



mega
sistemas corporativos



mega
construção

Cartilha do **Cliente**

Apresentação.....	3
A quem se destina.....	3
Módulo Carteira de Recebíveis.....	4
Distrato	4
Geral.....	6
Síntese do Contrato	7
IPTU	8
Distrato	8
Cessão de Direitos	9
Transferência.....	10
Devolução.....	12
Observações/Financeiro	13
Exportação de Distratos para o Financeiro.....	14
Contratos.....	14
Exportação de Distratos.....	17
Desfazendo a exportação com o Módulo Financeiro.....	18

Apresentação

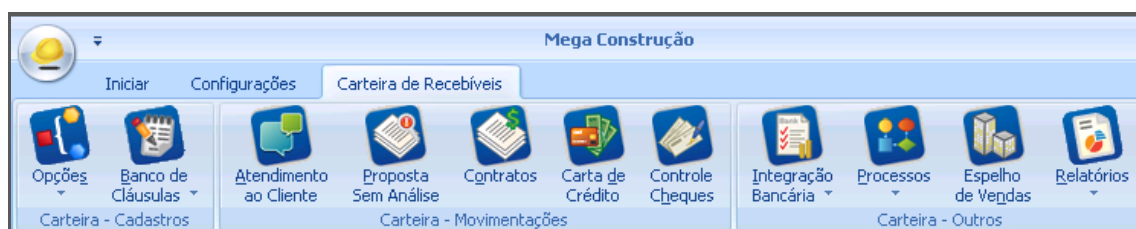
Este documento tem como objetivo apresentar os processos padrões do sistema, conhecidos durante os treinamentos de Implantação.

Aqui você encontrará de forma detalhada todas as informações necessárias para auxiliá-lo em futuros cadastros após a implantação.

A quem se destina

Clientes Mega Construção.

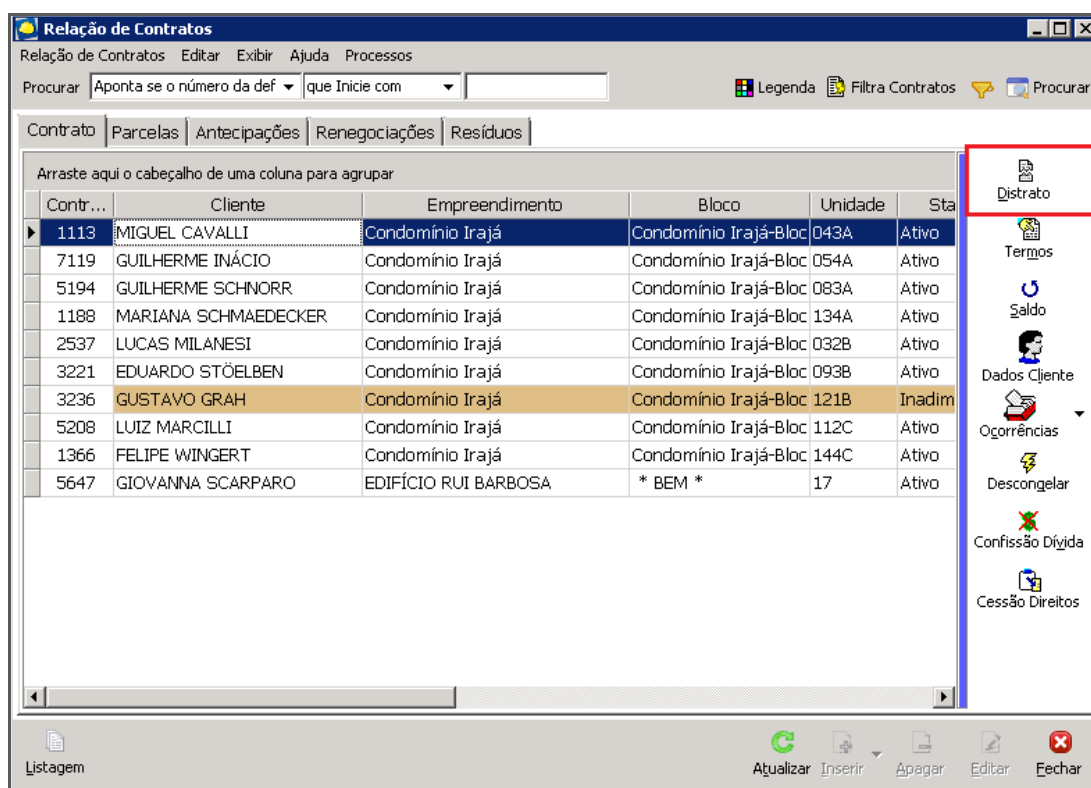
Módulo Carteira de Recebíveis



Carteira de Recebíveis

Distrato

Construção Civil >> Carteira de Recebíveis >> Contratos

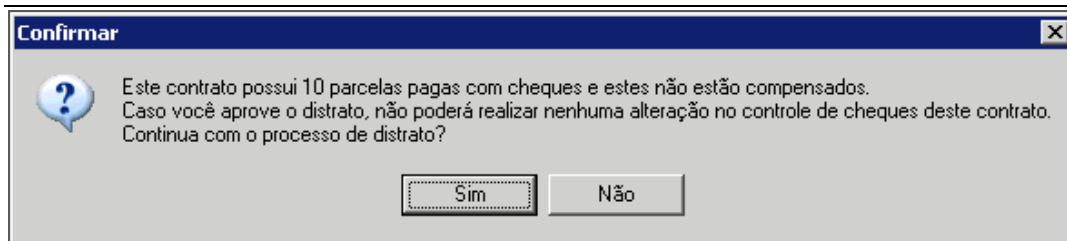


Contratos - Distrato

Para realizar um distrato, selecione um contrato e clique no botão **Distrato**. A tela deste processo possui cinco pastas distintas: geral, síntese do contrato, IPTU, distrato e observações/financeiro.

Clicando neste botão, o sistema também poderá solicitar ao usuário as seguintes confirmações:

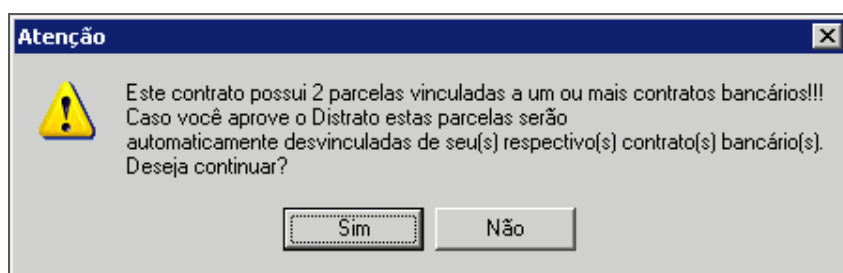
Contrato com cheques a compensar – Caso para contrato selecionado haja alguma parcela paga com cheque que não foi compensado no Controle de Cheques, o sistema emitirá a mensagem a seguir:



Confirmar

Esta mensagem está advertindo ao usuário que, nos casos de aprovação do distrato, o sistema não permitirá nenhuma alteração nestes cheques, assim os cheques não poderão ser devolvidos, depositados, compensados e prorrogados.

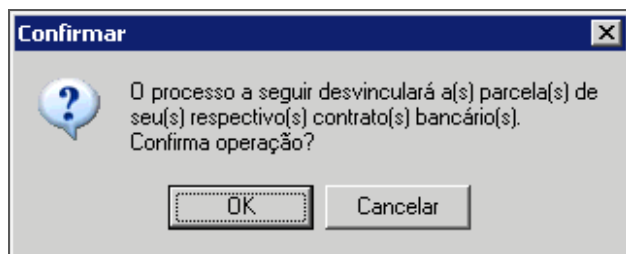
Contrato com parcelas vinculadas a contratos de cobrança – Caso o contrato selecionado possua ao menos uma parcela vinculada a algum contrato bancário, o sistema apresentará a seguinte mensagem:



Atenção

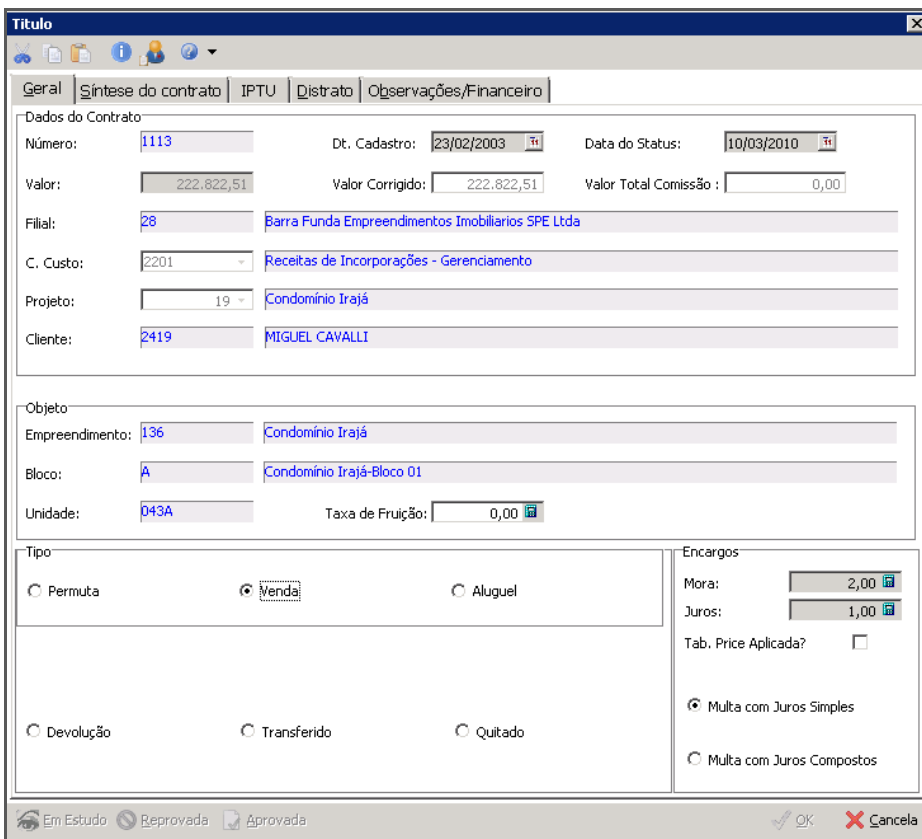
Esta é uma mensagem de advertência ao usuário, informando que, no caso de aprovação do distrato, as parcelas serão desvinculadas. Assim, se o distrato for cancelado, as parcelas deverão ser vinculadas novamente.

Na efetivação do Distrato, será emitida novamente a seguinte mensagem:



Confirmar

Geral



Titulo

Geral
 Síntese do contrato
 IPTU
 Distrato
 Observações/Financeiro

Dados do Contrato

Número: 1113 Dt. Cadastro: 23/02/2003 Data do Status: 10/03/2010
 Valor: 222.822,51 Valor Corrigido: 222.822,51 Valor Total Comissão: 0,00
 Filial: 28 Barra Funda Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda
 C. Custo: 2201 Receitas de Incorporações - Gerenciamento
 Projeto: 19 Condomínio Irajá
 Cliente: 2419 MIGUEL CAVALLI

Objeto

Empreendimento: 136 Condomínio Irajá
 Bloco: A Condomínio Irajá-Bloco 01
 Unidade: 043A Taxa de Fruição: 0,00

Tipo

Permuta Venda Aluguel
 Devolução Transferido Quitado

Encargos

Mora: 2,00
 Juros: 1,00
 Tab. Price Aplicada?
 Multa com Juros Simples
 Multa com Juros Compostos

Em Estudo
 Reprovada
 Aprovada

Distrato – Geral

Nesta tela somente são apresentadas os dados do contrato, imóvel ou bem de terceiro, sendo:

Dados do Contrato:

Número – Indica o número sequencial do contrato;

Dt. Cadastro – Indica a data de entrada do contrato no sistema;

Dt. Status – Indica a data do status do contrato;

Valor – Indica o valor total do contrato;

Valor Corrigido – Indica o valor total do contrato, corrigido até a presente data;

Valor Total Comissão – Informa o valor das comissões deduzidas no ato;

Filial – Indica o código e o nome da filial pertencente ao contrato;

C. Custo – Indica o código de centro de custo associado a este contrato;

Projeto – Indica o código de projeto associado a este contrato;

Cliente – Indica o agente cliente principal do contrato;

Objeto:

Empreendimento – Indica o empreendimento que o contrato pertence;

Bloco – Indica o bloco que o contrato pertence;

Unidade – Indica a unidade que o contrato pertence;

Taxa de Fruição – É a taxa cobrada pela empresa para cobertura do período em que a unidade ficou a disposição do comprador que no momento efetua a devolução do imóvel por força de distrato. É cadastrado no módulo Global, dentro do cadastro do empreendimento;

Tipo – Indica o tipo do contrato;

Status – Indica o status atual do contrato;

Encargos:

Mora – Indica a taxa de mora cadastrada no contrato;

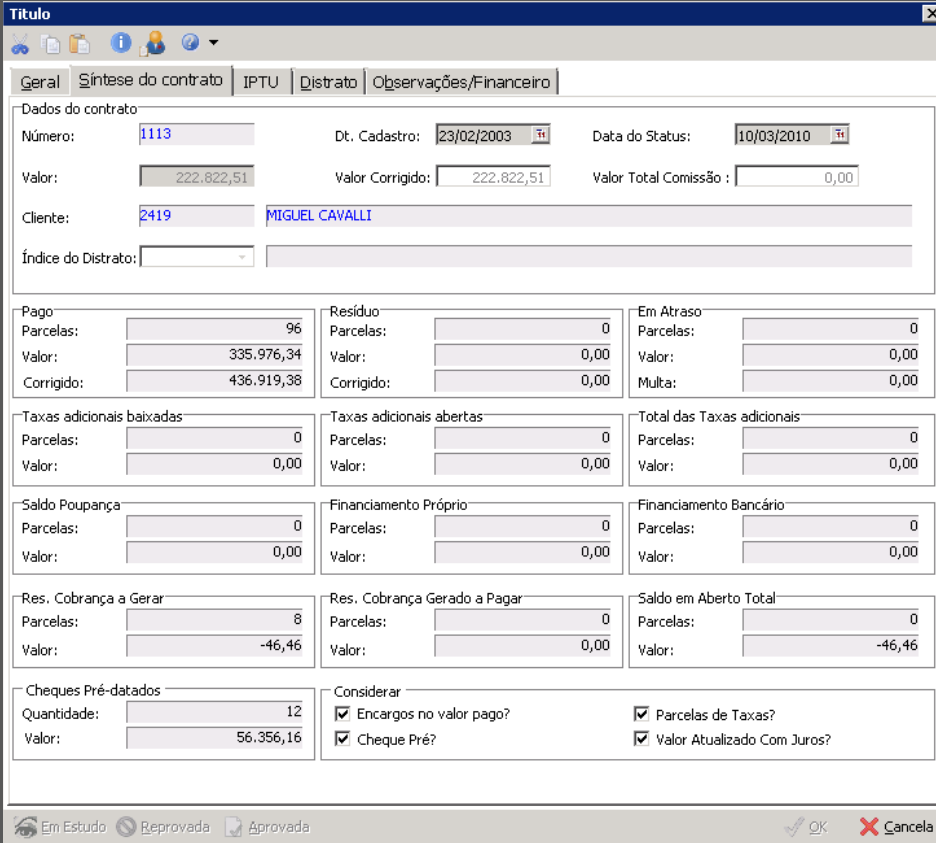
Juros – Indica a taxa de juros cadastrada no contrato;

Tab. Price Aplicada? – Se estiver marcada, indica que já houve aplicação de Tabela Price em alguma série de parcelas;

Multa com Juros Simples – Se estiver marcada, indica que o tipo de cálculo da mora é simples.

Multa com Juros Compostos – Se estiver marcada, indica que o tipo de cálculo da mora é composto.

Síntese do Contrato



Distrato – Síntese de Contrato

Nesta tela é informado um resumo dos valores efetivamente pagos e devidos na data atual bem como outras informações referentes ao contrato.

Estas informações são as mesmas exibidas nas telas de síntese do contrato e no resumo da inserção de termos.

Dados do Contrato – Informações referentes ao contrato, tais como data de cadastro, data do status, valores;

Índice do Distrato – Caso o índice para correção do distrato seja diferente do índice do contrato, este campo deve ser informado no momento da geração do mesmo.

No quadro **“Pago”** temos os campos **“Valor”** e **“Corrigido”**; é possível realizar o distrato devolvendo o valor pago ou valor atualizado. Esta opção deve ser definida nos parâmetros da Carteira de Recebíveis.

Considerar:

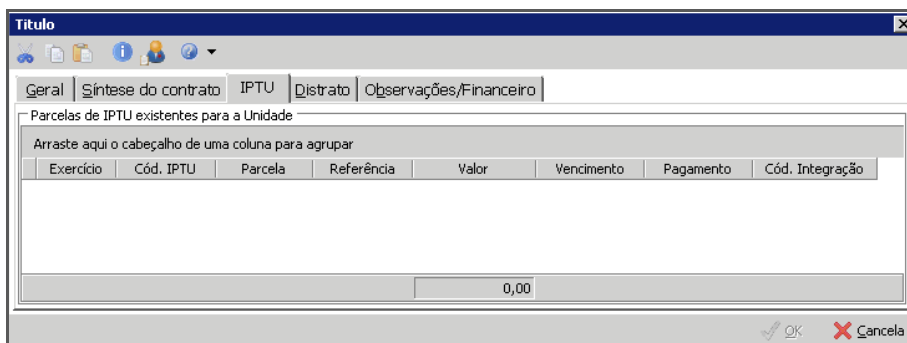
Encargos no valor pago? – Opção de considerar ou não os encargos por atraso no total do valor a devolver ao cliente;

Cheque Pré? – Opção de considerar ou não as parcelas baixadas com cheques pré-datados no cálculo do valor pago e valor a devolver;

Parcelas de Taxas? – Opção de considerar ou não as parcelas geradas a partir do processo aplicação de taxas adicionais;

Valor Atualizado Com Juros? – Opção de considerar ou não considerar os juros por atraso no valor pago.

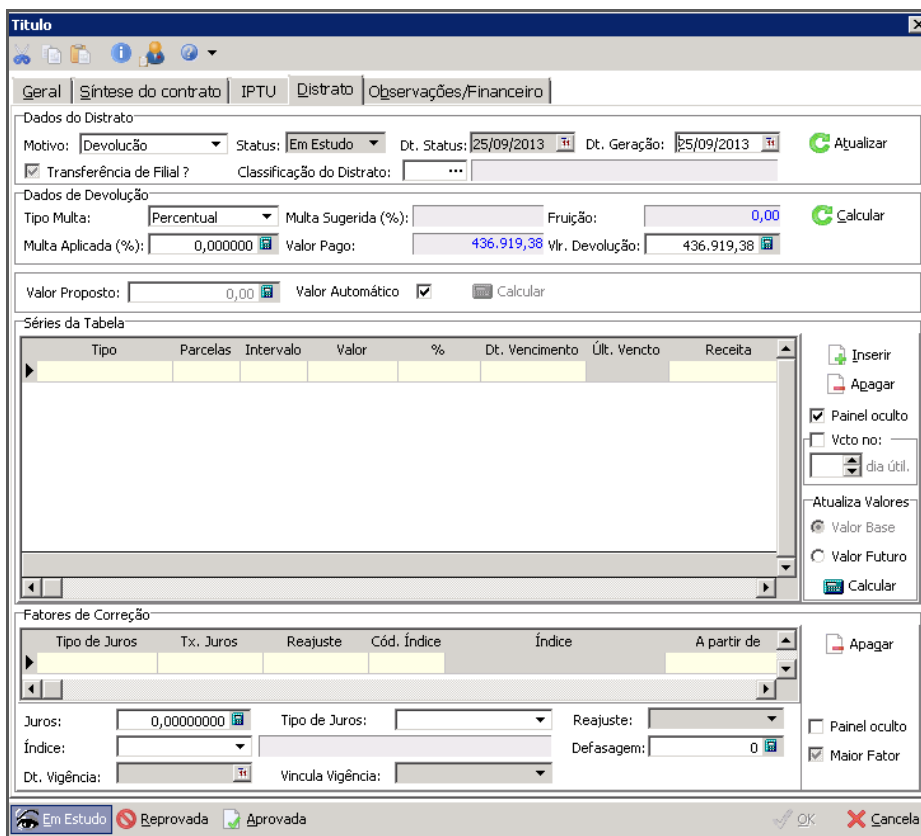
IPTU



Distrato – IPTU

Serão visualizadas as parcelas, caso esteja vinculado o processo de controle de IPTU neste contrato. No momento em que o distrato é realizado, caso haja parcelas de IPTU vinculadas, as mesmas também serão distratadas.

Distrato



Distrato – Distrato

Nesta tela são informadas as condições do distrato bem como as atualizações dos valores. É de extrema importância checar a data de geração do distrato, pois ele interferirá nos cálculos.

Também é nesta tela que é realizada a **Aprovação** e **Reprovação** do distrato.

Dados do Distrato:

Motivo – Define qual o tipo distrato a ser efetuado, pode ser: cessão de direitos, transferência ou devolução. Existem procedimentos a serem adotados para cada tipo, porém os cálculos dos valores não são diferenciados. Os procedimentos são os seguintes:

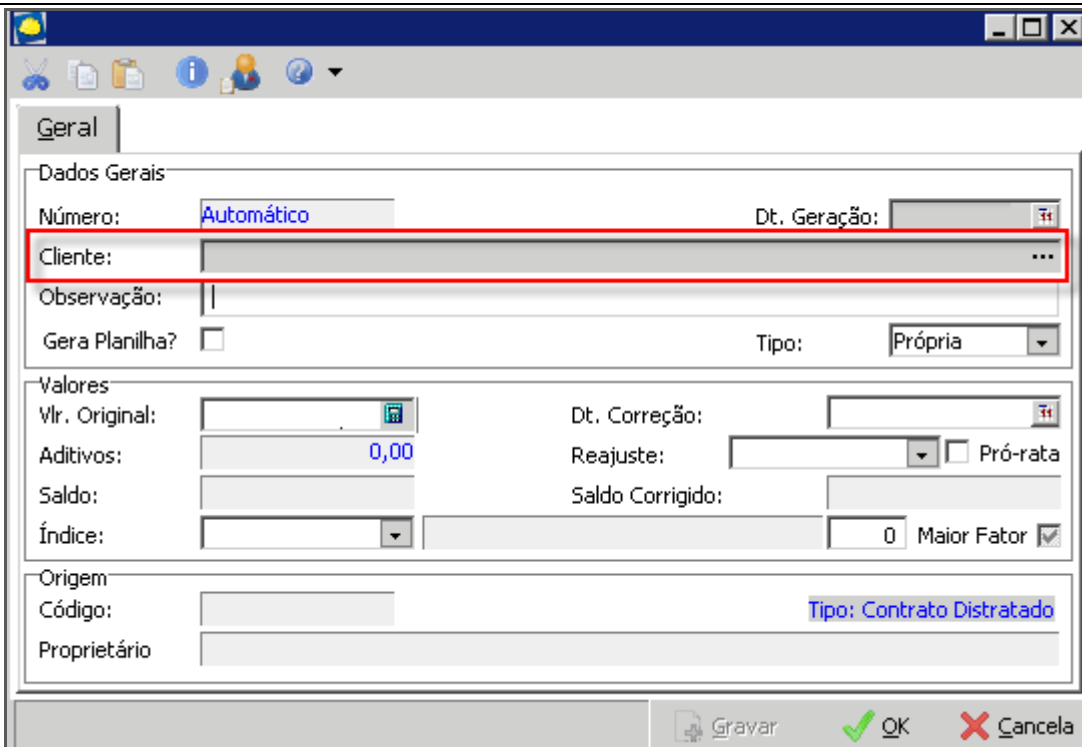
Cessão de Direitos

Utilizado quando há transferência entre proprietários. É importante ressaltar que a devolução dos valores para este tipo de operação se dará através de carta de crédito, para isso é necessário cadastrar as condições de pagamento com o tipo de receita como **“Carta de Crédito”**. Após a aprovação do distrato, será criada uma carta de crédito no valor total da devolução. Lembre-se que ela deve estar no nome do novo proprietário e assim estar disponível para utilização no novo contrato.

No lançamento do novo contrato, com as novas condições de pagamento do novo proprietário, o valor de devolução deverá ser informado como Tipo de Receita “Carta de Crédito”.

The screenshot shows the 'Titulo' application window with the 'Distrato' tab selected. The 'Dados do Distrato' section includes a 'Motivo' dropdown menu set to 'Cessão de Direitos', a 'Status' dropdown set to 'Em Estudo', and dates for 'Dt. Status' and 'Dt. Geração' both set to 25/09/2013. Below this, the 'Dados de Devolução' section shows 'Tipo Multa' as 'Percentual', 'Multa Aplicada (%)' as 0,000000, and 'Valor Pago' as 436.919,38. The 'Séries da Tabela' section contains a table with one row where the 'Receita' column is set to 'Carta de Crédito'. At the bottom, there are buttons for 'Em Estudo', 'Reprovada', and 'Aprovada', along with 'OK' and 'Cancela' buttons.

Distrato



The screenshot shows a software window titled 'Distrato' with a 'Geral' tab. The form is divided into several sections:

- Dados Gerais:**
 - Número: Automático
 - Dt. Geração: []
 - Cliente:** [] (highlighted with a red box)
 - Observação: []
 - Gera Planilha?
 - Tipo: Própria
- Valores:**
 - Vlr. Original: []
 - Dt. Correção: []
 - Aditivos: 0,00
 - Reajuste: [] Pró-rata
 - Saldo: []
 - Saldo Corrigido: []
 - Índice: []
 - 0 Maior Fator
- Origem:**
 - Código: []
 - Proprietário: []
 - Tipo: Contrato Distratado

At the bottom right, there are buttons for 'Gravar', 'OK', and 'Cancela'.

Distrato

É necessário vincular o novo proprietário da carta de crédito no campo "Cliente". Observe que o valor distratado refere-se ao valor da nova Carta de Crédito. Para finalizar o processo, clique em "OK".

Transferência

Utilizado quando há transferência entre as unidades dos empreendimentos e/ou blocos existentes. É importante lembrar que os valores já pagos devem ser transferidos para o novo contrato através de carta de crédito. Para isso é necessário criar uma condição de pagamento com o valor total de devolução com o tipo de receita como "Carta de Crédito". Após a aprovação do distrato, será criada uma carta de crédito no valor total da devolução.

Cartilha do Cliente – Carteira de Recebíveis / Distratos

Titulo

Geral | Síntese do contrato | IPTU | Distrato | Observações/Financeiro

Dados do Distrato

Motivo: **Transferência** Status: **Em Estudo** Dt. Status: 25/09/2013 Dt. Geração: 25/09/2013

Transferência de Filial? Classificação do Distrato: ...

Dados de Devolução

Tipo Multa: **Percentual** Multa Sugerida (%): Fruição: 0,00

Multa Aplicada (%): 0,000000 Valor Pago: 436.919,38 Vlr. Devolução: 436.919,38

Valor Proposto: 0,00 Valor Automático

Séries da Tabela

Parcelas	Intervalo	Valor	%	Dt. Vencimento	Últ. Vencto	Receita	Amortização
1	1	0,00	0,0000	25/09/2013	25/09/2013	Carta de Crédito	SACOC

Painel oculto
 Vcto no: 0 dia útil.

Fatores de Correção

Tipo de Juros	Tx. Juros	Reajuste	Cód. Índice	Índice	A partir de

Painel oculto
 Maior Fator

Em Estudo Reprovada Aprovada

Distrato

Titulo

Geral

Dados Gerais

Número: Automático Dt. Geração:

Cliente: ...

Observação:

Gera Planilha? Tipo: Própria

Valores

Vlr. Original: Aditivos: 0,00 Dt. Correção: Reajuste: Pró-rata

Saldo: Saldo Corrigido: Índice: 0 Maior Fator

Origem

Código: Tipo: Contrato Distratado

Proprietário:

Distrato

É necessário vincular o mesmo proprietário da Carta de Crédito no campo “Cliente”. Observe que o valor distratado refere-se ao valor da nova Carta de Crédito. Para finalizar o processo, clique em “OK”.

⚠️ Caso haja transferência de unidade de filial diferente, é preciso fazer a exportação para o Financeiro, pois o mesmo deverá fazer a saída do dinheiro da filial atual e entrada da nova filial.

Devolução

Utilizado quando há o desligamento do cliente, ou seja, o cliente devolve a unidade à empresa. Nestes casos, o procedimento é somente efetivar o distrato.

Distrato

No processo de devolução, caso haja necessidade de classificar o tipo de distrato que está sendo realizado, o campo “**Classificação de Distrato**” deverá ser informado. É necessário cadastrar previamente os tipos de classificação em: Carteira de Recebíveis >> Opções >> Cadastros >> Classificação de Distratos.

Dados da Devolução:

Tipo Multa – Determina o tipo de multa para cálculo a ser aplicado sobre o montante pago, podendo ser Percentual ou Valor. Este campo está associado ao cadastro de “Multas de Distratos”;

Multa Aplicada – Valor a ser descontado conforme o tipo de multa selecionado. Após informar o valor ou o percentual, é necessário efetuar o recálculo;

Multa Sugerida – Apresenta o valor de multa conforme faixas de valores previamente cadastrados em Multas de Distrato;

Valor Pago – Valor pago de acordo com parâmetro definido previamente na filial.

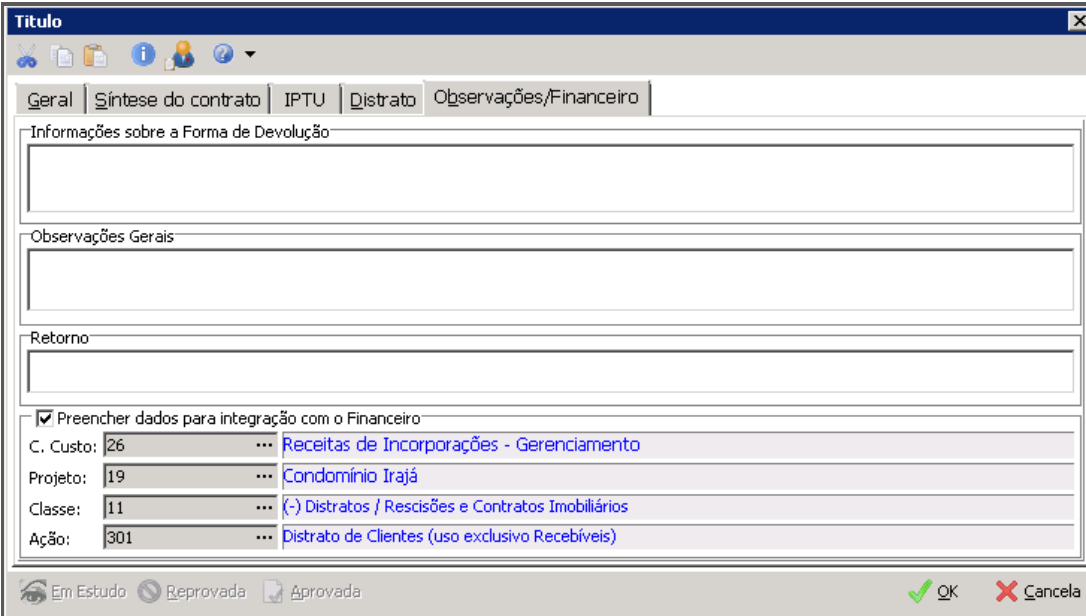
Considerações para o cálculo:

- ✓ A correção é realizada a partir da data de baixa da parcela e com o índice desta data;
- ✓ O valor pago utilizado para correção, considera-se ((multa+juros)- desconto)+resíduo de cobrança;
- ✓ A correção realizada considera os parâmetros de pró-rata checados no cadastro do contrato;
- ✓ Se a parcela não possuir índice o valor é corrigido pelo índice de distrato cadastrado no contrato;

Fruição – Desconto no valor a devolver para clientes utilizado no processo de distrato, calculado com base em um percentual mensal pelo período que o cliente esteve com o imóvel sobre o valor total do contrato corrigido. Esta taxa mensal é informada no cadastro do empreendimento, na pasta “Dados Complementares”;

Vlr.Devolução – Valor a ser devolvido, de acordo com o tipo de multa aplicado.

Observações/Financeiro



Distrato – Observações/Financeiro

Para informar ao Financeiro que há parcelas a pagar para o cliente, é necessário habilitar o campo “**Preencher dados para integração com o Financeiro**”. Os campos C. Custo e Projeto são preenchidos automaticamente; Classe Financeira e Código de Ação também virão preenchidos automaticamente, de acordo com parametrização na Carteira.

Caso não sejam informados os dados para integração como Financeiro nesta pasta, os mesmos terão que ser informados no processo de exportação.



Caso o processo esteja bloqueado ou com erro de data, deve-se verificar a data de fechamento da “Movimentação” da Carteira de Recebíveis.

Exportação de Distratos para o Financeiro

Após aprovação do distrato com motivo Devolução ou Transfêrencia (entre filiais), será preciso encaminhar pagamento ao financeiro.

Contratos

Caminho: Carteira de Recebíveis >> Contratos

Através da tela de contratos, assim que o distrato é finalizado e aprovado, clicar em Processos >> Exportação de Parcelas do Distrato, conforme imagem:

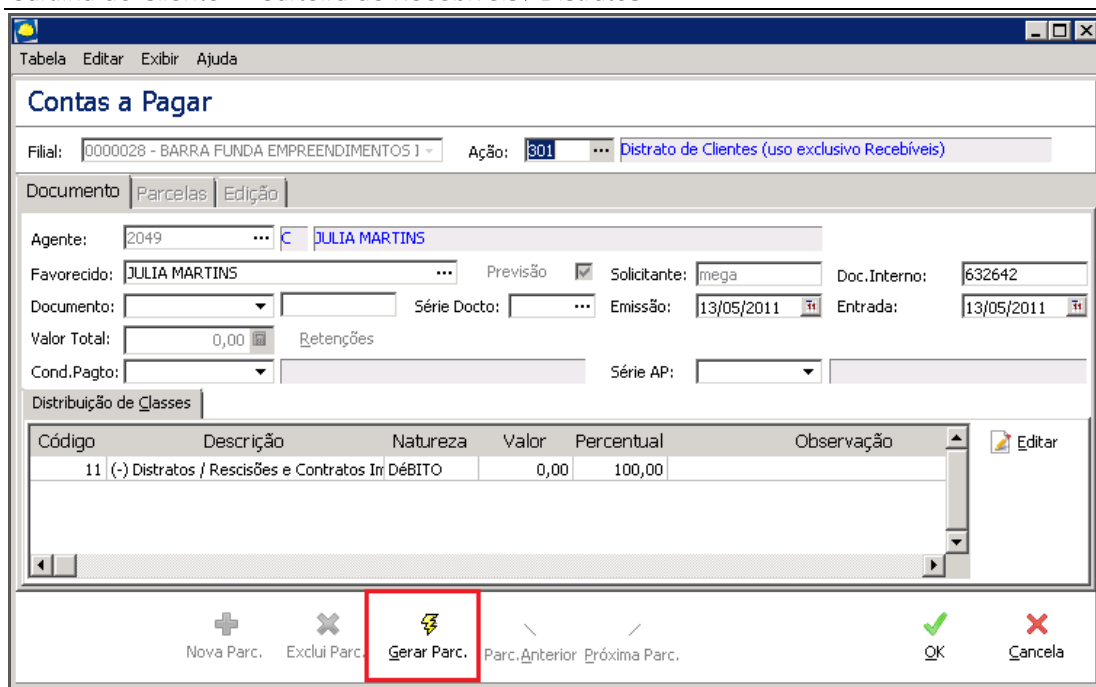
Contr ...	Cliente	Empreendimento	Bloco	Unidade	Status	Dt. Sta
1113	MIGUEL CAVALLI	Condomínio Irajá	Condomínio Irajá-Bloc	043A	Ativo	10/03/2
7119	GUILHERME INÁCIO	Condomínio Irajá	Condomínio Irajá-Bloc	054A	Ativo	13/05/2
5194	GUILHERME SCHNORR	Condomínio Irajá	Condomínio Irajá-Bloc	083A	Ativo	19/06/2
1188	MARIANA SCHMAEDECKER	Condomínio Irajá	Condomínio Irajá-Bloc	134A	Ativo	06/11/2
2537	LUCAS MILANESI	Condomínio Irajá	Condomínio Irajá-Bloc	032B	Ativo	10/03/2
3221	EDUARDO STÖELBEN	Condomínio Irajá	Condomínio Irajá-Bloc	093B	Ativo	15/01/2
3236	GUSTAVO GRAH	Condomínio Irajá	Condomínio Irajá-Bloc	121B	Inadimplente	10/11/2
5208	LUIZ MARCILLI	Condomínio Irajá	Condomínio Irajá-Bloc	112C	Ativo	19/06/2
1366	FELIPE WINGERT	Condomínio Irajá	Condomínio Irajá-Bloc	144C	Ativo	08/11/2
5647	GIOVANNA SCARPARO	EDIFÍCIO RUI BARBOSA	* BEM *	17	Ativo	30/09/2

Relação de Contratos

Contrato	Cliente	Distrato	Parcela	Vencimento	Vlr Orig.	COM Perc.
2533	JULIA MARTINS	964	632642	13/05/2011		0,00
2564	YASMIN STUERP	312	263823	18/12/2007		158.442,74
6525	ANA SCHÜZLER	889	548536	14/10/2004		25.000,00
6591	DAVI WOLF	890	548635	03/05/2004		8.000,00

Parcelas do Distrato

Selecionar o cliente a ser exportado e clicar em "Exportar".



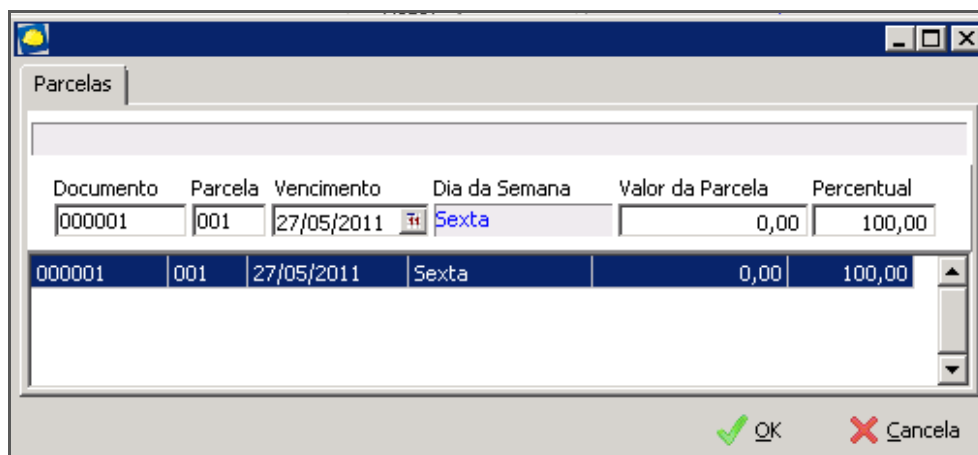
Contas a Pagar

Documento – Selecionar o tipo de documento “Distrato”;

Cond. Pagto – Caso o distrato tenha sido parcelado na Carteira, o processo de exportação deverá ser feito parcela a parcela e a condição de pagamento no Financeiro selecionada poderá ser “A VISTA”. Se o distrato for gerado na Carteira em uma única parcela, é possível selecionar quaisquer condições de pagamento parceladas;

Série AP – Selecionar a série AP do Financeiro.

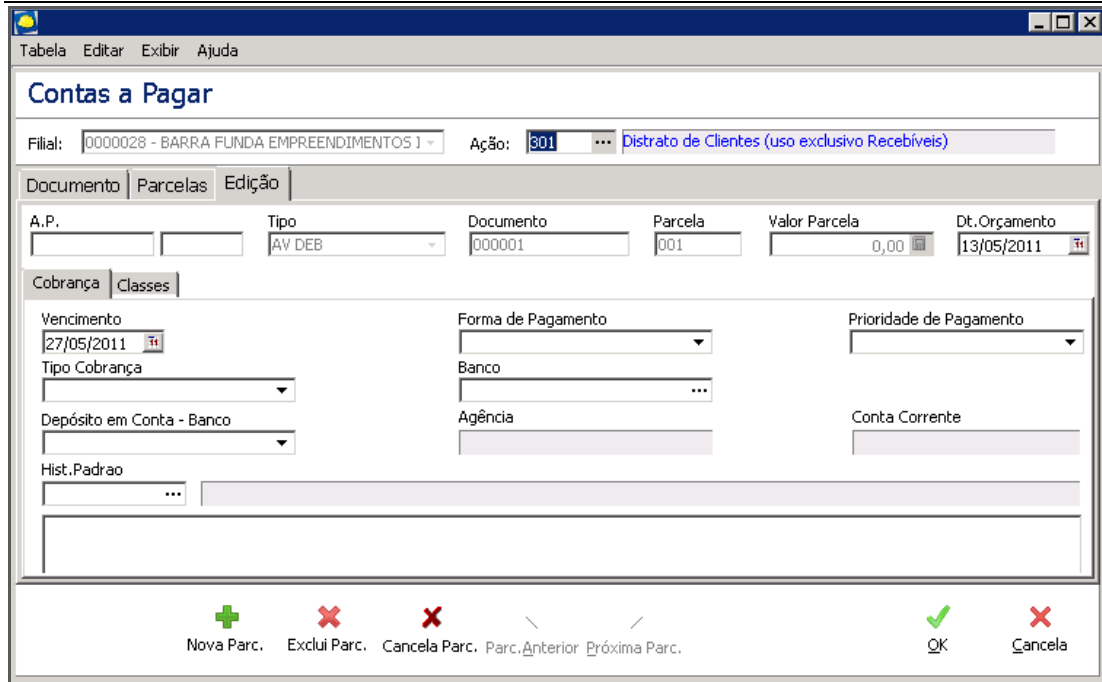
Após o preenchimento dos campos, clicar em “Gerar Parcelas”:



Fluxo de Parcelas – Financeiro

Será visualizado o fluxo de parcelas, de acordo com a condição de pagamento informada. É possível ajustar a data de vencimento. Para finalizar, clicar em “OK”.

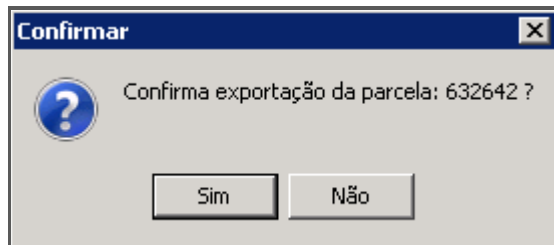
Cartilha do Cliente – Carteira de Recebíveis / Distratos



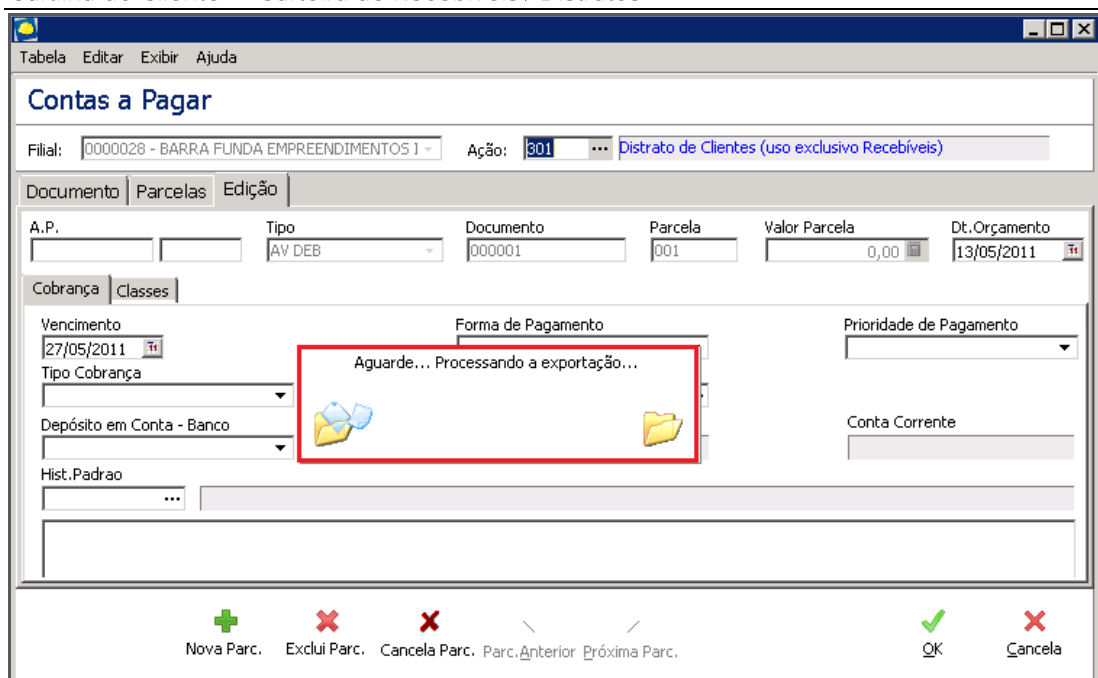
Contas a Pagar

Caso o pagamento seja realizado através do processo de Office Banking – Pagamento Eletrônico, é necessário informar os dados de depósitos no campo “Depósito em Conta – Banco”. Os dados bancários do cliente devem ser previamente cadastrados em Global >> Cadastros >> Agentes>> Cliente >> Contas Agente.

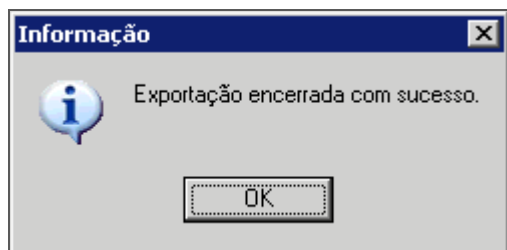
Ao clicar em **OK**, será exibida a seguinte mensagem:



Confirmar



Contas a Pagar – Exportação de Distrato

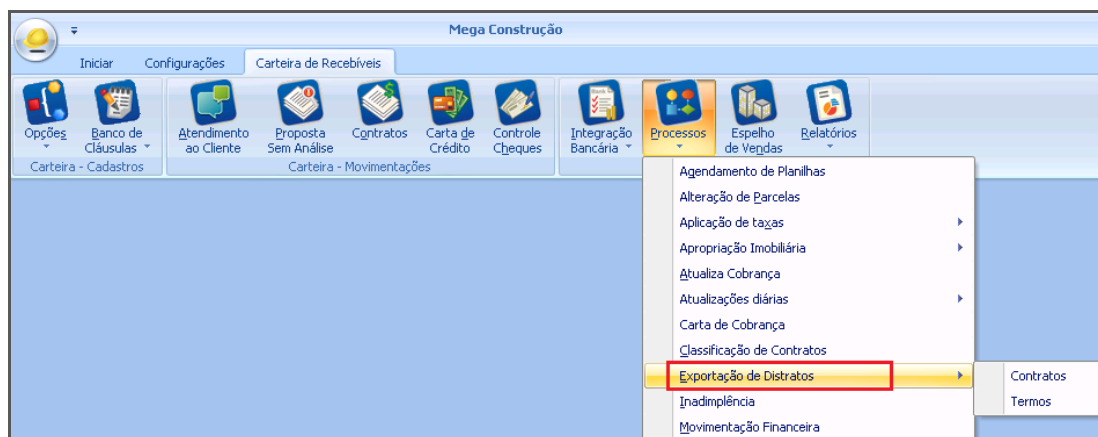


Informação

Exportação de Distratos

Caminho: Carteira de Recebíveis >> Processos >> Exportação de Distratos

É possível realizar também a exportação de distratos, através do botão [Processos](#).

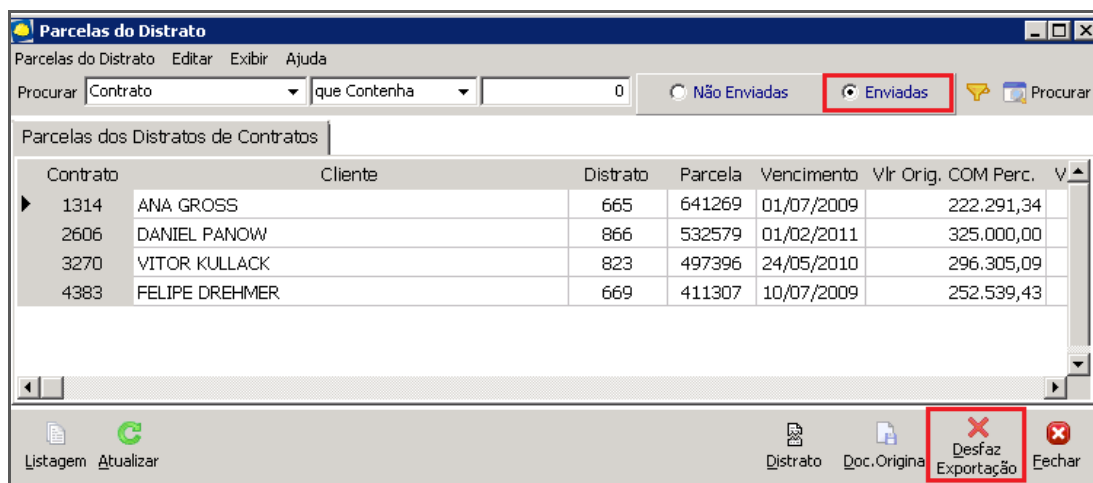


Carteira de Recebíveis

O distrato de [parcelas de contratos](#) é feito da mesma forma descrita acima. Já o distrato de [parcelas de termos](#) somente poderá ser feito por este caminho; o processo é o mesmo da exportação de parcelas de contrato.

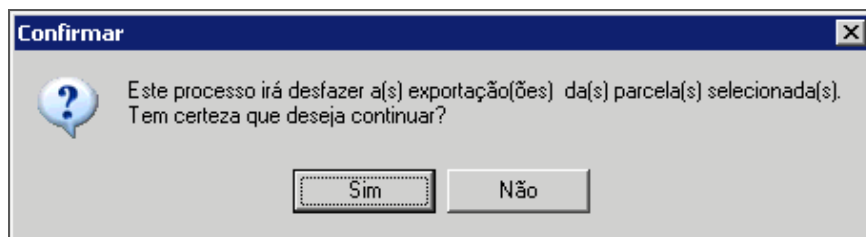
Desfazendo a exportação com o Módulo Financeiro

Caminho: Construção Civil >> Carteira de Recebíveis >> Processos >> Exportação de Distratos

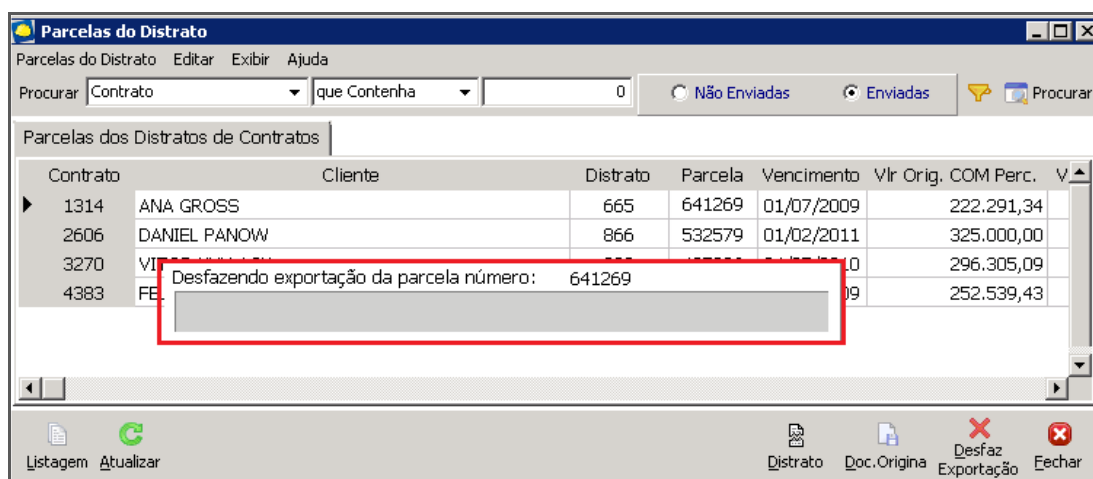


Parcelas do Distrato

Realizar o filtro de parcelas **enviadas**, selecionando o contrato ou parcelas; Clicar no botão "Desfazer Exportação".



Confirmar



Parcelas do Distrato

O contrato ou parcelas poderão ser visualizados novamente no filtro **não enviadas**, podendo ser exportado novamente ou, caso haja necessidade de ser excluído, deverá ser feito dentro de contratos.