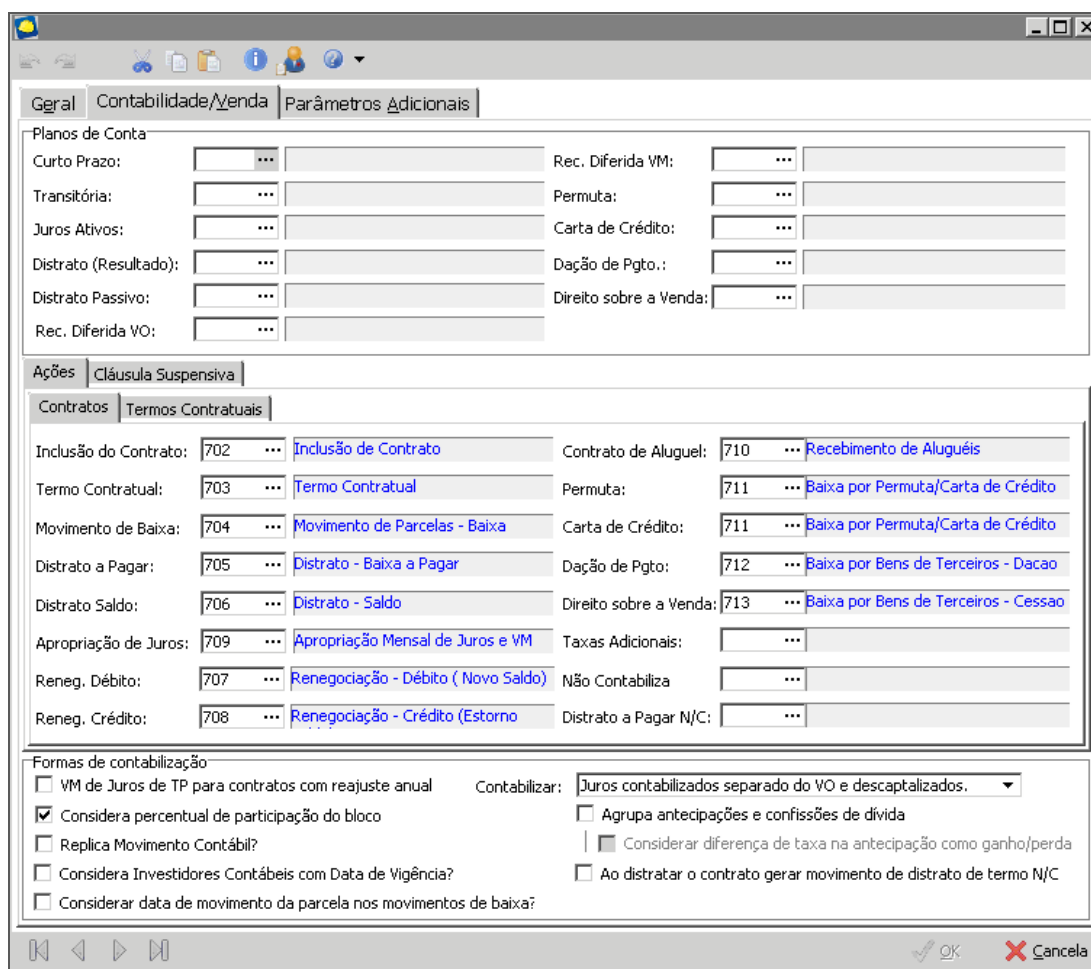
Alterar limitadores e taxas do(s) contrato(s) selecionado(s)

Limitadores de Taxas – Filtro de Contratos

## Vinculação dos códigos de ação da Carteira

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

Para o correto funcionamento do sistema, é necessário vincular os códigos de ação da contabilização das receitas (fiscal), pois o sistema necessita destas informações para o processo de agendamento de planilhas, que veremos na sequência.



**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 Contáveis com Data de Vigência?

Considerar data de movimento da parcela nos movimentos de baixa?

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

### Parâmetros – Contabilidade/Venda

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 a alguma outra situação, é contabilizada como adiantamento), a pasta “Cláusula Suspensiva” precisará ser preenchida. 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.

## Cartilha do Cliente – Contabilidade / Apuração Societária

Ações		Cláusula Suspensiva			
Movimento de Baixa:	750 ...	Cláusula - Baixas Normais	Baixa Total:	755 ...	Cláusula - Baixas Totais Normais
Permuta:	751 ...	Cláusula - Baixas Permuta/Carta de	Baixa Total Permuta:	756 ...	Cláusula - Baixas Totais
Carta de Crédito:	751 ...	Cláusula - Baixas Permuta/Carta de	Baixa Total Dação:	757 ...	Cláusula - Baixas Totais Bens - Dação
Dação de Pgto:	752 ...	Cláusula - Baixas Bens - Dação	Baixa Total Venda:	758 ...	Cláusula - Baixas Totais Bens - Direito
Direito sobre a Venda:	753 ...	Cláusula - Baixas Bens - Direito	Não Contabiliza:	717 ...	Não Contabiliza
Distrato a Pagar:	754 ...	Cláusula - Distrato a Pagar			

Parâmetros – Contabilidade/Venda – Cláusula Suspensiva

## Procedimentos Mensais

Assim que a equipe de incorporação concluir sua rotina mensal, é preciso fechar o módulo, para que eles não possam executar nenhum processo com data retroativa.

Temos dois caminhos:

1. **Caminho:** Construção >> Carteira de recebíveis >> Opções >> Cadastros >> Parâmetros

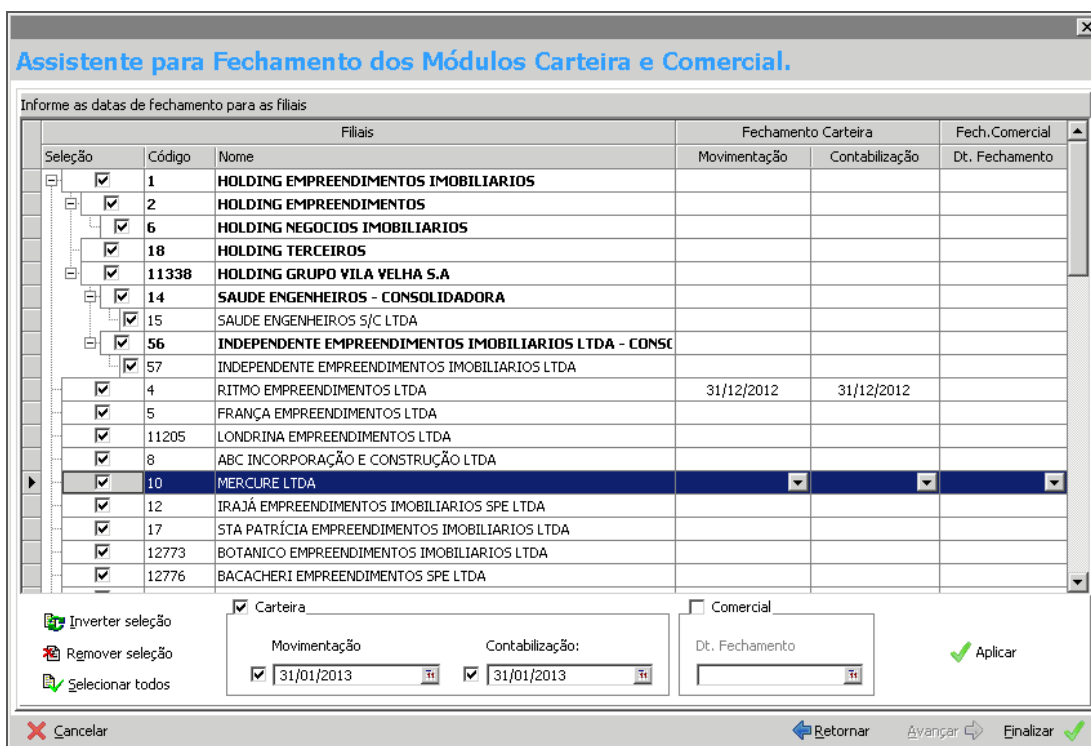
Digitar o último dia do mês que foi integrado com o financeiro no campo “**Movimentação**”:

The screenshot shows the 'Parâmetros' window for 'Carteira de Recebíveis'. The 'Fechamento do Carteira' section is highlighted with a red box, showing 'Movimentação' and 'Contabilização' both set to '31/12/2000'. Other sections include 'Integração Movimentação Financeira', 'Saldo para Renegociações', 'Movimentos do Carteira', 'Baixa de Parcelas', 'Reajuste Anual', 'Resíduo por Índice Projetado para Parcelas baixadas via Banco', 'Renegociações SACOC', 'Antecipação de Parcelas', and 'Integração Bancária'.

Parâmetros – Carteira de Recebíveis

2. **Caminho:** Construção >> Opções >> Cadastros >> Fechamento de Módulo

No “**Fechamento de Módulo**” é possível realizar as movimentações de fechamento de forma individual ou coletiva. É possível fechar mais de uma empresa ao mesmo tempo.

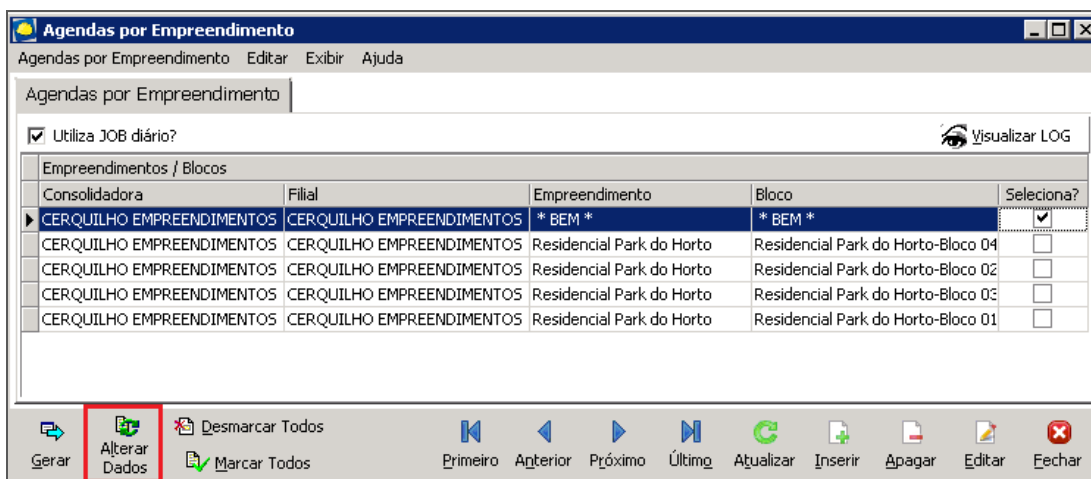


Assistente para Fechamento dos Módulos Carteira e Comercial

### Execução do processo de Agendamento de Planilhas

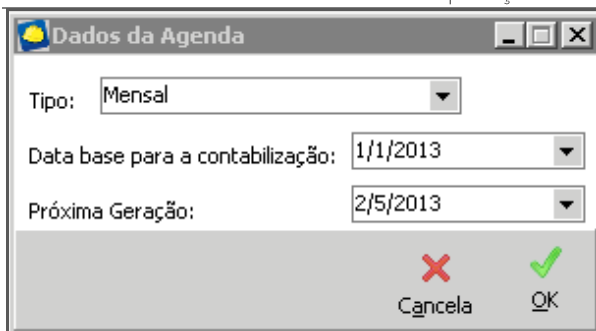
**Caminho:** Construção >> Carteira de Recebíveis >> Processos >> Agendamento de Planilhas

No “**Agendamento de Planilhas**”, selecionar todos os blocos que devem ser contabilizados e alterar a data de contabilização para o primeiro dia do mês que queira contabilizar, através do botão “**Alterar dados**”, opção “**Data base para contabilização**”. Terminado esse processo, gerar as planilhas para os empreendimentos, através do botão “**Gerar**”.



Agendamento de Planilhas





**Dados da Agenda**

Tipo: Mensal

Data base para a contabilização: 1/1/2013

Próxima Geração: 2/5/2013

Cancela OK

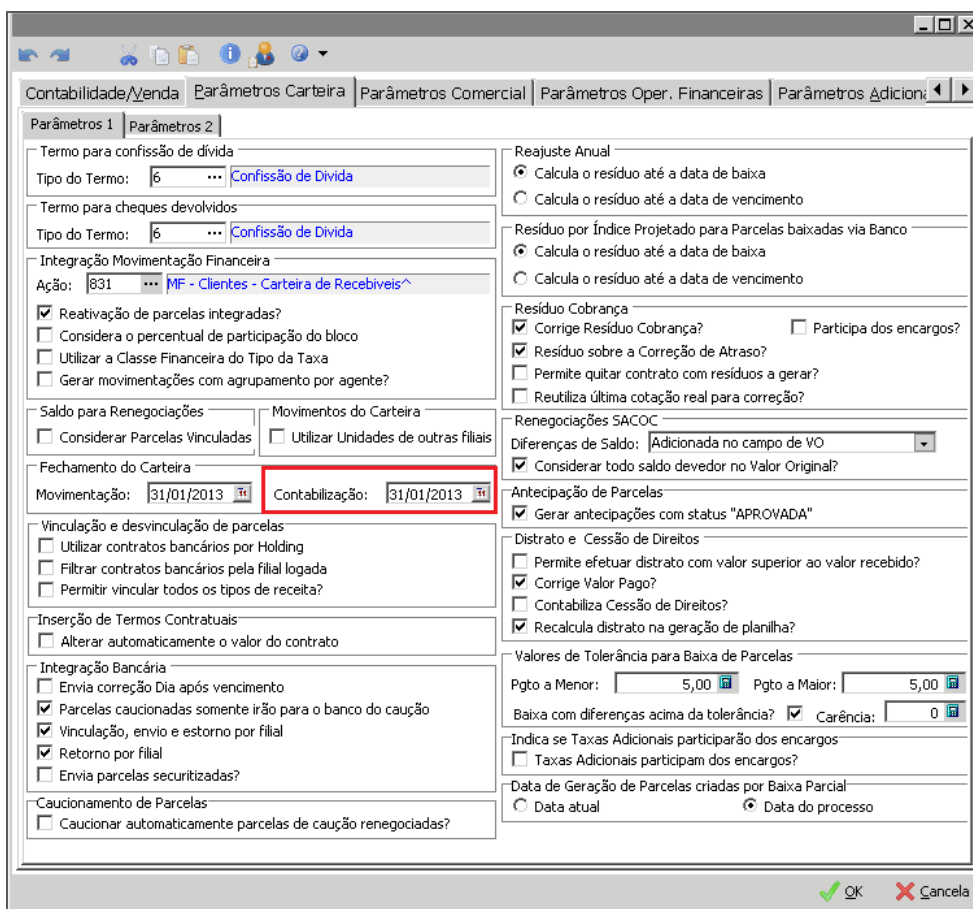
### Dados da Agenda

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

### Fechamento da Carteira de Recebíveis

Caminho: Construção >> Configurações >> 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 gerados das unidades. Nos parâmetros, digitar o último dia do mês que foi contabilizado no campo de data da contabilização:



Contabilidade/Venda | Parâmetros Carteira | Parâmetros Comercial | Parâmetros Oper. Financeiras | Parâmetros Adicionais

Parâmetros 1 | Parâmetros 2

Termo para confissão de dívida  
Tipo do Termo: 6 Confissão de Dívida

Termo para cheques devolvidos  
Tipo do Termo: 6 Confissão de Dívida

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: 31/01/2013 Contabilização: 31/01/2013

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

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?

Caucionamento de Parcelas  
 Caucionar automaticamente parcelas de caução renegociadas?

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

Resíduo Cobrança  
 Corrige Resíduo Cobrança?  Participa dos encargos?  
 Resíduo sobre a Correção de Atraso?  
 Permite quitar contrato com resíduos a gerar?  
 Reutiliza última cotação real para correção?

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"

Distrato e Cessão de Direitos  
 Permite efetuar distrato com valor superior ao valor recebido?  
 Corrige Valor Pago?  
 Contabiliza Cessão de Direitos?  
 Recalcula distrato na geração de planilha?

Valores de Tolerância para Baixa de Parcelas  
Pgto a Menor: 5,00 Pgto a Maior: 5,00  
Baixa com diferenças acima da tolerância?  Carência: 0

Indica se Taxas Adicionais participam dos encargos  
 Taxas Adicionais participam dos encargos?

Data de Geração de Parcelas criadas por Baixa Parcial  
 Data atual  Data do processo

OK Cancela

### Parâmetros – Carteira de Recebíveis

**Exemplo:** Após ter efetuado o agendamento de planilha, com data base 01/01/2013, alterar a data de “Contabilização” para 31/01/2013.

## Emissão e conferência dos relatórios

**Caminho:** Carteira de Recebíveis >> Relatórios >> Contábeis

Depois de travada a Carteira, deverão ser emitidos os relatórios de apoio contábil encontrados no menu Relatórios >> Contábeis do módulo Carteira de Recebíveis, 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 a diferença persista, o suporte da Mega deverá ser contatado.

Devem ser emitidos, ainda, os relatórios do societário **Saldos Societário** e **Saldos Juros Contábeis Societário** e conferidos seus saldos com o relatório emitido anteriormente.

## Execução do processo Societário

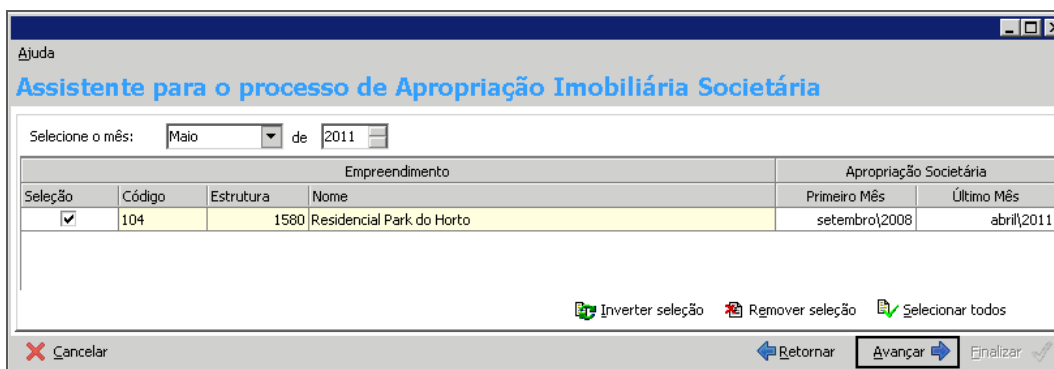
**Caminho:** Construção >> Carteira de Recebíveis >> Processos >> Apropriação Imobiliária >> Apropriação Societária

Gerar as informações do Societário para os empreendimentos que devem possuir tal processo, escolhendo-os na tela através dos botões de seleção. O processo funciona da mesma maneira que o processo Fiscal.



**Atentar-se sempre para o mês de geração do Societário, que será mostrado na parte superior da tela. O sistema sempre sugere o mês seguinte ao último gerado para o empreendimento selecionado, mas deve-se sempre ficar atento à escolha do mês correto.**

Basta avançar no processo até sua finalização, para que os dados sejam gerados do banco de dados do Mega.



Empreendimento				Apropriação Societária	
Seleção	Código	Estrutura	Nome	Primeiro Mês	Último Mês
<input checked="" type="checkbox"/>	104	1580	Residencial Park do Horto	setembro 2008	abril 2011

Assistente para o processo de Apropriação Imobiliária Societária

Sempre que o empreendimento for novo e estivermos gerando seu primeiro Societário, precisaremos informar, na pasta “Composição dos Saldos Iniciais”, o valor que já incorreu de custo até o momento, como por exemplo, a compra do terreno e outras despesas pré-operacionais no campo “Custo Acumulado Obra”. Ainda nesta tela, será necessário informar o valor total do orçamento no campo “Custo Orçado Cheio Obra e/ou Custo Orçado Cheio Terreno”.

Mês selecionado: **setembro de 2013** Empreendimento: Residencial Park do Horto

Inclusão do Saldo Inicial:

Custo Acumulado Obra: 32.185.677,88  
 Mão de Obra e Encargos Soci: 0,00  
 Serviço de Terceiros: 0,00  
 Materiais: 0,00

Diversos: 0,00  
 Custo Apropriado 06: 0,00  
 Custo Apropriado 07: 0,00  
 Custo Apropriado 08: 0,00

Custo Apropriado 09: 0,00  
 Custo Apropriado 10: 0,00

Custo Acumulado Terreno: 0,00  
 Custo Acumulado Encargos: 0,00  
 Custo Orçado Cheio Obra: 32.185.677,88  
 Custo Orçado Cheio Terreno: 0,00

% Andamento da Obra  
 Manual: 0,0000%  
 Automático: 100,0000%

Empreendimento						Fração		Custo Adicional	Custo Apropriado (Acumulado)	Custo Apropriado (Estoque)	Custo Apropriado (Permuta)	Mão de Obra e Encargos Sociais (Acumulado)	Mão de Obra Encargos Soci (Estoque)
Descrição do Bloco	Estrutura	Unidade	Tipo Unidade	Situação	Fração	Fração Terreno							
Descrição do Bloco : Residencial Park do Horto-Bloco 01													
Residencial Park do Horto-Bloco 01	1810	011D	U	Vendida	0,43990000	0,43990000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Residencial Park do Horto-Bloco 01	1811	012D	U	Vendida	0,43990000	0,43990000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Residencial Park do Horto-Bloco 01	1812	013D	U	Vendida	0,43990000	0,43990000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Residencial Park do Horto-Bloco 01	1813	014D	U	Vendida	0,43990000	0,43990000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Unidades: 226</b>					<b>100,00000000</b>	<b>100,00000000</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Assistente para o processo de Apropriação Imobiliária Societária

Na pasta “Inclusão de Saldos Iniciais” há a possibilidade de inserir o percentual de andamento da obra para o societário, sendo que, quando este for incluído, o sistema utilizará tal percentual para a realização das receitas do societário.

Mês selecionado: **maio de 2013** Empreendimento: Residencial Park do Horto

Inclusão do Saldo Inicial:

Custo Apropriado 09: 0,00  
 Custo Apropriado 10: 0,00

Custo Acumulado Terreno: 0,00  
 Custo Acumulado Encargos: 0,00  
 Custo Orçado Cheio Obra: 32.185.677,88  
 Custo Orçado Cheio Terreno: 0,00

% Andamento da Obra  
 Manual: **0,0000%**  
 Automático: 100,0000%

Empreendimento						Fração		Custo Adicional	Custo (Act)
Descrição do Bloco	Estrutura	Unidade	Tipo Unidade	Situação	Fração	Fração Terreno			
Descrição do Bloco : Residencial Park do Horto-Bloco 01									
Residencial Park do Horto-Bloco 01	1810	011D	U	Vendida	0,43990000	0,43990000	0,00		
Residencial Park do Horto-Bloco 01	1811	012D	U	Vendida	0,43990000	0,43990000	0,00		
<b>Unidades: 225</b>					<b>100,00000000</b>	<b>100,00000000</b>	<b>0,00</b>		

Assistente para o processo de Apropriação Imobiliária Societária

## Emissão e conferência dos mapas de apoio do Societário

Caminho: Carteira de Recebíveis >> Relatórios >> Contábeis

Através do menu Relatórios >> Contábeis, no módulo Carteira de Recebíveis, emitir o restante dos relatórios do Societário e conferir os resultados.

**Saldos Juros Contábeis Societário** – Relatório que demonstra o saldo devedor de cada unidade, sendo valores de Juros e VM de Juros;

**Demonstrativo de Recebimentos Societário** – Relatório que demonstra os valores recebidos acumulados e do mês das unidades, sendo valores de VO e VM. Pode ser

## Cartilha do Cliente – Contabilidade / Apuração Societária

conferido com o Mapa de Baixas da Carteira; distrato pago é quanto o cliente já me pagou, distrato multa quanto eu cobre de multa ou vou ter que pagar de multa e o valor total a devolver;

**Demonstrativo de Recebimentos Societário Juros** – Relatório que demonstra os valores recebidos acumulados e do mês das unidades, sendo valores de Juros e VM de Juros. Pode ser conferido com o Mapa de Baixas da Carteira;

**Mapa de Custos Orçados** – Relatório que apresenta o valor de orçamento de cada uma das unidades, de acordo com a sua fração ideal e, também, os percentuais de realização da obra acumulado e do mês, sendo que esses valores são calculados através da proporção do custo incorrido sobre o orçado total da obra;

**Mapa Receita Societária** – Relatório que apresenta os valores de receita do Societário, para este cálculo o sistema utiliza o percentual de custo incorrido da obra sobre os valores de contrato e de renegociações. Se o valor do contrato sempre for o mesmo, não tiver renegociação ou termo, por exemplo, eu posso aplicar o % de realização do mês. Para ver o valor atualizado do contrato basta emitir o relatório Saldos Contábeis Societário verificar a coluna contrato+atualização e diminuir/somar as colunas renegociações;

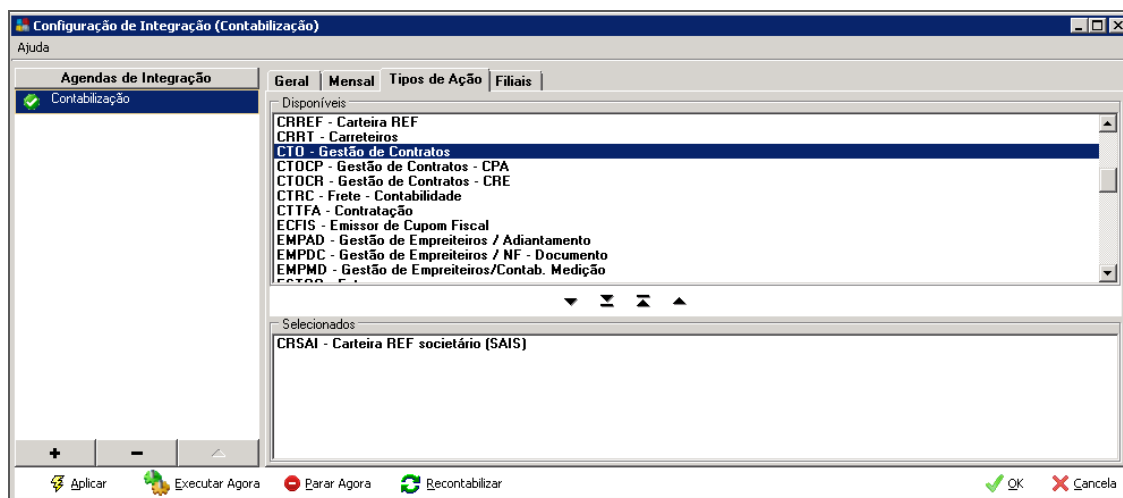
**Mapa Saldos Societário** – Relatório que demonstra os saldos contábeis das contas de Promitentes e de Adiantamento. O sistema compara, por unidade, a receita societária e o recebimento, sendo ambos acumulados até o mês; se a receita for maior que o recebido, gera um saldo de promitentes. Caso a receita seja menor que o recebimento, é gerado um saldo de adiantamento para a unidade.

Unidade	Recebimento	Receita	Saldo Promitente	Saldo Adiantamento
51	0,00	10.821,20	10.821,80	0,00
151	76.443,75	11.647,99	0,00	(64.795,76)

## Contabilização do Societário

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

Assim que os mapas de apoio estiverem emitidos e conferidos, o Societário poderá ser integrado ao módulo contábil, através da rotina de integração. Acessar o módulo contábil, menu Utilidades >> Integração, escolher a data desejada, o tipo de ação CRSAI 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.



## Integração Contábil

Caso no empreendimento existam Termos Não Contratuais, os mesmos aparecerão no relatório de apoio 06) Relatório de Apoio a Contabilidade - Contabilização de Termos não Contratuais. Neste caso, será preciso, além de contabilizar o CRSAI, contabilizar também o CARTR, pois os termos são contabilizados através da Carteira de Recebíveis. Para os termos, o sistema registra apenas o recebimento das parcelas, debitando a conta transitória de recebimentos, creditando uma conta fixa à escolha do contador (contas fixas da organização CARTR) e contabilizando eventuais receitas/despesas financeiras.

### **Conciliação Contábil**

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

Emitir o balancete mensal e os razões das contas envolvidas no societário e conciliar seus valores, através dos relatórios de apoio já emitidos e arquivados.

Assim que efetivados todos esses passos, os valores da apropriação societária do mês estarão integrados com o módulo contábil.



**Os processos de inclusão de saldos e exclusão de saldos funcionam da mesma maneira do processo de Apuração Fiscal.**